

---

EDITAL DA CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº COHAB-SP 001/2018

PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA PARA CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DESTINADA À IMPLANTAÇÃO DE HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL E MERCADO POPULAR NA CIDADE DE SÃO PAULO, ACOMPANHADA DE INFRAESTRUTURA URBANA EQUIPAMENTOS PÚBLICOS, EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS E DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS QUE ESPECIFICA.

EDITAL E ANEXOS

ANEXOS DO EDITAL

- EDITAL – ANEXO I – MODELOS E DECLARAÇÕES.
- EDITAL – ANEXO II – DIRETRIZES E ENCARGOS PARA A IMPLANTAÇÃO.
- EDITAL – ANEXO III – MINUTA DO CONTRATO.
- EDITAL – ANEXO IV – MODELO DE PROPOSTA ECONÔMICA.
- EDITAL – ANEXO V – DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DO PLANO DE NEGÓCIOS.

ANEXOS DO CONTRATO

- ANEXO I DO CONTRATO - EDITAL;
- ANEXO II DO CONTRATO - ATOS CONSTITUTIVOS DA CONCESSIONÁRIA;
- ANEXO III DO CONTRATO - PROPOSTA ECONÔMICA
- ANEXO IV DO CONTRATO - GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO;
- ANEXO V DO CONTRATO - SISTEMA DE AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO;
- ANEXO VI DO CONTRATO - DIRETRIZES PARA A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS;
- ANEXO VII DO CONTRATO – DIRETRIZES PARA COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS;
- ANEXO VIII DO CONTRATO - CONTRATO DE GARANTIA DE PAGAMENTO DA CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL;
- ANEXO IX DO CONTRATO – INSTRUMENTO DE GARANTIA SUBSIDIÁRIA DO PAGAMENTO DA CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL.
- ANEXO X DO CONTRATO - DIRETRIZES PARA O LICENCIAMENTO AMBIENTAL.
- ANEXO XI DO CONTRATO - DIRETRIZES PARA CONTRATAÇÃO E ATUAÇÃO DA VERIFICADORA.
- ANEXO XII DO CONTRATO - TERMO DE CIÊNCIA E NOTIFICAÇÃO.
- ANEXO XIII DO CONTRATO – ACORDO TRIPARTITE

QUADRO RESUMO	
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº COHAB-SP 001/2018	
PA Nº 2017-0.185.313-9	
<b>1. OBJETO:</b> PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA PARA CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DESTINADA À IMPLANTAÇÃO DE HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL E DE MERCADO POPULAR NA CIDADE DE SÃO PAULO, ACOMPANHADA DE INFRAESTRUTURA URBANA, EQUIPAMENTOS PÚBLICOS, EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS E DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS QUE ESPECIFICA.	
<b>2. ENTREGA DAS PROPOSTAS E SESSÃO DE ABERTURA DOS ENVELOPES:</b> Os documentos relativos à LICITAÇÃO deverão ser entregues em SESSÃO PÚBLICA PARA RECEBIMENTO E ABERTURA DOS ENVELOPES, a iniciar-se às 10h30min (horário de Brasília) do dia 18 de dezembro de 2018, na Rua Líbero Badaró, 504 - 18º andar – sala 182 – São Paulo – SP (Auditório).	
<b>3. Tipo:</b> Menor valor da Contraprestação Anual Máxima	
<b>4. Critério de Julgamento:</b> Para fins de classificação da proposta, será considerada aquela que apresentar o menor valor da Contraprestação Anual Máxima	
<b>5. Valor Estimado da Contratação:</b>	
5.1 Valores Estimados da Contratação por LOTE: observar as disposições do item 5 do Edital.	
a) LOTE 1: R\$ 598.568.690,00;	g) LOTE 7: R\$ 270.211.008,00;
b) LOTE 2: R\$ 290.733.364,00;	h) LOTE 8: R\$ 280.472.186,00;
c) LOTE 3: R\$ 430.969.457,00;	i) LOTE 9: R\$ 191.541.981,00;
d) LOTE 4: R\$ 188.121.588,00;	j) LOTE 10: R\$ 444.651.027,00;
e) LOTE 5: R\$ 472.014.167,00;	k) LOTE 11: R\$ 208.643.943,00;
f) LOTE 6: R\$ 377.953.373,00;	l) LOTE 12: R\$ 553.265.381,00.
<b>6. Prazo da Concessão:</b> 20 anos	
<b>7. Das Informações/ Esclarecimentos:</b> das 10h às 16h30min até 10 (dez) dias úteis anteriores à abertura: protocolados na COPEL – Rua Líbero Badaró, 504 - 12º andar – sala 122 – São Paulo – SP ou por meio eletrônico através do e-mail: pppcasadafamilia@cohab.sp.gov.br	
<b>8. Local para retirada do Edital:</b> O CD-R contendo o Edital e seus anexos poderão ser retirados na COPEL - Rua Líbero Badaró nº 504, 12º andar – sala 122, São Paulo, Centro - Capital, no horário das 9h às 16h30, mediante a entrega de 01 (um) CD-R sem uso. O Edital poderá ser consultado a partir do dia 02 de novembro de 2018, por meio do site <a href="http://e-negociosidadesp.prefeitura.sp.gov.br">http://e-negociosidadesp.prefeitura.sp.gov.br</a> ou pelo site <a href="http://www.cohab.sp.gov.br/licitacaoppdahabitacao">www.cohab.sp.gov.br/licitacaoppdahabitacao</a> , sem prejuízo da retirada do material completo em CD-R no endereço acima.	
<b>9. Observação:</b> As informações deste <i>Quadro Resumo</i> não afastam a necessidade de conhecimento do inteiro teor deste Edital para formulação da proposta e documentos.	

---

EDITAL DA CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº COHAB-SP 001/2018

PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA PARA CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DESTINADA À IMPLANTAÇÃO DE HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL E DE MERCADO POPULAR NA CIDADE DE SÃO PAULO, ACOMPANHADA DE INFRAESTRUTURA URBANA, EQUIPAMENTOS PÚBLICOS, EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS E DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS QUE ESPECIFICA.

1. PREÂMBULO

- 1.1 A COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP, com sede na Rua São Bento nº 405 - 12º andar ao 14º andar – Centro – São Paulo – Capital, no uso da prerrogativa conferida pelo artigo 5º da Lei nº 14.517, de 16 de outubro de 2007, modificada pelas leis nº 15.838, de 4 de julho de 2013, nº 16.651, de 16 de maio de 2017 e nº 16.665 de 23 de maio de 2017, torna públicas as condições da licitação, na modalidade de concorrência, com a finalidade de selecionar a melhor proposta para a concessão administrativa para a implantação de unidades habitacionais de interesse social e de mercado popular, acompanhada de infraestrutura urbana, equipamentos públicos e prestação de serviços desenvolvimento de trabalho social, de pré e pós-ocupação, de apoio à gestão condominial, apoio a gestão da lista de beneficiários e de manutenção predial e de espaços livres e áreas verdes.
- 1.2 A presente CONCORRÊNCIA será regida pelas regras previstas neste Edital e nos seus anexos, pela Lei Federal nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004, e, ainda, observará naquilo que couber, a Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, Lei Federal nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, Lei Federal nº 9.514, de 1997, Lei Federal nº 10.931, de 2004, Lei Federal nº 11.977, 2009, Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, Lei Municipal nº 11.632, de 1994, Lei Municipal nº 13.278, de 7 de janeiro de 2002, Lei Municipal nº 14.517, de 16 de outubro de 2007, Lei Municipal nº 16.006, de 04 de junho de 2014, Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico, Lei Municipal nº 16.237, de 14 de julho de 2015, Lei Municipal nº 16.124, de 9 de março de 2015, Lei Municipal nº 16.127, de 12 de março de 2015, Lei Municipal nº 16.402 - 22 de março de 2016 - Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Lei Municipal nº 16.651, de 16 de maio de 2017, Lei Municipal nº 16.642 de 9 de maio de 2017 - Código de Obras e Edificações, Lei Municipal nº 16.665, de 23 de maio de 2017, Lei Municipal nº 16.703, de 2017, Lei Municipal nº 16.757, de 2017, Decreto nº 44.279, de 24 de dezembro de 2003, Decreto nº 57.377, de 12 de outubro de 2016 - Disciplinas específicas para HIS, HMP, EHIS e EHMP, e EZEIS, Decreto nº 57.378, de 14 de outubro de 2016 - Regulamenta dispositivos da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, Decreto nº 57.414, de 27 de outubro de 2016 – Isenções para HIS, HMP, EHIS, EHMP, EZEIS e moradia econômica (ver art. 19 Lei nº 11.632/94), Decreto nº 57.776, de 7 de julho de 2017 - Regulamenta a Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017, Decreto nº 58.302, de 10 de Julho de 2018, Portaria STN nº 614, de 21 de agosto de 2006, tudo com respectivas alterações, e demais normas vigentes sobre a matéria.
- 1.3 O CD-R contendo o Edital e seus anexos poderá ser retirado na COPEL, no endereço apresentado no item 8 do Quadro Resumo deste Edital, no horário das 9h às 16h30, mediante a entrega de 01 (um) CD-R sem uso.

- 1.3.1 O Edital ainda poderá ser consultado por meio do site <http://e-negocioscidadesp.prefeitura.sp.gov.br> ou [www.cohab.sp.gov.br/licitacaoppdahabitacao](http://www.cohab.sp.gov.br/licitacaoppdahabitacao), sem prejuízo da retirada do material completo em CD-R no endereço acima.
- 1.3.2 A COHAB-SP não se responsabiliza pelo texto e conteúdo de editais, anexos ou documentos obtidos ou conhecidos de forma e local diversos do disposto acima.
- 1.4 Encontram-se acostados ao Processo Administrativo nº 2017.0.185.313-9 os documentos que comprovam o cumprimento dos requisitos prévios à realização do presente procedimento licitatório, previstos no artigo 10 da Lei Federal nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004.
- 1.5 O Edital e a Minuta do CONTRATO, foram postos em consulta pública, no período de 23 de janeiro de 2018 até 22 de fevereiro de 2018, informada ao público por meio de publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo – DOC, Caderno 1, p. 163, de 23 de janeiro de 2018, em jornais de grande circulação no Município de São Paulo e no sítio eletrônico da COHAB-SP, <http://www.cohab.sp.gov.br>.
- 1.6 A Concessão Administrativa foi definitivamente aprovada pelo Conselho Municipal de Desestatização e Parcerias, conforme ata de sua 7ª Reunião Ordinária, de 15 de agosto de 2017, publicada no D.O.C de 26 de outubro de 2017, Seç I.
- 1.7 O procedimento da presente licitação adotará a inversão de fases, conforme as regras contidas no Decreto Municipal nº 52.689, de 28 de setembro de 2011, O critério de julgamento será o menor valor da contraprestação a ser paga pelo PODER CONCEDENTE, nos termos do Inciso II, alínea “a”, do artigo 12 da Lei Federal n.º 11.079, de 30 de dezembro de 2004.
- 1.8 Os documentos relativos à LICITAÇÃO deverão ser entregues na SESSÃO PÚBLICA DE ABERTURA DOS ENVELOPES na Rua Libero Badaró, 504 - 18º andar – sala 182 – São Paulo – SP (Auditório). O prédio tem entrada também pela Rua São Bento, 405, 18º andar, sala 182, Centro São Paulo, SP.
- 1.9 A SESSÃO PÚBLICA PARA ABERTURA DOS ENVELOPES terá início às 10h30min (dez horas e trinta minutos - horário de Brasília) do dia 18 de dezembro de 2018, na Rua Libero Badaró, 504, 18º andar, sala 182, Centro, São Paulo, Capital (Auditório), observando-se o disposto no item 9 e seguintes deste EDITAL. O prédio tem entrada também pela Rua São Bento, 405, 18º andar, sala 182, Centro São Paulo, SP.
- 2. GLOSSÁRIO**
- 2.1. Para os fins do presente EDITAL e do CONTRATO, e sem prejuízo de outros significados aqui estabelecidos, as seguintes definições aplicam-se às respectivas expressões:
- 2.1.1. **ADQUIRENTE:** indivíduo ou família que preencha os requisitos de elegibilidade indicados pelo PODER CONCEDENTE e venha a concluir o processo de aquisição de uma habitação junto à instituição financeira concessora do crédito habitacional;
- 2.1.2. **AFILIADA:** Pessoa jurídica relacionada, por CONTROLE societário, a outra pessoa jurídica ou fundo de investimento, seja como controlada, controladora, sob controle comum, bem como as empresas participantes de grupo econômico ou de grupo de sociedades, conforme preconiza o art. 265 da Lei Federal nº 6.404 de 1976 e modificadoras;
- 2.1.3. **AGENTE FINANCEIRO:** quaisquer instituições, organizações ou entidades mencionadas no artigo 8º da Lei Federal nº 4.380, de 1964, com as alterações introduzidas pela Lei nº 11.977, de 2009.

- 2.1.4. **ALAVANCAGEM:** somatório dos valores de financiamento e subsídios, federais, estaduais ou municipais, provenientes de quaisquer programas, ações ou fontes de recursos, que cada ADQUIRENTE conseguir captar junto ao AGENTE FINANCEIRO para adquirir a unidade habitacional implantada nos termos deste Edital.
- 2.1.5. **APOIO À GESTÃO CONDOMINIAL:** serviços de apoio à instituição, instalação, organização e administração dos CONDOMÍNIOS de HIS-1, HIS-2 e HMP, nos termos do CONTRATO, seus ANEXOS e legislação pertinente;
- 2.1.6. **APOIO À GESTÃO DA LISTA DE BENEFICIÁRIOS:** SERVIÇO de apoio à seleção e habilitação das famílias cadastradas pelo PODER CONCEDENTE e de promoção das atividades relativas à obtenção pelos ADQUIRENTES dos financiamentos necessários à aquisição das unidades habitacionais ofertadas nos termos do CONTRATO.
- 2.1.7. **ÁREA ÚTIL:** aquela definida na legislação municipal, parágrafo único do artigo 21 do Decreto Municipal nº 57.377, de 11 de outubro de 2016;
- 2.1.8. **AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO:** processo de verificação de suficiência e qualidade das atividades desempenhadas pela CONCESSIONÁRIA correspondente à aplicação de um conjunto de critérios e especificações técnicas constantes do CONTRATO em seu ANEXO V - SISTEMA DE AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO, referentes às metas de qualidade da prestação de SERVIÇOS da CONCESSÃO, que serão utilizados para determinar o valor da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA;
- 2.1.9. **COHAB-SP – COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO,** sociedade por ações controlada pelo Município de São Paulo, criada pela Lei Municipal nº 6.738, de 1965.
- 2.1.10. **CMDP – Conselho Municipal de Desestatização e Parcerias,** criado pela Lei Municipal nº 16.651, de 2017.
- 2.1.11. **COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO:** comissão designada pelo PODER CONCEDENTE para conduzir os trabalhos necessários à realização desta CONCORRÊNCIA: é a CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº COHAB-SP 001/2018;
- 2.1.12. **CONCESSÃO:** concessão administrativa para a IMPLANTAÇÃO de HIS-1, HIS-2, HMP e HMC, acompanhada da INFRAESTRUTURA PÚBLICA, EQUIPAMENTOS PÚBLICOS, EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS e da prestação dos SERVIÇOS, nos termos, no prazo e nas condições estabelecidas no CONTRATO e em seus anexos;
- 2.1.13. **CONCESSIONÁRIA:** Sociedade de Propósito Específico constituída pelo adjudicatário que executará a CONCESSÃO, objeto desta CONCORRÊNCIA;
- 2.1.14. **CONCORRÊNCIA:** procedimento licitatório instaurado por este EDITAL;
- 2.1.15. **CONDOMÍNIO:** edificações ou conjunto de edificações, de um ou mais pavimentos, instituído pela CONCESSIONÁRIA nos termos do artigo 1331 e seguintes da Lei Federal nº 10.406, de 2002, e da Lei Federal nº 4.591, de 1964, e constituído por unidades autônomas, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, podendo ser alienadas;
- 2.1.16. **CONSÓRCIO:** associação de sociedades, fundos ou entidades com o objetivo de participar desta licitação, e, em sendo vencedor do certame, constituir-se em Sociedade de Propósito Específico, segundo as leis brasileiras;

- 2.1.17. CONTRAPRESTAÇÃO ANUAL MÁXIMA: valor máximo anual somatório da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL que será paga à CONCESSIONÁRIA, conforme definido na PROPOSTA ECONÔMICA;
- 2.1.18. CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL: valor componente da CONTRAPRESTAÇÃO ANUAL MÁXIMA que será pago mensalmente pelo PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA como forma de remuneração pela execução de suas obrigações contratuais caso a CONCESSIONÁRIA logre alcançar os valores máximos definidos nos indicadores de desempenho que possam impactá-la, conforme ANEXO V - do CONTRATO - SISTEMA DE AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO;
- 2.1.19. CONTRATO: Contrato de concessão administrativa nº \_\_\_\_/\_\_\_\_;
- 2.1.20. CONTRIBUIÇÃO CONDOMINIAL: valor que será pago pelos ADQUIRENTES para fazer frente às despesas do CONDOMÍNIO, na proporção de suas frações ideais, conforme disposto na Convenção e definido em Assembleia Geral;
- 2.1.21. CONTROLE: Para os efeitos aqui previstos, Controle (incluindo, quando com significados correlatos, os termos Controladora e Controlada ou palavras de significado similar) significa, direta ou indiretamente, individualmente ou em conjunto com outras pessoas ou entidades, (i) a propriedade, no caso de uma empresa, de mais de 50% (cinquenta por cento) de suas ações ou cotas que tenham direito de voto ou, no caso de qualquer outra entidade, a propriedade da maioria de títulos representativos do direito de voto de tal entidade ou (ii) o poder de conduzir a gestão da pessoa ou entidade Controlada, seja por meio de voto, contrato, acordo de acionistas ou qualquer outro meio.;
- 2.1.22. DIS: Decreto de Declaração de Interesse Social;
- 2.1.23. DOE: Diário Oficial do Estado de São Paulo;
- 2.1.24. DOC: Diário Oficial da Cidade de São Paulo;
- 2.1.25. DUP - Declaração de Utilidade Pública;
- 2.1.26. EDIFÍCIO: cada uma das edificações destinadas a abrigar as HIS-1, HIS-2 e HMP, os equipamentos públicos e privados construídos nos termos exigidos por este EDITAL e seus Anexos;
- 2.1.27. EDITAL: Edital de Concorrência Internacional N° COHAB-SP 001/2018;
- 2.1.28. EHIS: empreendimento de promoção pública ou privada constituído por uma edificação ou conjunto de edificações, destinadas total ou parcialmente a HIS, podendo conter HMP e outros usos complementares residenciais (R) e não residenciais (nR). (Decreto Municipal nº 57.377, de 11 de outubro de 2016);
- 2.1.29. EHMP: empreendimento de promoção pública ou privada constituído por uma edificação ou conjunto de edificações, destinadas total ou parcialmente a HMP, podendo conter HIS-1, HIS-2 e outros usos complementares R e nR. (Decreto Municipal nº 57.377, de 11 de outubro de 2016);
- 2.1.30. EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS: empreendimentos associados à IMPLANTAÇÃO destinados à exploração mercantil pela CONCESSIONÁRIA e/ou alienação pelo PODER CONCEDENTE ou PODER PÚBLICO, sujeitos, total ou parcialmente, ao compartilhamento das RECEITAS ACESSÓRIAS por eles gerados, na forma estipulada no CONTRATO.

- 2.1.31. EQUIPAMENTOS PÚBLICOS: são os equipamentos, obras de infraestrutura e intervenções de caráter e uso público a serem construídos ou reformados pela CONCESSIONÁRIA, segundo o ANEXO II DO EDITAL - DIRETRIZES E ENCARGOS PARA IMPLANTAÇÃO, observado o disposto no item 8.7.4 do ANEXO III DO EDITAL – MINUTA DO CONTRATO. (No artigo 96 da LPUOS encontram-se especificados como usos não residenciais - nR);
- 2.1.32. ETAPA PRELIMINAR: período compreendido entre a data da assinatura do CONTRATO e a data da DECLARAÇÃO DE INÍCIO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO, durante o qual há pré-requisitos da CONCESSIONÁRIA e do PODER CONCEDENTE para eficácia do CONTRATO.
- 2.1.33. ZEIS: empreendimento habitacional de interesse social localizado em ZEIS e que contém destinação obrigatória de parte da área construída para HIS.
- 2.1.34. FLUXO DE CAIXA MARGINAL: método para calcular os desvios de caixa da CONCESSIONÁRIA para fins de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro, conforme previsto no CONTRATO;
- 2.1.35. GARANTIA DA EXECUÇÃO DO CONTRATO: garantia do fiel cumprimento das obrigações da CONCESSÃO, a ser mantida pela CONCESSIONÁRIA em favor do PODER CONCEDENTE, nos montantes e nos termos constantes do CONTRATO;
- 2.1.36. GARANTIA DA CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL: garantia prestada pelo PODER CONCEDENTE E INTERVENIENTES à CONCESSIONÁRIA que assegura o pagamento das obrigações pecuniárias do PODER CONCEDENTE, nos termos do CONTRATO e seus anexos;
- 2.1.37. GARANTIA DA PROPOSTA: garantia de cumprimento da proposta a ser apresentada pelas LICITANTES, nos termos deste Edital;
- 2.1.38. HIS: unidade habitacional, tendo no máximo 1 (um) sanitário e 1 (uma) vaga de garagem, destinada ao atendimento de famílias de baixa renda, que deverão ser construídas nos termos do ANEXO II DO EDITAL - DIRETRIZES E ENCARGOS PARA IMPLANTAÇÃO, classificadas em dois tipos (Decreto Municipal nº 57.377, de 11 de outubro de 2016):
- 2.1.39. HIS-1: destinada a famílias com renda familiar mensal de até R\$ 2.862,00 (dois mil oitocentos e sessenta e dois reais) (Decreto 58.302, de 10 de julho de 2018);
- 2.1.40. HIS-2: destinada a famílias com renda familiar mensal superior a R\$ 2.862,00 (dois mil oitocentos e sessenta e dois reais) e igual ou inferior a R\$ 5.724,00 (cinco mil setecentos e vinte e quatro reais) (Decreto 58.302, de 10 de julho de 2018);
- 2.1.41. HMP - unidade habitacional, tendo no máximo 2 (dois) sanitários e até 1 (uma) vaga de garagem, destinada ao atendimento de famílias com renda familiar mensal superior a R\$ 5.724,00 (cinco mil setecentos e vinte e quatro reais) e igual ou inferior a R\$ 9.540,00 (nove mil quinhentos e quarenta reais) (Decreto Municipal nº 57.377, de 11 de outubro de 2016, combinado com o Decreto 58.302, de 10 de julho de 2018).
- 2.1.42. HMC: Habitação de Mercado COHAB-SP, destinada ao atendimento de famílias com renda familiar mensal superior a R\$ 9.540,00 (nove mil quinhentos e quarenta reais) e igual ou inferior a R\$ 19.080,00 (dezenove mil e oitenta reais), admitido pelo Estatuto Social da COHAB-SP.

- 2.1.43. **INFRAESTRUTURA PÚBLICA:** obras e serviços de infraestrutura de caráter público, tais como melhorias urbanísticas, ambientais, abertura de vias, pavimentação, drenagem, redes de água e esgoto, enterramento de rede elétrica, lógica e transmissão de dados, a serem implantados pela CONCESSIONÁRIA, seguindo as diretrizes do ANEXO II DO EDITAL – DIRETRIZES E ENCARGOS PARA IMPLANTAÇÃO, respeitados os campos de atuação e prerrogativas das concessionárias de serviços públicos. Para os efeitos deste Edital a infraestrutura pública é sinônimo da infraestrutura não incidente aplicada pelas instituições oficiais federais nos programas e ações regulamentados pelo Ministério das Cidades.
- 2.1.44. **IMPLANTAÇÃO:** atividades de arquitetura e engenharia referentes à construção das HIS-1, HIS-2, HMP, da INFRAESTRUTURA PÚBLICA, dos EQUIPAMENTOS PÚBLICOS, e demais itens de investimentos previstos no ANEXO II DO EDITAL - DIRETRIZES E ENCARGOS PARA IMPLANTAÇÃO;
- 2.1.45. **INCC/FGV:** É o índice Nacional de Custo da Construção, calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV);
- 2.1.46. **INTERVENIENTES GARANTIDORES:** instituições que participarão do CONTRATO como intervenientes anuentes para constituição da garantia solidária ou subsidiária no pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL.
- 2.1.47. **IPCA:** é o Índice De Preços ao Consumidor Amplo, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE;
- 2.1.48. **JUNTA TÉCNICA:** comitê, de caráter não permanente, constituído pelas PARTES nos termos e especificamente para as finalidades previstas no CONTRATO.
- 2.1.49. **LICITANTE:** qualquer pessoa jurídica, fundo de investimento, entidade de Previdência Complementar ou CONSÓRCIO que, atendendo à convocação do EDITAL, participe da CONCORRÊNCIA;
- 2.1.50. **LOA – Lei Orçamentária do Município de São Paulo**
- 2.1.51. **LOTE:** Conjunto de obras, serviços e obrigações, colocados em disputa na licitação, que define o objeto de cada CONTRATO, podendo congrega uma ou mais áreas, disponibilizadas pelo PODER CONCEDENTE ou viabilizada pela CONCESSIONÁRIA.
- 2.1.52. **OPERAÇÕES URBANAS E OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS:** Conjunto integrado de intervenções coordenadas pela Prefeitura Municipal de São Paulo, determinado em legislação específica.
- 2.1.53. **OPERAÇÃO URBANA CENTRO:** Conjunto integrado de intervenções coordenadas pela Prefeitura Municipal de São Paulo, visando a melhoria e valorização ambiental da área central da cidade, aprovada pela Lei Municipal nº 12.349, de 06 de junho de 1997 e suas modificadoras.
- 2.1.54. **OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA.** Conjunto de intervenções e medidas coordenadas pela Prefeitura Municipal de São Paulo, visando a implementar transformações urbanísticas, sociais e ambientais na área de sua abrangência territorial, nos termos da Lei Municipal nº 15.893, de 07 de novembro de 2013.
- 2.1.55. **OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA.** Conjunto de intervenções coordenadas pela Prefeitura Municipal de São Paulo, visando a melhoria e transformações urbanísticas, sociais e ambientais, aprovada pela Lei Municipal nº 13.260,



- de 28 de dezembro de 2001, e alterada pelas leis nº 13.885, de 2004 e Lei nº 15.416, de 2011.
- 2.1.56. OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA. Conjunto integrado de intervenções coordenadas pela Prefeitura do Município de São Paulo, visando a melhoria e a valorização ambiental da área de sua abrangência territorial, conforme a Lei Municipal nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, modificada pelas leis nº 13.871, de 2004, nº 15.519, de 2011, e 16.242, de 2015.
- 2.1.57. PARTES: o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA;
- 2.1.58. PPA: Plano Plurianual
- 2.1.59. PODER CONCEDENTE: COHAB-SP;
- 2.1.60. PROJETO LEGAL: projetos relativos às intervenções urbanas e/ou aos empreendimentos habitacionais e não habitacionais, que devem ser submetidos à Prefeitura Municipal de São Paulo e aos demais órgãos públicos responsáveis por sua aprovação, inclusive os estaduais, em consonância com a legislação ambiental e relativa ao uso do solo urbano, especialmente o Decreto nº 57.377, de 11 de outubro de 2016, e modificadores ou substitutos, e com outros requisitos previstos na legislação e normas técnicas aplicáveis, atinentes à segurança, às interferências do projeto nas infraestruturas de rede das prestadoras de serviços-públicos, dentre outros que devam ser observados para aprovação do projeto, e encaminhado ao PODER CONCEDENTE, nos termos do CONTRATO;
- 2.1.61. PROPOSTA ECONÔMICA: o valor da oferta da CONCESSIONÁRIA, proposto para constituir a CONTRAPRESTAÇÃO ANUAL MÁXIMA, a título de contrapartida para cumprimento das obrigações objeto do CONTRATO;
- 2.1.62. VU: Valor Unitário Máximo Mensal por HIS (HIS-1 + HIS-2) entregue pela CONCESSIONÁRIA e aceita pelo PODER CONCEDENTE;
- 2.1.63. RECEITAS ACESSÓRIAS: aquelas decorrentes da comercialização das HMP (FR-10 e FR-11) e HMC (FR-12) e da exploração das áreas não residenciais, excetuadas as correspondentes aos EQUIPAMENTOS PÚBLICOS.
- 2.1.64. FR1: Faixa de renda da parcela da população integrante do público-alvo detentora de renda familiar mensal bruta situada entre R\$ 954,00 a R\$ 1.000,00;
- 2.1.65. FR2: Faixa de renda da parcela da população integrante do público-alvo detentora de renda familiar mensal bruta situada entre R\$ 1.000,01 a R\$ 1.600,00;
- 2.1.66. FR3: Faixa de renda da parcela da população integrante do público-alvo detentora de renda familiar mensal bruta situada entre R\$ 1.600,01 a R\$ 1.800,00;
- 2.1.67. FR4: Faixa de renda da parcela da população integrante do público-alvo detentora de renda familiar mensal bruta situada entre R\$ 1.800,01 a R\$ 2.350,00;
- 2.1.68. FR5: Faixa de renda da parcela da população integrante do público-alvo detentora de renda familiar mensal bruta situada entre R\$ 2.350,01 a R\$ 2.790,00;
- 2.1.69. FR6: Faixa de renda da parcela da população integrante do público-alvo detentora de renda familiar mensal bruta situada entre R\$ 2.790,01 a R\$ 2.862,00.
- 2.1.70. FR7: Faixa de renda da parcela da população integrante do público-alvo detentora de renda familiar mensal bruta situada entre R\$ 2.862,01 a R\$ 3.275,00.

- 2.1.71. FR8: Faixa de renda da parcela da população integrante do público-alvo detentora de renda familiar mensal bruta situada entre R\$ 3.275,01 a R\$ 4.000,00.
- 2.1.72. FR9: Faixa de renda da parcela da população integrante do público-alvo detentora de renda familiar mensal bruta situada entre R\$ 4.000,01 a R\$ 5.724,00.
- 2.1.73. FR10: Faixa de renda da parcela da população integrante do público-alvo detentora de renda familiar mensal bruta situada entre R\$ 5.724,01 a R\$ 7.000,00.
- 2.1.74. FR11: Faixa de renda da parcela da população integrante do público-alvo detentora de renda familiar mensal bruta situada entre R\$ 7.000,01 a R\$ 9.540,00.
- 2.1.75. FR12: Faixa de renda da parcela da população integrante do público-alvo detentora de renda familiar mensal bruta situada entre R\$ 9.540,01 a R\$ 19.080,00, cuja atuação é autorizada à COHAB-SP nos termos do inciso VIII do artigo 5º, do Estatuto Social da Companhia.
- 2.1.76. SEHAB – Secretaria Municipal de Habitação ou Secretaria de Habitação do Município de São Paulo.
- 2.1.77. SERVIÇOS: atividades de APOIO A GESTÃO CONDOMINIAL, APOIO A GESTÃO DA LISTA DE BENEFICIÁRIOS, de TRABALHO TÉCNICO SOCIAL de PRÉ e PÓS OCUPAÇÃO e MANUTENÇÃO PREDIAL a serem prestadas pela CONCESSIONÁRIA nos termos do CONTRATO e do ANEXO VI DO CONTRATO – DIRETRIZES PARA A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS;
- 2.1.78. SMDP - Secretaria Municipal de Desestatização e Parcerias.
- 2.1.79. SMF – Secretaria Municipal da Fazenda.
- 2.1.80. SMUL – Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento;
- 2.1.81. SPDA – Companhia São Paulo de Desenvolvimento e Mobilização de Ativos;
- 2.1.82. SPP - São Paulo Parcerias - SP Parcerias, sociedade por ações, vinculada à Secretaria Municipal de Desestatização e Parcerias.
- 2.1.83. SPE: Sociedade de Propósito Específico, constituída pela LICITANTE vencedora, que se incumbirá, na forma do EDITAL e do CONTRATO, de executar a CONCESSÃO;
- 2.1.84. STN: Secretaria do Tesouro Nacional.
- 2.1.85. TRABALHO TÉCNICO SOCIAL: (TTS) compreende o TRABALHO TÉCNICO SOCIAL DE PRÉ- OCUPAÇÃO e o TRABALHO TÉCNICO SOCIAL DE PÓS-OCUPAÇÃO;
- 2.1.86. TRABALHO TÉCNICO SOCIAL DE PRÉ-OCUPAÇÃO: elaboração de metodologias e execução de atividades de educação condominial, comunitária, social, ambiental e de geração de renda, a serem desenvolvidas pela CONCESSIONÁRIA junto aos ADQUIRENTES, em processo de compra ou de mudança para as HIS, nos termos do CONTRATO e do ANEXO VI DO CONTRATO - DIRETRIZES PARA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS;
- 2.1.87. TRABALHO TÉCNICO SOCIAL DE PÓS-OCUPAÇÃO: elaboração de metodologias e execução de atividades de educação comunitária, condominial, social, ambiental e de geração de renda a serem desenvolvidas pela CONCESSIONÁRIA junto aos ADQUIRENTES das HIS, nos termos do ANEXO VI DO CONTRATO - DIRETRIZES PARA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS;

- 2.1.88. VERIFICADORA: Pessoa jurídica contratada pela CONCESSIONÁRIA, sob diretrizes do PODER CONCEDENTE, para apoio à fiscalização da IMPLANTAÇÃO e da prestação dos SERVIÇOS, em consonância com o parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 16.703, de 2017;
- 2.2. Quando o contexto não permitir a interpretação, deverão ser observadas as seguintes regras:
- 2.2.1. As definições do CONTRATO serão igualmente aplicadas nas formas singular e plural;
- 2.2.2. Referências ao CONTRATO ou a qualquer outro documento devem incluir eventuais alterações e aditivos que venham a ser celebrados entre as PARTES;
- 2.2.3. No caso de contradição, as regras do EDITAL devem prevalecer sobre as do CONTRATO, e as do CONTRATO sobre as dos anexos do EDITAL e do CONTRATO;
- 2.2.4. No caso de divergência entre os anexos prevalecerão aqueles elaborados pelo PODER CONCEDENTE;
- 2.2.5. No caso de divergência entre os anexos elaborados pelo PODER CONCEDENTE, prevalecerá aquele de data mais recente;
- 2.2.6. No caso de divergência entre o texto escrito, números e cálculos, tabelas ou desenhos, deve prevalecer a informação constante no texto escrito;
- 2.3. Em caso de substituição de qualquer dos índices de reajuste previstos no CONTRATO, o índice a ser utilizado deverá ser aquele que o substituir ou, na ausência de substituição automática, deverá haver acordo entre as partes quanto ao novo índice a ser utilizado;
- 2.4. Os valores expressos em reais nos subitens 2.1.64 a 2.1.75 serão atualizados na forma do parágrafo único do artigo 46 da Lei nº 16.050, de 2014, combinado com o artigo 170 da Lei nº 16.402, de 2016.

### 3. OBJETO DA CONCORRÊNCIA

- 3.1. O objeto desta CONCORRÊNCIA é a concessão administrativa, em 12 (doze) LOTES distintos, para a IMPLANTAÇÃO de 24.950 (vinte e quatro mil novecentas e cinquenta) unidades habitacionais; INFRAESTRUTURA PÚBLICA; EQUIPAMENTOS PÚBLICOS; EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS e a prestação dos SERVIÇOS especificados no CONTRATO.
- 3.1.1. Os quantitativos de unidades habitacionais a serem implantadas em cada LOTE são os seguintes:
- 3.1.1.1. LOTE 1: 3.500 (três mil e quinhentas) unidades habitacionais, sendo: 2100 (duas mil e cem) HIS-1; 700 (setecentas) HIS-2; 350 (trezentas e cinquenta) HMP; e 350 (trezentas e cinquenta) HMC;
- 3.1.1.2. LOTE 2: 1.700 (mil e setecentas) unidades habitacionais, sendo: 1020 (mil e vinte) HIS-1; 340 (trezentas e quarenta) HIS-2; 340 (trezentas e quarenta) HMP;
- 3.1.1.3. LOTE 3: 2.520 (duas mil quinhentas e vinte) unidades habitacionais, sendo: 1260 (mil duzentas e sessenta) HIS-1; 420 (quatrocentas e vinte) HIS-2; 420 (quatrocentas e vinte) HMP; e 420 (quatrocentas e vinte) HMC;
- 3.1.1.4. LOTE 4: 1.100 (mil e cem) unidades habitacionais, sendo: 636 (seiscentas e trinta e seis) HIS-1; 232 (duzentas e trinta e duas) HIS-2; 232 (duzentas e trinta e duas) HMP;

- 3.1.1.5. LOTE 5: 2.760 (duas mil setecentas e sessenta) unidades habitacionais, sendo: 1.048 (mil e quarenta e oito) HIS-1; 580 (quinhentas e oitenta) HIS-2; 744 (setecentas e quarenta e quatro) HMP; e 388 (trezentas e oitenta e oito) HMC;
- 3.1.1.6. LOTE 6: 2.210 (duas mil duzentas e dez) unidades habitacionais, sendo: 1.062 (mil e sessenta e duas) HIS-1; 434 (quatrocentas e trinta e quatro) HIS-2; 586 (quinhentas e oitenta e seis) HMP; e 128 (cento e vinte e oito) HMC;
- 3.1.1.7. LOTE 7: 1.580 (mil quinhentas e oitenta) unidades habitacionais, sendo: 806 (oitocentas e seis) HIS-1; 316 (trezentas e dezesseis) HIS-2; 316 (trezentas e dezesseis); HMP; e 142 (cento e quarenta e dois) HMC;
- 3.1.1.8. LOTE 8: 1.640 (mil seiscentas e quarenta) unidades habitacionais, sendo: 992 (novecentas e noventa e duas) HIS-1; 324 (trezentas e vinte e quatro) HIS-2; 324 (trezentas e vinte e quatro) HMP;
- 3.1.1.9. LOTE 9: 1.120 (oitocentas e vinte) unidades habitacionais, sendo: 297 (duzentas e noventa e sete) HIS-1; 237 (duzentas e trinta e sete) HIS-2; 422 (quatrocentas e vinte e duas) HMP; e 164 (cento e sessenta e quatro) HMC.
- 3.1.1.10. LOTE 10: 2.600 (duas mil e seiscentas) unidades habitacionais, sendo: 1560 (mil quinhentas e sessenta) HIS-1; 520 (quinhentas e vinte) HIS-2; 520 (quinhentas e vinte) HMP;
- 3.1.1.11. LOTE 11: 1.220 (mil duzentas e vinte) unidades habitacionais, sendo: 732 (setecentas e trinta e duas) HIS-1; 244 (duzentas e quarenta e quatro) HIS-2; 244 (duzentas e quarenta e quatro) HMP;
- 3.1.1.12. LOTE 12: 3.000 (três mil) unidades habitacionais, sendo: 1800 (mil e oitocentas) HIS-1; 600 (seiscentas) HIS-2; 600 (seiscentas) HMP.
- 3.2. A IMPLANTAÇÃO deverá obedecer ao disposto no ANEXO II DO EDITAL – DIRETRIZES E ENCARGOS PARA IMPLANTAÇÃO, observando as diretrizes gerais e as específicas de cada LOTE.
- 3.3. Por motivo justificado, fundado em fato superveniente devidamente demonstrado, e desde que atenda às diretrizes gerais e específicas para a IMPLANTAÇÃO e observadas as demais condições deste EDITAL, do CONTRATO e seus respectivos anexos, a seu exclusivo critério o PODER CONCEDENTE poderá autorizar implantações de unidades habitacionais em locais diversos daqueles descritos no ANEXO II DO EDITAL – DIRETRIZES E ENCARGOS PARA IMPLANTAÇÃO.
- 3.4. A aplicação do disposto no subitem precedente não implica, por si só, condição para invocar reequilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO respectivo.
- 3.5. A prestação dos SERVIÇOS deverá obedecer aos dispositivos do ANEXO VI DO CONTRATO – DIRETRIZES PARA A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS, observando as diretrizes gerais e as específicas de cada LOTE.
- 3.6. As condições para a IMPLANTAÇÃO dos EQUIPAMENTOS PÚBLICOS deverá observar o disposto no item 8.7.4 do ANEXO III DO EDITAL – MINUTA DO CONTRATO.
- 3.7. A abrangência, diretrizes, requisitos e condições para a IMPLANTAÇÃO, a prestação dos SERVIÇOS, a comercialização das unidades habitacionais, e os demais quesitos que implicam essa CONCORRÊNCIA estão dispostos nos ANEXOS deste Edital e no CONTRATO e respectivos ANEXOS, que constituem parte integrante deste EDITAL.

---

#### 4. PRAZO DA CONCESSÃO

- 4.1. O prazo da CONCESSÃO será de 20 (vinte) anos.
- 4.2. O início da contagem do prazo da CONCESSÃO dar-se-á após a conclusão da ETAPA PRELIMINAR, nos termos do CONTRATO, e será formalizada por documento denominado DECLARAÇÃO DE INÍCIO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO, cujo modelo consta do ANEXO I deste Edital.

#### 5. VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

- 5.1. Os valores estimados para os contratos de concessão correspondem aos valores dos investimentos previstos em cada LOTE, a saber:
  - 5.1.1. Valor estimado do CONTRATO para o LOTE 1: R\$ 598.568.690,00 (quinhentos e noventa e oito milhões, quinhentos e sessenta e oito mil, seiscentos e noventa reais);
  - 5.1.2. Valor estimado do CONTRATO para o LOTE 2: R\$ 290.733.364,00 (duzentos e noventa milhões, setecentos e trinta e três mil, trezentos e sessenta e quatro reais);
  - 5.1.3. Valor estimado do CONTRATO para o LOTE 3: R\$ 430.969.457,00 (quatrocentos e trinta milhões, novecentos e sessenta e nove mil, quatrocentos e cinquenta e sete reais);
  - 5.1.4. Valor estimado do CONTRATO para o LOTE 4: R\$ 188.121.588,00 (cento e oitenta e oito milhões, cento e vinte e um mil, quinhentos e oitenta e oito reais);
  - 5.1.5. Valor estimado do CONTRATO para o LOTE 5: R\$ 472.014.167,00 (quatrocentos e setenta e dois milhões, catorze mil, cento e sessenta e sete reais);
  - 5.1.6. Valor estimado do CONTRATO para o LOTE 6: R\$ 377.953.373,00 (trezentos e setenta e sete milhões, novecentos e cinquenta e três mil, trezentos e setenta e três reais);
  - 5.1.7. Valor estimado do CONTRATO para o LOTE 7: R\$ 270.211.008,00 (duzentos e setenta milhões, duzentos e onze mil e oito reais);
  - 5.1.8. Valor estimado do CONTRATO para o LOTE 8: R\$ 280.472.186,00 (duzentos e oitenta milhões, quatrocentos e setenta e dois mil, cento e oitenta e seis reais);
  - 5.1.9. Valor estimado do CONTRATO para o LOTE 9: R\$ 191.541.981,00 (cento e noventa e um milhões, quinhentos e quarenta e um mil, novecentos e oitenta e um reais);
  - 5.1.10. Valor estimado do CONTRATO para o LOTE 10: R\$ 444.651.027,00 (quatrocentos e quarenta e quatro milhões, seiscentos e cinquenta e um mil e vinte e sete reais);
  - 5.1.11. Valor estimado do CONTRATO para o LOTE 11: R\$ 208.643.943,00 (duzentos e oito milhões, seiscentos e quarenta e três mil, novecentos e quarenta e três reais);
  - 5.1.12. Valor estimado do CONTRATO para o LOTE 12: R\$ 553.265.381,00 (quinhentos e cinquenta e três milhões, duzentos e sessenta e cinco mil, trezentos e oitenta e um reais);
- 5.2. A data-base de referência dos valores de contrato para fins de reajuste é a data de entrega da PROPOSTA ECONÔMICA.
- 5.3. Para efeito de julgamento das propostas, os valores estabelecidos no item 5.1 e subitens serão atualizados de Setembro de 2018, mês-base, até o mês anterior ao da apresentação das propostas, por meio da aplicação do IPCA - Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.
- 5.4. Na hipótese de, até a data do julgamento das propostas, não ter sido divulgado o índice correspondente ao mês anterior ao da apresentação das propostas, a atualização será

calculada através da projeção, por meio da aplicação da última variação mensal conhecida do índice.

- 5.5. Para efeito de fixação do valor da Garantia das Propostas e Garantia da Execução, considere-se o valor dos investimentos em cada Lote, cujos valores são os mesmos indicados nos subitens 5.1.1 a 5.1.12 supra.
- 5.6. Os valores de CONTRATO acima indicados são estimativas meramente referenciais não podendo ser invocado pelo LICITANTE para quaisquer fins, tampouco pela CONTRATADA para embasar pleitos de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro.
- 5.7. Os valores dispostos no item 5.1.1 a 5.1.12 não contemplam os valores de investimentos previstos no subitem 13.6.11.2, devendo ser observadas as disposições do subitem 8.7.4 do ANEXO III – MINUTA DO CONTRATO.

## 6. ACESSO ÀS INFORMAÇÕES DO CERTAME

- 6.1. O EDITAL e seus anexos poderão ser retirados (i) na COPEL – Rua Líbero Badaró, nº 504, 12º andar – sala 122, São Paulo, Centro, Capital, em dias úteis, no horário das 9h às 16h30, mediante a entrega de 01 (um) CD-R sem uso, ou (ii) por meio do site <http://enegocioscidadesp.prefeitura.sp.gov.br>, ou [www.cohab.sp.gov.br/licitacaoppdahabitacao](http://www.cohab.sp.gov.br/licitacaoppdahabitacao), a partir do dia 02 de novembro de 2018, incidindo sobre a disponibilização destas informações e estudos as regras previstas para tanto neste EDITAL.
- 6.2. As LICITANTES são responsáveis pela análise direta de todos os dados e informações sobre a CONCESSÃO, cabendo-lhes também o exame de todas as instruções, condições, exigências, leis, decretos, normas, especificações e regulamentações aplicáveis à CONCORRÊNCIA e à CONCESSÃO.
- 6.3. As LICITANTES deverão arcar com todos os custos e despesas referentes às providências necessárias à elaboração de sua PROPOSTA ECONÔMICA bem como à participação na CONCORRÊNCIA.
- 6.4. Caberá a cada LICITANTE realizar, por sua própria conta e risco, levantamentos e estudos, bem como desenvolver projetos para a apresentação de sua PROPOSTA ECONÔMICA.
- 6.5. As informações, estudos, pesquisas, investigações, levantamentos, projetos, planilhas e demais documentos ou dados, relacionados à CONCESSÃO foram realizados e obtidos para fins exclusivos de estudo de viabilidade, não apresentando qualquer caráter vinculativo ou qualquer efeito do ponto de vista da responsabilidade do PODER CONCEDENTE em face das LICITANTES ou da futura CONCESSIONÁRIA, especialmente para fins de pleito de reequilíbrio econômico financeiro do CONTRATO.

## 7. PEDIDO DE ESCLARECIMENTOS DO EDITAL

- 7.1. Os interessados poderão encaminhar, até 10 (dez) dias úteis antes da data fixada para a sessão pública de abertura do certame, solicitação de esclarecimentos e informações sobre a licitação.
- 7.2. Os pedidos de esclarecimentos deverão ser redigidos na língua Portuguesa (Brasil) devendo ser apresentados, devidamente identificados e assinados, no protocolo da COHAB-SP, Rua Líbero Badaró, nº 504, 12º andar, sala 122, Centro, aos cuidados da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO, acompanhada de mídia eletrônica contendo o arquivo com as questões formuladas, em formato.doc, conforme modelo integrante do ANEXO I DO EDITAL - MODELOS E DECLARAÇÕES;

- 7.2.1. Pedidos de esclarecimentos poderão ser encaminhados por meio do seguinte endereço eletrônico: [pppcasadafamilia@cohab.sp.gov.br](mailto:pppcasadafamilia@cohab.sp.gov.br), mas para todos os fins não elide a necessidade de cumprir o disposto no subitem 7.2.
- 7.3. Todas as correspondências referentes ao EDITAL enviadas à COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO serão consideradas como entregues na data de seu recebimento pelo destinatário, exceto as recebidas após as 18h (dezoito horas), inclusive no caso de correspondências dirigidas a endereço eletrônico, que serão consideradas como recebidas no dia útil imediatamente posterior.
- 7.4. A cada esclarecimento será atribuído um número específico, na forma do modelo integrante do ANEXO I DO EDITAL - MODELOS E DECLARAÇÕES, a ser referido nas respostas dadas pela COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO.
- 7.5. A COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO não responderá questões que tenham sido formuladas em desconformidade com o disposto nos subitens 7.1 e 7.2 acima.
- 7.6. As respostas aos questionamentos serão publicadas no DOC e divulgadas no sítio eletrônico <http://www.cohab.sp.gov.br>, sem identificação da fonte do questionamento, até 5 (cinco) dias úteis antes da data fixada para a SESSÃO PÚBLICA.
- 7.7. As LICITANTES poderão, também, retirar cópia dos esclarecimentos sobre o EDITAL na Rua Libero Badaró, 504, 12º andar sala 122, Centro, SP.
- 7.8. Todas as respostas da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO aos pedidos de esclarecimentos realizados nos termos deste item constarão de ata, que será parte integrante deste EDITAL.
- 8. IMPUGNAÇÕES DO EDITAL**
- 8.1. Sob pena de preclusão, eventual impugnação do EDITAL deverá ser protocolizada na sede da COHAB-SP, por qualquer pessoa, em até 5 (cinco) dias úteis antes da data da SESSÃO PÚBLICA PARA RECEBIMENTO E ABERTURA DOS ENVELOPES.
- 8.2. As impugnações ao EDITAL deverão ser dirigidas ao presidente da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO e entregues na sede da COHAB-SP, situada na Rua São Bento, 405, 14º andar, Centro, nos prazos mencionados acima e observadas as condições legais.
- 8.3. A impugnação feita tempestivamente não impedirá a participação do interessado na CONCORRÊNCIA até a decisão da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO.
- 9. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO**
- 9.1. Poderão participar desta CONCORRÊNCIA pessoas jurídicas brasileiras ou estrangeiras, isoladamente ou reunidas em CONSÓRCIO, que satisfaçam plenamente todos os termos e condições deste EDITAL, desde que não apresentem as seguintes restrições:
- 9.1.1. Que estejam em regime de concordata ou em recuperação judicial ou extrajudicial, ou cuja falência haja sido decretada;
- 9.1.2. Sujeitas ao controle acionário direto ou indireto do Município de São Paulo, bem como de qualquer outra entidade componente da administração indireta desse ente federativo;
- 9.1.3. Que se encontrem em cumprimento de pena de suspensão temporária de participação em licitação e impedidas de contratar com o Poder Concedente e/ou com a Administração Pública de quaisquer entes da Federação, nos termos do disposto nos artigos 87, inciso III e 88, ambos da Lei Federal nº 8.666, de 1993;

- 9.1.4. Que tenham sido declaradas inidôneas para licitar e contratar com a Administração Pública, nos termos dos artigos 87, inciso IV e 88 da Lei Federal nº 8.666/93;
- 9.1.5. Que tenham sido condenadas, por sentença transitada em julgado, à pena de interdição de direitos devido à prática de crimes ambientais, nos termos do artigo 10 da Lei Federal nº 9.605, de 1998;
- 9.1.6. Que possuam sócios ou diretores que pertençam, simultaneamente, a mais de uma LICITANTE, dentre os concorrentes ao mesmo Lote;
- 9.1.7. Das quais participe, seja a que título for, direta ou indiretamente, pessoa que seja ou que tenha sido nos últimos 6 (seis) meses, contados do lançamento do EDITAL, dirigente, gerente, servidor, empregado, ocupante de cargo em comissão ou componente do quadro técnico do PODER CONCEDENTE, da Municipalidade de São Paulo ou de suas empresas públicas, sociedades de economia mista, fundações ou autarquias;
- 9.1.7.1. Considera-se participação indireta, para fins do disposto no subitem anterior, a existência de quaisquer documentos que atribuam à pessoa nele mencionada, a existência de quaisquer vínculos de natureza jurídica, técnica, comercial ou empresarial com a LICITANTE ou qualquer empresa do(s) grupo(s) econômico(s) da LICITANTE;
- 9.1.8. Serão admitidas na presente licitação as entidades fechadas ou abertas de previdência complementar, as instituições financeiras, fundos de investimentos e as empresas com atividade de investidoras financeiras, desde que reunidas em CONSÓRCIO com outras sociedades empresárias que atendam às condições de habilitação, permitindo desempenhar as atividades previstas neste EDITAL.
- 9.1.9. Não será admitida a participação na CONCORRÊNCIA de entidades de previdência complementar, instituições financeiras ou fundos de investimento que estejam sob intervenção do órgão fiscalizador de suas atividades.
- 9.1.10. Em se tratando de CONSÓRCIO, a participação ficará condicionada, além das exigências contidas neste EDITAL, ao atendimento dos requisitos a seguir:
- 9.1.10.1. Não será permitida a participação de sociedade e/ou entidade que estejam disputando o mesmo LOTE, em mais de um CONSÓRCIO ou isoladamente e como integrante de CONSÓRCIO;
- 9.1.10.2. A restrição prevista no item 9.1.10.1 se aplica também a sociedades controladas, controladoras ou coligadas das LICITANTES;
- 9.1.10.3. Cada consorciado deverá atender individualmente às exigências relativas à habilitação jurídica e à regularidade fiscal e trabalhista contidas no EDITAL;
- 9.1.10.4. Cada consorciado deverá entregar as declarações referidas no item 14.7 do EDITAL;
- 9.1.10.5. A desclassificação de qualquer consorciada acarretará a automática desclassificação do CONSÓRCIO;
- 9.1.10.6. Não será admitida a inclusão, substituição, retirada ou exclusão de qualquer consorciado até a assinatura do CONTRATO, momento a partir do qual deverão ser observadas as regras contratuais para qualquer alteração na composição societária da SPE;
- 9.1.10.7. As consorciadas são responsáveis solidariamente pelos atos praticados em CONSÓRCIO em virtude da CONCORRÊNCIA até a assinatura do CONTRATO; e



- 9.1.10.8. O CONSÓRCIO deverá apresentar no ENVELOPE 2 – DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO o compromisso público ou particular de constituição de CONSÓRCIO, subscrito por todas as consorciadas, contendo, no mínimo:
- a) denominação, organização e objetivos do CONSÓRCIO;
  - b) qualificação das empresas consorciadas;
  - c) composição do CONSÓRCIO com as respectivas participações das suas integrantes;
  - d) indicação da empresa líder, responsável pela realização dos atos que cumpram ao CONSÓRCIO durante a CONCORRÊNCIA até a assinatura do CONTRATO, sendo certo que, na hipótese do CONSÓRCIO ser formado por empresa(s) brasileira(s) e estrangeira(s), a liderança será exercida, obrigatoriamente, por empresa brasileira;
  - e) previsão de responsabilidade solidária entre as empresas consorciadas por todas as exigências do instrumento convocatório e atos relacionados à CONCORRÊNCIA, até a assinatura do contrato;
  - f) compromisso de futura constituição da SPE, segundo as leis brasileiras e sob a forma de Sociedade Anônima, nos termos da Lei Federal nº 6.404, de 1964, observados os mesmos percentuais de participação de cada empresa consorciada no capital social da SPE; e
  - g) procuração outorgando à empresa líder poderes expressos, irrevogáveis e irretroatáveis para concordar com condições, transigir, recorrer e desistir de recurso, comprometer-se a assinar, em nome do CONSÓRCIO, quaisquer papéis e documentos relacionados com o objeto da CONCORRÊNCIA, na fase da licitação.
- 9.2. As sociedades ou entidades estrangeiras que não funcionam no Brasil, tanto quanto possível, atenderão às exigências de habilitação, mediante documentos equivalentes, autenticados pelos respectivos consulados e traduzidos por tradutor juramentado e deverão ter, como condição de participação do certame, na data de apresentação dos envelopes, representação legal no Brasil com poderes expressos para receber citação e responder administrativa e judicialmente.
- 9.3. A participação na CONCORRÊNCIA implica a integral e incondicional aceitação de todos os termos, disposições e condições do edital e seus anexos, bem como das normas aplicáveis.

## 10. APRESENTAÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO

- 10.1. A PROPOSTA ECONÔMICA e os DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO exigidos nesta CONCORRÊNCIA deverão ser apresentados, para cada Lote em disputa, em 02 (dois) envelopes fechados, distintos e identificados da seguinte forma:

LOTE Nº

ENVELOPE 1 – PROPOSTA ECONÔMICA

EDITAL DE CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº COHAB-SP .../2018

RAZÃO SOCIAL DA LICITANTE OU DENOMINAÇÃO DO CONSÓRCIO.

NOME, TELEFONE E ENDEREÇO ELETRÔNICO (E-MAIL) DO(S) REPRESENTANTE(S) CREDENCIADO(S).

LOTE Nº

ENVELOPE 2–DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

EDITAL DE CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº COHAB-SP .../2018

RAZÃO SOCIAL DA LICITANTE OU DENOMINAÇÃO DO CONSÓRCIO.

NOME, TELEFONE E ENDEREÇO ELETRÔNICO (E-MAIL) DO(S) REPRESENTANTE(S)  
CREDENCIADO(S).

- 10.2. O Envelope 1 deverá ser apresentado contendo dois cadernos distintos: Caderno 1 – PROPOSTA ECONÔMICA e Caderno 2 – PLANO DE NEGÓCIOS. Cada Caderno deverá conter índice, Termo de Início e Termo de Encerramento.
- 10.3. Deverá ser apresentado um jogo completo de documentos para cada LOTE em disputa, mesmo que o LICITANTE participe da disputa por mais de um LOTE.
- 10.4. Somente serão aceitos envelopes entregues direta e pessoalmente, não sendo admitido seu recebimento pelo correio ou qualquer outra forma de entrega. O ato de entrega dos envelopes poderá ser efetuado por qualquer pessoa.
- 10.5. O ato de recebimento e abertura dos envelopes poderá ser presenciado por qualquer pessoa. Entretanto, somente os representantes das Licitantes que forem credenciados (Representantes Credenciados) na forma do item 11 deste EDITAL poderão participar dos procedimentos da sessão pública.
- 10.6. Os 2 (dois) envelopes deverão ser apresentados em 1 (uma) via, com termo de abertura, índice e termo de encerramento para a documentação completa de cada envelope.
- 10.7. As folhas serão numeradas sequencialmente, inclusive as folhas de separação, catálogos, desenhos ou similares, se houver, independentemente de mais de um caderno, da primeira à última folha, de forma que a numeração da última folha do último caderno reflita a quantidade de folhas de cada VOLUME, não sendo permitidas emendas, rasuras ou ressalvas.
- 10.8. Os documentos que integram os Envelopes 1 e 2 poderão ser apresentados em sua forma original, por qualquer processo de cópia autenticada por cartório, ou publicação em órgão da imprensa oficial, exceto os documentos relativos à GARANTIA DA PROPOSTA, que deverão ser apresentados em sua via original.
- 10.9. Toda a documentação que as LICITANTES apresentarem em forma impressa também deverá ser acompanhada de cópia fiel, em meio magnético, em arquivos padrão PDF (Adobe Acrobat). As planilhas do Plano de Negócios, além de PDF, deverão ser gravadas em softwares que as originaram, obrigatoriamente em Excel (Windows), versão 97/2003 ou 2010, contendo as fórmulas e cálculos que resultaram no fluxo de caixa das projeções financeiras, para conferir a consistência dos dados apresentados em relação às condições e diretrizes exigidas neste EDITAL.
- 10.10. A apresentação em meio magnético indicada no item anterior deverá corresponder a um CD-ROM/DVD específico para a documentação de cada envelope e de cada caderno, e integrará o conteúdo do respectivo envelope.

- 10.11. Os CD's-ROM/DVD deverão estar etiquetados com o nome e endereço da LICITANTE, número e objeto do EDITAL e indicação de seu conteúdo. No caso de divergência entre os documentos impressos e os gravados em meio magnético, prevalecerão os textos impressos. Os documentos gravados em PDF prevalecerão sobre a mídia editável.
- 10.12. Todos os documentos com modelos previstos no EDITAL deverão ser apresentados, preferencialmente, conforme o ANEXO I DO EDITAL - MODELOS E DECLARAÇÕES;
- 10.13. Quando se tratar de documento consistente em cópia de Diário Oficial, deverá ser impresso de modo a permitir a sua leitura, resguardado o direito de verificação da autenticidade pela COMISSÃO DE LICITAÇÃO.
- 10.14. Os documentos deverão ser apresentados em linguagem clara, e deverão observar as seguintes regras com relação ao idioma:
- a) os documentos que se relacionam à CONCORRÊNCIA inclusive quanto a correspondências e comunicações relativas aos procedimentos do certame deverão ser apresentados em língua portuguesa (Brasil), idioma pelo qual será compreendida e interpretada toda a documentação apresentada;
  - b) os documentos de origem estrangeira apresentados em outras línguas deverão ser certificados pelo Consulado Geral do Brasil do País de origem da documentação e acompanhados da respectiva tradução juramentada para a Língua Portuguesa (Brasil) realizada por tradutor juramentado matriculado em qualquer uma das Juntas Comerciais do Brasil, salvo quando se tratar de catálogos, publicações, manuais, informes técnicos e similares;
  - c) no caso de divergência entre documento no idioma original e a tradução, prevalecerá o texto traduzido; e
  - d) os documentos de Habilitação de origem estrangeira apresentados em outras línguas não acompanhados da respectiva tradução juramentada para a Língua Portuguesa (Brasil), ainda que autenticados pelos respectivos consulados, não serão considerados para efeito de avaliação;
  - e) os documentos de origem estrangeira apresentados em desacordo com as especificações deste EDITAL não serão considerados para efeito de avaliação e julgamento.
  - f) As LICITANTES são responsáveis por todos os custos e esforços relacionados à preparação e à apresentação dos VOLUMES da GARANTIA DA PROPOSTA, da PROPOSTA ECONÔMICA e dos DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO, isentando o PODER CONCEDENTE, em qualquer hipótese, por tais custos, quaisquer que sejam os procedimentos adotados na CONCORRÊNCIA ou seus resultados.
- 10.15. A prática de atos pelas LICITANTES deverá observar o cronograma estabelecido para cada etapa da CONCORRÊNCIA, ficando precluso o exercício de faculdades referentes a etapas já consumadas da CONCORRÊNCIA, salvo nas hipóteses admitidas no EDITAL.

## 11. REPRESENTANTES CREDENCIADOS

- 11.1. Cada LICITANTE poderá ter até 2 (dois) Representantes Credenciados, os quais poderão ser substituídos a qualquer momento, mediante a apresentação da documentação pertinente.
- 11.2. A comprovação dos poderes de representação dos Representantes Credenciados será feita no dia 18 de dezembro de 2018, na Sessão Pública designada para recebimento e abertura dos

envelopes, nos termos do subitem 2 do quadro resumo deste EDITAL mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- a) instrumento de procuração que comprove poderes para praticar, em nome da LICITANTE, todos os atos referentes à CONCORRÊNCIA, nos moldes do modelo constante do ANEXO I DO EDITAL - MODELOS E DECLARAÇÕES, com firma reconhecida e acompanhado dos documentos que comprovem os poderes do(s) outorgante(s) (conforme última alteração arquivada no registro empresarial ou cartório competente);
- b) no caso de CONSÓRCIO, o instrumento de procuração mencionado acima deverá ser outorgado pela empresa líder, com firma reconhecida, e será acompanhado de (i) procurações outorgadas pelos consorciados à empresa líder, com firma reconhecida, e (ii) documentos que comprovem os poderes de todos os outorgantes, mediante a demonstração das últimas alterações arquivadas nos registros empresariais ou cartórios competentes.
- c) contrato social de pessoa jurídica ou documento equivalente, no caso de participação de proprietário ou sócio da sociedade, com poderes de administração. Para esta hipótese, em se tratando de Consórcio, a representação será pela sociedade líder, devendo acompanhar o contrato social ou documento equivalente e as procurações das consorciadas à sociedade líder;
- d) procuração de representante legal no Brasil, com poderes expressos para receber citação e responder administrativa ou judicialmente, no caso de empresa estrangeira, acompanhada de documento(s) que comprove(m) os poderes do(s) outorgante(s); e
- e) no caso de empresa estrangeira deverá apresentar declaração de que, para participar da presente CONCORRÊNCIA, submeter-se-á à legislação da República Federativa do Brasil e de que renuncia ao direito de realizar eventual reclamação por via diplomática, conforme modelo do ANEXO I DO EDITAL - MODELOS E DECLARAÇÕES.

11.3. Aos Representantes Credenciados é garantida a possibilidade de intervir e praticar atos durante a SESSÃO PÚBLICA PARA RECEBIMENTO E ABERTURA DOS ENVELOPES da CONCORRÊNCIA.

11.4. As declarações e documentos referidos neste EDITAL deverão ser firmados, preferencialmente, pelos representantes que serão credenciados na forma deste item.

11.5. Cada Representante Credenciado somente poderá exercer a representação de uma única LICITANTE.

## 12. GARANTIA DA PROPOSTA

12.1. Em garantia ao cumprimento da obrigação de firmar o futuro instrumento contratual, a LICITANTE deverá prestar a GARANTIA DA PROPOSTA nos seguintes valores, correspondentes a 1% (um por cento) do valor estimado do contrato, conforme o LOTE, que poderá ser prestada em dinheiro, títulos da dívida pública, seguro-garantia ou fiança-bancária, admitida a combinação de duas ou mais dessas modalidades, ficando vedada qualquer modificação nos seus termos e condições:

12.1.1. LOTE 1: R\$ 5.985.687,00 (cinco milhões, novecentos e oitenta e cinco mil, seiscentos e oitenta e sete reais);

- 
- 12.1.2. LOTE 2: R\$ 2.907.334,00 (dois milhões, novecentos e sete mil, trezentos e trinta e quatro reais);
- 12.1.3. LOTE 3: R\$ 4.309.695,00 (quatro milhões, trezentos e nove mil, seiscentos e noventa e cinco reais);
- 12.1.4. LOTE 4: R\$ 1.881.216,00 (um milhão, oitocentos e oitenta e um mil, duzentos e dezesseis reais);
- 12.1.5. LOTE 5: R\$ 4.720.142,00 (quatro milhões, setecentos e vinte mil, cento e quarenta e dois reais);
- 12.1.6. LOTE 6: R\$ 3.779.534,00 (três milhões, setecentos e setenta e nove mil, quinhentos e trinta e quatro reais);
- 12.1.7. LOTE 7: R\$ 2.702.110,00 (dois milhões, setecentos e dois mil, cento e dez reais);
- 12.1.8. LOTE 8: R\$ 2.804.722,00 (dois milhões, oitocentos e quatro mil, setecentos e vinte e dois reais);
- 12.1.9. LOTE 9: R\$ 1.915.420,00 (um milhão, novecentos e quinze mil, quatrocentos e vinte reais);
- 12.1.10. LOTE 10: R\$ 4.446.510,00 (quatro milhões, quatrocentos e quarenta e seis mil, quinhentos e dez reais);
- 12.1.11. LOTE 11: R\$ 2.086.439,00 (dois milhões, oitenta e seis mil, quatrocentos e trinta e nove reais);
- 12.1.12. LOTE 12: R\$ 5.532.654,00 (cinco milhões, quinhentos e trinta e dois mil, seiscentos e cinquenta e quatro reais);
- 12.2. Em caso de participação em mais de um LOTE, deverão ser apresentadas GARANTIAS DE PROPOSTA correspondentes ao somatório dos valores previstos para cada LOTE de interesse.
- 12.3. A GARANTIA DA PROPOSTA deverá ter prazo mínimo de 180 (cento e oitenta dias) a contar da data da SESSÃO PÚBLICA PARA RECEBIMENTO E ABERTURA DOS ENVELOPES, cabendo à LICITANTE comprovar sua renovação, por igual período, à COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO até 10 (dez) dias antes do vencimento deste prazo. Se a LICITANTE não comprovar a renovação da GARANTIA DA PROPOSTA no prazo fixado neste item, será notificada pela COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO para fazê-lo no prazo de 5 (dias) a partir do recebimento da notificação, sob pena de ser inabilitada da CONCORRÊNCIA.
- 12.4. Caso a renovação ocorra no período superior a 1 (um) ano da sua emissão original, o valor da GARANTIA DA PROPOSTA será reajustado pela variação do IPC-Geral, calculado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE), entre o mês anterior à data da SESSÃO PÚBLICA PARA RECEBIMENTO E ABERTURA DOS ENVELOPES e o mês imediatamente anterior à renovação.
- 12.5. As LICITANTES deverão, ainda, observar as seguintes condições quando do oferecimento da GARANTIA DA PROPOSTA:
- 12.5.1. Quando apresentada na modalidade seguro-garantia, deverá ser emitida por companhia seguradora autorizada a funcionar no país, nos termos da legislação específica vigente à época de sua apresentação, seguindo o conteúdo mínimo dos modelos constantes no ANEXO I DO EDITAL - MODELOS E DECLARAÇÕES, em sua forma original e

- deverá ter seu valor expresso em Reais, bem como a assinatura dos administradores da sociedade emitente, acompanhada de comprovante de pagamento do prêmio, quando pertinente, bem como de Certidão de Regularidade Operacional expedida pela Superintendência de Seguros Privados – SUSEP, em nome da seguradora que emitir a apólice.
- 12.5.2. Quando na modalidade de fiança bancária, deverá ter sido emitida por instituição bancária incluída no último Relatório dos 50 maiores Bancos– Critério de Ativo Total menos Intermediação, emitido trimestralmente pelo Banco Central do Brasil, respeitando o modelo constante no ANEXO I DO EDITAL - MODELOS E DECLARAÇÕES, devendo ser acompanhada da comprovação dos poderes de representação do responsável pela assinatura do documento;
- 12.5.3. Na hipótese de a GARANTIA DA PROPOSTA ser prestada em títulos da dívida pública, deverão ser emitidos sob a forma escritural, mediante registro em sistema centralizado de liquidação e custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil, acompanhados de comprovante de sua validade atual, liquidez e valor.
- 12.5.4. Serão aceitos como título da dívida pública apenas Letras do Tesouro Nacional – LTN, Letras Financeiras do Tesouro - LFT, Notas do Tesouro Nacional – série C – NTN-C ou Notas do Tesouro Nacional – série B – NTN-B;
- 12.5.5. Quando a GARANTIA DA PROPOSTA for prestada por caução em dinheiro, deverá ser apresentada em moeda nacional (Real) em conta a ser indicada pelo PODER CONCEDENTE, apresentando-se o comprovante de depósito a ser realizado na conta nº 8192-2, Agência nº 1897-X do Banco do Brasil, sob pena de ineficácia da prestação da garantia;
- 12.6. Se a LICITANTE for CONSÓRCIO, a GARANTIA DA PROPOSTA poderá ser apresentada em nome de uma ou mais consorciadas, admitindo-se o somatório das garantias para atingir o valor exigido.
- 12.7. A GARANTIA DA PROPOSTA deverá conter, conforme o caso: (i) a apólice do seguro-garantia; (ii) o instrumento de fiança bancária; (iii) o comprovante do depósito; ou (iv) declaração de que prestou garantia em títulos públicos federais.
- 12.8. As LICITANTES que não apresentarem a GARANTIA DA PROPOSTA nas condições estabelecidas neste EDITAL estarão impedidas de participar da CONCORRÊNCIA e terão os demais documentos devolvidos.
- 12.9. A GARANTIA DA PROPOSTA não poderá ter cláusula excludente de quaisquer responsabilidades contraídas pelo tomador da garantia, relativamente à participação na CONCORRÊNCIA.
- 12.10. A GARANTIA DA PROPOSTA será executada, sem prejuízo das demais penalidades previstas no EDITAL ou na legislação aplicável, se a LICITANTE:
- a) Solicitar a retirada de sua PROPOSTA ECONÔMICA durante o período de validade da mesma;
  - b) Sendo vencedora, deixar de assinar o CONTRATO, seja por falta de atendimento às disposições pré-contratuais ou por desistência;
- 12.11. A GARANTIA DA PROPOSTA também assegurará o pagamento correspondente às multas, penalidades e indenizações devidas pela LICITANTE ao PODER CONCEDENTE, em virtude do descumprimento das regras desta CONCORRÊNCIA.

- 12.12. A devolução da GARANTIA DA PROPOSTA de cada LICITANTE será realizada:
- a) em até 15 (quinze) dias após o anúncio do cancelamento, caso a CONCORRÊNCIA seja cancelada; e
  - b) em até 15 (quinze) dias após a data de assinatura do CONTRATO.
13. PROPOSTA ECONÔMICA (ENVELOPE 1)
- 13.1. A PROPOSTA ECONÔMICA da LICITANTE deverá ser apresentada em dois cadernos distintos: Caderno I – PROPOSTA ECONÔMICA e Caderno II – PLANO DE NEGÓCIOS. Cada caderno deverá ter índice, Termo de Início e Termo de Encerramento.
- 13.2. O Caderno I – PROPOSTA ECONÔMICA será composto:
- 13.2.1. Por carta elaborada de acordo com o ANEXO IV DO EDITAL – MODELO DE PROPOSTA ECONÔMICA, contendo o valor da oferta da LICITANTE que irá constituir a CONTRAPRESTAÇÃO ANUAL MÁXIMA, para o LOTE de interesse.
  - 13.2.2. A redução percentual da CONTRAPRESTAÇÃO ANUAL MÁXIMA proposta pela LICITANTE em relação aos valores de CONTRAPRESTAÇÃO ANUAL MÁXIMA citados no item 13.6.1 deste Edital deverá ser aplicada em igual proporção ao VU mencionado no subitem 13.6.2 deste Edital.
- 13.3. O Caderno II – Plano De Negócios será composto:
- 13.3.1. Pelo Plano de Negócios, elaborado de acordo com o ANEXO V - DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DO PLANO DE NEGÓCIOS da LICITANTE para a implantação do objeto deste EDITAL, e
  - 13.3.2. Pela carta de instituição financeira, ou entidade equivalente, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, ou de pessoa jurídica de consultoria especializada com registro no competente conselho regional de profissão regulamentada, declarando que analisou o Plano de Negócios a ela apresentado pela LICITANTE e atesta sua viabilidade e exequibilidade, com o conteúdo mínimo do modelo do ANEXO I DO EDITAL - MODELOS E DECLARAÇÕES, apresentando, ainda, um Termo de Confidencialidade celebrado entre a LICITANTE e a instituição financeira, entidade ou consultoria especializada, juntando documento que comprove os poderes do signatário da declaração.
- 13.4. A PROPOSTA ECONÔMICA deverá ser elaborada de acordo com as regras deste EDITAL, em especial seu ANEXO IV – MODELO DE PROPOSTA ECONÔMICA, cuja inobservância implicará a desclassificação da LICITANTE.
- 13.5. O valor apresentado na PROPOSTA ECONÔMICA será incondicional, irrevogável e irrevogável.
- 13.6. Para a elaboração da PROPOSTA ECONÔMICA, a LICITANTE deverá, sem se restringir, considerar:
- 13.6.1. Que os valores da CONTRAPRESTAÇÃO ANUAL MÁXIMA por LOTE são os seguintes, compostos pelos valores mensais da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL:
    - a) LOTE 1: R\$ 56.726.355,00 (cinquenta e seis milhões, setecentos e vinte e seis mil, trezentos e cinquenta e cinco reais);

- b) LOTE 2: R\$ 22.771.691,00 (vinte e dois milhões, setecentos e setenta e um mil, seiscentos e noventa e um reais);
- c) LOTE 3: R\$ 29.861.874,00 (vinte e nove milhões, oitocentos e sessenta e um mil, oitocentos e setenta e quatro reais);
- d) LOTE 4: R\$ 14.538.977,00 (catorze milhões, quinhentos e trinta e oito mil, novecentos e setenta e sete reais);
- e) LOTE 5: R\$ 25.587.888,00 (vinte e cinco milhões, quinhentos e oitenta e sete mil, oitocentos e oitenta e oito reais);
- f) LOTE 6: R\$ 25.340.829,00 (vinte e cinco milhões, trezentos e quarenta mil, oitocentos e vinte e nove reais);
- g) LOTE 7: R\$ 18.547.284,00 (dezoito milhões, quinhentos e quarenta e sete mil, duzentos e oitenta e quatro reais);
- h) LOTE 8: R\$ 22.332.598,00 (vinte e dois milhões, trezentos e trinta e dois mil, quinhentos e noventa e oito reais);
- i) LOTE 9: R\$ 7.353.105,00 (sete milhões, trezentos e cinquenta e três mil, cento e cinco reais);
- j) LOTE 10: R\$ 38.006.546,00 (trinta e oito milhões, seis mil, quinhentos e quarenta e seis reais);
- k) LOTE 11: R\$ 16.308.132,00 (dezesesseis milhões, trezentos e oito mil, cento e trinta e dois reais);
- l) LOTE 12: R\$ 47.110.547,00 (quarenta e sete milhões, cento e dez mil, quinhentos e quarenta e sete reais);

13.6.2. Que os valores da CONTRAPRESTAÇÃO ANUAL MÁXIMA são compostos a partir dos seguintes Valores Unitários Máximos Mensais (VU):

- a) LOTE 1: R\$ 1.688,00 (um mil, seiscentos e oitenta e oito reais);
- b) LOTE 2: R\$ 1.395,00 (um mil, trezentos e noventa e cinco reais);
- c) LOTE 3: R\$ 1.481,00 (um mil, quatrocentos e oitenta e um reais);
- d) LOTE 4: R\$ 1.396,00 (um mil, trezentos e noventa e seis reais);
- e) LOTE 5: R\$ 1.310,00 (um mil, trezentos e dez reais);
- f) LOTE 6: R\$ 1.412,00 (um mil, quatrocentos e doze reais);
- g) LOTE 7: R\$ 1.378,00 (um mil, trezentos e setenta e oito reais);
- h) LOTE 8: R\$ 1.414,00 (um mil, quatrocentos e catorze reais);
- i) LOTE 9: R\$ 1.147,00 (um mil, cento e quarenta e sete reais);
- j) LOTE 10: R\$ 1.523,00 (um mil, quinhentos e vinte e três reais);
- k) LOTE 11: R\$ 1.392,00 (um mil, trezentos e noventa e dois reais);
- l) LOTE 12: R\$ 1.636,00 (um mil, seiscentos e trinta e seis reais);



- 13.6.3. Que o valor da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL estará sujeito à variação, de acordo com os indicadores de desempenho, nos termos do CONTRATO e seu ANEXO V - SISTEMA DE AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO.
- 13.6.4. Que o valor da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL inclui todos os encargos, tributos, contribuições e emolumentos.
- 13.6.5. Que os valores expressos no subitem 13.6.1 deverão ser atualizados desde setembro de 2018 até o mês anterior ao da Sessão Pública de apresentação da PROPOSTA ECONÔMICA, na forma da cláusula de reajuste do CONTRATO.
- 13.6.6. Que a CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL a ser paga pelo PODER CONCEDENTE considerará o número efetivo de unidades habitacionais executadas pela SPE e aceitas pelo PODER CONCEDENTE, na forma disposta no CONTRATO.
- 13.6.7. Que poderá constituir uma única SPE, na hipótese de sagrar-se vencedora em mais de um dos LOTES em disputa, desde que mantida a mesma composição do CONSÓRCIO.
- 13.6.8. O capital social subscrito deverá ser integralizado pela SPE, para o LOTE de interesse, nos valores e de acordo com o cronograma definido no subitem 21.2 deste EDITAL.
- 13.6.9. Que deverá considerar a inclusão de todos os custos operacionais das atividades a serem desenvolvidas na CONCESSÃO, encargos, tributos, contribuições, emolumentos e demais preços públicos incidentes e todas as obrigações previstas no CONTRATO.
- 13.6.10. A PROPOSTA ECONÔMICA terá validade de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data prevista neste Edital para realização da SESSÃO PÚBLICA PARA RECEBIMENTO E ABERTURA DOS ENVELOPES, mantidas todas as suas condições durante esse prazo, que poderá ser prorrogado para compatibilização com os dispositivos de renovação contidos no item 12.3 deste Edital.
- 13.6.11. Deverá apoiar tecnicamente o PODER CONCEDENTE no dimensionamento e nas especificações dos investimentos que deverão ser realizados nos itens de INFRAESTRUTURA PÚBLICA e EQUIPAMENTOS PÚBLICOS como parte integrante da IMPLANTAÇÃO, a ocorrer até o termo da ETAPA PRELIMINAR e consumir a totalidade dos valores a seguir estimados para cada item e Lote:
- 13.6.11.1. Estimativa dos investimentos em INFRAESTRUTURA PÚBLICA:
- a) LOTE 1: R\$ 46.907.588,00 (quarenta e seis milhões, novecentos e sete mil, quinhentos e oitenta e oito reais);
  - b) LOTE 2: R\$ 22.783.686,00 (vinte e dois milhões, setecentos e oitenta e três mil, seiscentos e oitenta e seis reais);
  - c) LOTE 3: R\$ 33.773.464,00 (trinta e três milhões, setecentos e setenta e três mil, quatrocentos e sessenta e quatro reais);
  - d) LOTE 4: R\$ 14.742.385,00 (catorze milhões, setecentos e quarenta e dois mil, trezentos e oitenta e cinco reais);
  - e) LOTE 5: R\$ 36.989.984,00 (trinta e seis milhões, novecentos e oitenta e nove mil, novecentos e oitenta e quatro reais);
  - f) LOTE 6: R\$ 29.618.791,00 (vinte e nove milhões, seiscentos e dezoito mil, setecentos e noventa e um reais);

- g) LOTE 7: R\$ 21.175.426,00 (vinte e um milhões, cento e setenta e cinco mil, quatrocentos e vinte e seis reais);
- h) LOTE 8: R\$ 21.979.556,00 (vinte e um milhões, novecentos e setenta e nove mil, quinhentos e cinquenta e seis reais);
- i) LOTE 9: R\$ 15.010.428,00 (quinze milhões, dez mil e quatrocentos e vinte e oito reais);
- j) LOTE 10: R\$ 34.845.637,00 (trinta e quatro milhões, oitocentos e quarenta e cinco mil, seiscentos e trinta e sete reais);
- k) LOTE 11: R\$ 16.350.645,00 (dezesseis milhões, trezentos e cinquenta mil, seiscentos e quarenta e cinco reais);
- l) LOTE 12: R\$ 80.413.008,00 (oitenta milhões, quatrocentos e treze mil e oito reais);

13.6.11.2. Estimativa dos investimentos em EQUIPAMENTOS PÚBLICOS, cuja realização é condicionada ao disposto no subitem 8.7.4 do ANEXO III – MINUTA DO CONTRATO:

- a) LOTE 1: R\$ 110.332.213,00 (cento e dez milhões, trezentos e trinta e dois mil, duzentos e treze reais);
- b) LOTE 2: R\$ 53.589.932,00 (cinquenta e três milhões, quinhentos e oitenta e nove mil, novecentos e trinta e dois reais);
- c) LOTE 3: R\$ 79.439.193,00 (setenta e nove milhões, quatrocentos e trinta e nove mil, cento e noventa e três reais);
- d) LOTE 4: R\$ 34.675.838,00 (trinta e quatro milhões, seiscentos e setenta e cinco mil, oitocentos e trinta e oito reais);
- e) LOTE 5: R\$ 87.004.831,00 (oitenta e sete milhões, quatro mil, oitocentos e trinta e um reais);
- f) LOTE 6: R\$ 69.666.912,00 (sessenta e nove milhões, seiscentos e sessenta e seis mil, novecentos e doze reais);
- g) LOTE 7: R\$ 49.807.113,00 (quarenta e nove milhões, oitocentos e sete mil, cento e treze reais);
- h) LOTE 8: R\$ 51.698.523,00 (cinquenta e um milhões, seiscentos e noventa e oito mil, quinhentos e vinte e três reais);
- i) LOTE 9: R\$ 35.306.308,00 (trinta e cinco milhões, trezentos e seis mil, trezentos e oito reais);
- j) LOTE 10: R\$ 81.961.073,00 (oitenta e um milhões, novecentos e sessenta e um mil e setenta e três reais);
- k) LOTE 11: R\$ 38.458.657,00 (trinta e oito milhões, quatrocentos e cinquenta e oito mil, seiscentos e cinquenta e sete reais);
- l) LOTE 12: R\$ 94.570.468,00 (noventa e quatro milhões, quinhentos e setenta mil, quatrocentos e sessenta e oito reais);

13.6.12. São mandatórias as quantidades de HIS-1, HIS-2 e HMP em todos os LOTES e HMC em alguns LOTES, conforme especificado no ANEXO II DO EDITAL – DIRETRIZES

E ENCARGOS PARA IMPLANTAÇÃO, assim como a distribuição por faixas de renda para fins de comercialização.

13.6.13. Os critérios de compartilhamento das RECEITAS ACESSÓRIAS serão dispostos no respectivo CONTRATO relativo a cada LOTE.

#### 14. DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO (ENVELOPE 2)

14.1. O ENVELOPE 2, referente aos documentos de habilitação, deverá conter os documentos relativos à habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista, qualificação técnica, qualificação econômico-financeira e declarações referidas neste capítulo.

14.2. A apresentação por parte da LICITANTE de qualquer documento de habilitação falso ou inválido ensejará sua inabilitação, sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas e penais cabíveis.

14.3. Da habilitação jurídica

14.3.1. A documentação relativa à habilitação jurídica deverá ser apresentada pela LICITANTE individual ou, se tratando de CONSÓRCIO, por cada uma das LICITANTES consorciadas.

14.3.2. No caso de empresas nacionais, a documentação relativa à habilitação jurídica consistirá em:

- a) cópia do ato constitutivo, estatuto ou contrato social consolidado em vigor, devidamente arquivado no registro competente, para as sociedades empresariais e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos comprobatórios de eleição de seus Administradores; ou Registro comercial, no caso de empresa individual; e
- b) Ato de registro ou autorização para funcionamento, expedido por órgão competente, quando a atividade assim o exigir.

14.3.3. No caso de empresa estrangeira, a documentação relativa à habilitação jurídica consistirá exclusivamente em:

- a) cópia do ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, segundo a exigência legal do seu país de origem;
- b) no caso de sociedade anônima ou por ações, prova de designação dos administradores, devidamente publicada e arquivada no órgão próprio de seu país de origem, inclusive com poderes de representação legal da sociedade;
- c) decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no país, e ato de registro ou autorização para funcionamento, expedido por órgão competente, quando a atividade exigir.

14.3.4. No caso de entidade aberta ou fechada de Previdência Complementar, a LICITANTE deverá ainda apresentar comprovante de autorização expressa e específica quanto à sua constituição e funcionamento, concedida pelo órgão fiscalizador competente e declaração de que os planos e benefícios por ela administrados não se encontram sob liquidação ou intervenção do órgão fiscalizador competente.

14.3.5. No caso de instituição financeira, a LICITANTE deverá ainda apresentar comprovante de autorização expressa e específica de constituição e funcionamento, concedida pela entidade reguladora do setor.

- 14.3.6. No caso de fundo de investimento, a LICITANTE deverá ainda apresentar os seguintes documentos:
- a) ato constitutivo, suas alterações e regulamento em vigor, arquivados perante os órgãos competentes;
  - b) comprovante de registro do Fundo de Investimento na Comissão de Valores Mobiliários;
  - c) regulamento do Fundo de Investimentos (e suas alterações, se houver), registrados no Cartório de Títulos e Documentos;
  - d) comprovante de registro do administrador do Fundo de Investimentos na Comissão de Valores Mobiliários, e, se houver, do gestor;
  - e) comprovação de que o Fundo de Investimentos se encontra devidamente autorizado pelos seus cotistas a participar desta CONCORRÊNCIA e que o seu administrador pode representá-lo em todos os atos e para todos os efeitos da CONCORRÊNCIA, assumindo em nome do Fundo de Investimentos todas as obrigações e direitos que decorrem da CONCORRÊNCIA;
  - f) demonstração do Administrador do Fundo de que há Instrumentos Particulares de Compromisso de Investimento firmados entre os cotistas e o Fundo, nos termos do art. 20, § 1º da Instrução CVM nº 578, de 30 de agosto de 2016;
  - g) certidão negativa de falência da administradora e gestora do fundo, expedida pelo(s) cartório(s) de distribuição da sede da(s) mesma(s), com data de até 60 (sessenta) dias anteriores à data da sessão pública para recebimento e abertura dos envelopes.
- 14.3.7. A LICITANTE deverá apresentar as minutas relativas à constituição da SPE, nos termos do item 20.1.2.
- 14.3.7.1. As minutas dos documentos constitutivos da SPE deverão refletir a estrutura da SPE a ser efetivamente constituída e não poderão ser modificadas, salvo com prévia e expressa anuência do PODER CONCEDENTE.
- 14.3.7.2. No caso de CONSÓRCIO, a composição acionária da SPE deverá refletir a participação de cada consorciado no compromisso público ou particular de constituição de CONSÓRCIO.
- 14.4. Regularidade fiscal e trabalhista
- 14.4.1. Os documentos a seguir listados devem ser apresentados pela LICITANTE individual ou por cada uma das LICITANTES consorciadas:
- a) prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ);
  - b) Certidão de regularidade perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), que esteja dentro do prazo de validade nele atestado;
  - c) Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativa aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, e das contribuições previdenciárias junto ao Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), da sede da LICITANTE, nos termos da Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02 de outubro de 2014;
  - d) prova de regularidade para com a Fazenda Estadual comprovada mediante apresentação de Certidão expedida pelo Posto Fiscal ou outro órgão competente do

Estado, referente ao Município no qual está localizada a sede da LICITANTE, dando conta da regularidade de débitos fiscais relativos ao ICMS;

- e) prova da regularidade para com a Fazenda Municipal comprovada mediante a apresentação da Certidão expedida pelo órgão competente da Prefeitura do Município onde está localizada a sede da LICITANTE, dando conta da regularidade de tributos mobiliários e imobiliários;
- f) prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, nos termos do art. 642-A, da Consolidação das Leis do Trabalho (Decreto-Lei n.º 5.452, de 1º de maio de 1943).

14.4.2. Na hipótese de não constar prazo de validade nas certidões apresentadas, somente serão aceitas aquelas emitidas até 180 (cento e oitenta) dias antes da data de sua apresentação.

#### 14.5. Qualificação econômico-financeira

14.5.1. Os documentos a seguir listados devem ser apresentados pela LICITANTE individual ou por cada uma das LICITANTES consorciadas:

- a) Certidão Negativa de Pedido de Falência, Concordata e Recuperações Judiciais e Extrajudiciais expedida pelo Distribuidor Judicial da Comarca (varas Cíveis) da cidade onde a sociedade for sediada, com data de, no máximo, 180 (cento e oitenta) dias anteriores à sua apresentação.
- b) Balanço Patrimonial e Demonstrações Contábeis referentes ao último exercício social, já exigíveis e apresentados na forma da lei, vedada a apresentação de balancetes ou balanços provisórios, podendo ser atualizados pelo IPC FIPE, quando encerrado há mais de 03 (três) meses da data de apresentação da proposta. Caso os valores sejam atualizados, a memória de cálculo deverá acompanhar a documentação exigida nesse item. Os demonstrativos contábeis deverão estar assinados pelos administradores e por contabilista legalmente habilitado;
- c) Documento comprobatório da constituição da GARANTIA DA PROPOSTA, correspondente a 1% (um por cento) do valor estimado do contrato, conforme o LOTE de interesse, observado o disposto no item 12 deste Edital;

14.5.2. Tratando-se de empresas estrangeiras, balanço patrimonial e demonstrações contábeis referentes ao último exercício social, já exigível e apresentado na forma da lei do país de origem, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios, acompanhado de certificado de Auditores Independentes. As empresas devem submeter seus demonstrativos contábeis (balanço e demonstrativo de resultados) certificados por um contador registrado na entidade profissional competente, se a auditoria não for obrigatória pelas leis de seus países de origem.

14.5.3. Caso a LICITANTE seja filial/sucursal, deverá apresentar o balanço patrimonial consolidado da matriz.

#### 14.6. Qualificação técnica

14.6.1. A qualificação técnica será comprovada, pelos seguintes documentos, apresentados pelo LICITANTE ou, em se tratando de CONSÓRCIO, por ao menos uma das pessoas jurídicas integrantes ou de suas AFILIADAS.

- 
- a) Para todos os Lotes, certidão de registro da empresa e de seu(s) responsável(is) técnico(s) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, conforme o caso;
- b) atestado(s) emitido(s) por pessoa(s) jurídica(s) de direito público ou privado, comprovando que o LICITANTE tenha participado de empreendimento no qual tenha sido realizado investimento, com aplicação de recursos próprios ou de terceiros, de pelo menos:
- i. LOTE 1: R\$ 59.000.000,00 (cinquenta e nove milhões de reais);
  - ii. LOTE 2: R\$ 29.000.000,00 (vinte e nove milhões de reais);
  - iii. LOTE 3: R\$ 43.000.000,00 (quarenta e três milhões de reais);
  - iv. LOTE 4: R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais);
  - v. LOTE 5: R\$ 47.000.000,00 (quarenta e sete milhões de reais);
  - vi. LOTE 6: R\$ 37.000.000,00 (trinta e sete milhões de reais);
  - vii. LOTE 7: R\$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais);
  - viii. LOTE 8: R\$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais);
  - ix. LOTE 9: R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais);
  - x. LOTE 10: R\$ 44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais);
  - xi. LOTE 11: R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais);
  - xii. LOTE 12: R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais);
- c) comprovação de aptidão do desempenho de atividades pertinentes e compatíveis em características, quantidades e prazos com o objeto da CONCORRÊNCIA, por meio da apresentação de atestado(s) emitido(s) por pessoa(s) jurídica(s) de direito público ou privado que comprove(m) que a LICITANTE tenha executado serviços de características técnicas similares às do objeto da CONCORRÊNCIA, mediante prova de experiência de ter incorporado ou construído ao menos 300 (trezentas) unidades habitacionais ou 18.000 m<sup>2</sup> (dezoito mil metros quadrados) de área total construída em empreendimentos residenciais e/ou comerciais, em um único contrato ou empreendimento.
- 14.6.2. Para comprovação dos valores exigidos no subitem 14.6.1b) será admitido o somatório de até 3 (três) atestados, um deles referindo-se a um único empreendimento em que o valor total de investimento tenha sido de, no mínimo, 50% do valor descrito no subitem 14.6.1b), e os demais em outros empreendimentos de no mínimo 25% do valor descrito no subitem 14.6.1b), cada um.
- 14.6.2.1. Somente serão aceitos atestados em que a Licitante figure em uma das seguintes formas de participação no empreendimento constante do atestado como:
- a) responsável direto pela execução do empreendimento com participação mínima no Consórcio de 30% (trinta por cento).
  - b) investidor no empreendimento com participação mínima no Consórcio de 15% (quinze por cento).
- 14.6.2.2. Ainda para atendimento do item 14.6.1b) serão admitidos documentos tais como contratos, cartas ou declarações de instituição financeira, agências reguladoras ou

- poderes concedentes, conforme o caso, bem como demonstrações financeiras auditadas dos empreendimentos realizados ou outro documento que demonstre a experiência requerida.
- 14.6.2.3. Para efeito de análise do atestado a LICITANTE deverá atualizar os valores constantes do mesmo, para o mesmo mês de recebimento das propostas, por meio da aplicação do IPCA - Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
- 14.6.3. A comprovação do subitem 14.6.1c) deverá ser acompanhada da certidão de acervo técnico (CAT) emitido pelo Conselho competente, sendo que, para fins de comprovação da experiência da incorporação, deverão ser apresentadas as respectivas certidões expedidas pelos competentes cartórios de registro de imóveis consignando o registro das incorporações imobiliárias ou especificações e instituição dos condomínios.
- 14.6.4. Em caso de participação da LICITANTE em mais de um Lote, para fins de atendimento dos requisitos do subitem 14.6 e seus subitens, deverão ser observados os exigíveis para o maior Lote de interesse do LICITANTE.
- 14.6.5. A COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO se reserva o direito de verificar *in loco* as informações constantes do(s) atestado(s) de capacidade técnica apresentado(s), a ser organizada, providenciada e, se realizada fora do Brasil, com custo a ser ressarcido pelo LICITANTE, em depósito bancário com valor estimado para uma equipe de 3 (três) profissionais formalmente designados pelo PODER CONCEDENTE.
- 14.6.6. Os atestados relacionados no subitem 14.6.2 e seus subitens quando emitidos em nome de CONSÓRCIOS, deverão especificar claramente o percentual efetivamente executado por seus integrantes ou o percentual de participação em relação ao total.
- 14.6.7. O(s) atestado(s) mencionado(s) neste EDITAL deverá(ão) conter, no mínimo, as seguintes informações:
- Objeto;
  - Características das atividades/serviços desenvolvidos;
  - Valor total do empreendimento e percentual de participação da LICITANTE;
  - Datas de início e de término da realização das atividades/serviços;
  - Descrição das atividades exercidas no CONSÓRCIO, quando de atestado emitido em nome de CONSÓRCIO;
  - Local da realização das atividades/serviços;
  - Razão social do emitente;
  - Nome e identificação do signatário.
- 14.6.8. A LICITANTE deverá apresentar de forma clara e inequívoca os dados relevantes dos atestados, podendo, ainda, para eventual complementação de informações exigidas no subitem 14.6.7, anexar outros documentos comprobatórios pertinentes. Os atestados para comprovação da experiência técnica da LICITANTE deverão ser emitidos:
- em nome da própria LICITANTE ou de suas AFILIADAS; e
  - em caso de CONSÓRCIO, em nome de qualquer uma das consorciadas, ou de suas AFILIADAS.

- 14.6.9. Caso os atestados sejam apresentados em nome da AFILIADA, deverão ser apresentados também os documentos comprobatórios atestando essa condição.
- 14.6.10. No caso de alterações societárias e nos casos de fusão, incorporação, cisão ou desmembramento de empresas, serão considerados somente os atestados que tenham sido objeto de transferência definitiva de acervo técnico, o que também deverá ser objeto de comprovação inequívoca e documental.
- 14.6.11. Os atestados apresentados, conforme permitido no item 14.6.10 supra deverão vir acompanhados de autorização para uso, da empresa diretamente detentora da qualificação técnica e declaração de que contribuirá na transferência da experiência exigida.
- 14.7. Declarações
- 14.7.1. A LICITANTE, individual ou cada empresa participante do Consórcio, deverá apresentar, ainda no ENVELOPE 2, os seguintes documentos, devidamente acompanhados da comprovação dos poderes de seus signatários:
- a) Declaração de que tomou conhecimento de todas as informações, condições e locais para o cumprimento das obrigações objeto desta CONCORRÊNCIA, assim como que todos os documentos apresentados seguem as diretrizes do EDITAL, conforme modelo do ANEXO I DO EDITAL – MODELOS E DECLARAÇÕES;
  - b) Declaração de regularidade perante o Ministério do Trabalho, em atendimento ao disposto no artigo 7º, XXXIII, da Constituição Federal, elaborada conforme modelo do ANEXO I DO EDITAL - MODELOS E DECLARAÇÕES;
  - c) Declaração de inexistência de impedimento para participação na licitação, conforme modelo do ANEXO I DO EDITAL - MODELOS E DECLARAÇÕES;
  - d) Declaração de, em atendimento ao Decreto Municipal nº 50.977, de 6 de novembro de 2009, compromisso de que serão utilizados, para a execução do objeto da CONCORRÊNCIA, somente produtos e subprodutos de madeira de origem exótica, ou produtos e subprodutos, adquiridos de pessoa jurídica devidamente cadastrada no CADMADEIRA na forma do modelo do ANEXO I DO EDITAL - MODELOS E DECLARAÇÕES;
  - e) Declaração de ciência dos efeitos do registro no CADIN MUNICIPAL nos termos da Lei Municipal 14.094, de 2005, formalizada conforme modelo constante do ANEXO I DO EDITAL - MODELOS E DECLARAÇÕES;
  - f) Declaração de que nenhum diretor ou gerente do LICITANTE foi condenado por quaisquer dos crimes e contravenções, formalizada nos termos do modelo constante do ANEXO I DO EDITAL - MODELOS E DECLARAÇÕES;
  - g) Declaração do LICITANTE informando que atende às normas relativas à saúde e segurança do trabalho, conforme disposto nos artigos 219 e 220 da Lei Orgânica do Município de São Paulo, elaborada conforme modelo constante do ANEXO I DO EDITAL - MODELOS E DECLARAÇÕES;
  - h) Declaração, em atendimento ao Decreto Municipal nº 48.184, de 13 de março de 2007, de compromisso de que serão fornecidos e/ou utilizados, para a execução do objeto da CONCORRÊNCIA, somente produtos de empreendimentos minerários devidamente licenciados, por órgão ambiental competente, integrante do Sistema Nacional do Meio Ambiente - SISNAMA, ficando sujeito às sanções



administrativas previstas nos artigos 86 a 88 da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e no inciso V do §8º do artigo 72 da Lei Federal nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998, sem prejuízo das implicações de ordem criminal estabelecidas em lei, na forma do modelo do ANEXO I DO EDITAL - MODELOS E DECLARAÇÕES.

#### 15. COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO

- 15.1. A CONCORRÊNCIA será processada e julgada pela COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO, cabendo-lhe conduzir os trabalhos necessários à sua realização.
- 15.2. A COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO poderá solicitar auxílio do PODER CONCEDENTE, da Procuradoria Geral do Município, dos seus consultores, bem como de outros membros da Administração Pública Municipal que não integrem a COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO.
- 15.3. No desempenho de suas funções, a COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO poderá ainda valer-se do auxílio de terceiros, prestadores de serviços técnicos especializados, podendo ainda:
- 15.3.1. Solicitar às LICITANTES, a qualquer momento, esclarecimentos sobre os documentos por ela apresentados, admitindo-se o saneamento de falhas, complementação de insuficiências ou ainda correções de caráter formal, desde que os elementos faltantes possam ser apresentados em prazo a ser fixado, sob pena de desclassificação ou inabilitação da LICITANTE;
- 15.3.1.1. As falhas passíveis de saneamento na documentação, no prazo a ser concedido pela COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO, são aquelas cujo conteúdo retrate situação fática ou jurídica já existente na data da apresentação da Proposta Econômica.
- 15.3.2. Prorrogar os prazos de que trata o edital, com anuência prévia do PODER CONCEDENTE, em caso de interesse público, caso fortuito ou força maior, sem que caiba às LICITANTES direito a indenização ou reembolso de custos e despesas a qualquer título;
- 15.3.3. Promover diligências destinadas a esclarecer ou complementar a instrução do processo.
- 15.4. Qualquer alteração no EDITAL será publicada no DOC e nos demais meios utilizados para disponibilização da documentação, além de ser comunicada diretamente por meio de carta ou e-mail a todos que adquiriram o EDITAL.
- 15.5. A recusa a fornecer esclarecimentos e documentos e em cumprir as exigências solicitadas pela COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO, nos prazos por ela determinados e de acordo com os termos deste EDITAL, poderá ensejar a desclassificação ou inabilitação da LICITANTE e a execução da GARANTIA DA PROPOSTA.

#### 16. DA ORDEM DO PROCEDIMENTO DA CONCORRÊNCIA

- 16.1. A CONCORRÊNCIA seguirá a ordem de eventos indicada na tabela abaixo:

EVENTOS	DESCRIÇÃO DOS EVENTOS
1	Publicação do EDITAL.
2	Prazo para solicitação de esclarecimentos ao EDITAL.
3	Prazo para impugnação ao EDITAL.
4	Recebimento, pela COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO, dos

	envelopes relativos: (i) à PROPOSTA ECONÔMICA; e (ii) aos DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO e Credenciamento dos Representantes
5	Abertura e análise do ENVELOPE 1 – PROPOSTA ECONÔMICA das LICITANTES pelos membros da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO.
6	Divulgação e publicação, pela COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO, do resultado do julgamento das PROPOSTAS ECONÔMICAS.
7	Abertura de prazo para interposição de recursos contra a decisão de análise das PROPOSTAS ECONÔMICAS
8	Notificação das LICITANTES da interposição de recursos e abertura de prazo para a impugnação aos recursos contra a decisão de análise das PROPOSTAS ECONÔMICAS.
9	Publicação, pela COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO, da decisão sobre os recursos e respectivas impugnações acerca da análise das PROPOSTAS ECONÔMICAS e divulgação da ordem de classificação das LICITANTES.
10	Abertura análise do ENVELOPE 2 – DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO da LICITANTE mais bem classificada
11	Inabilitada a LICITANTE melhor classificada, serão analisados os DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO da LICITANTE com a proposta classificada em segundo lugar e assim sucessivamente, até que uma LICITANTE classificada atenda às condições fixadas no EDITAL.
12	Divulgação e publicação, pela COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO, do resultado da CONCORRÊNCIA, incluindo a decisão relativa à análise dos DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO.
13	Abertura do prazo para interposição de eventuais recursos em face da análise dos DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO.
14	Notificação das LICITANTES da interposição de recursos e abertura de prazo para a impugnação aos recursos em face da análise dos DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO.
15	Publicação, pela COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO, da decisão sobre os recursos e respectivas impugnações.
16	Homologação do Resultado da CONCORRÊNCIA.
17	Publicação do ato homologatório.

- 16.2. A SESSÃO PÚBLICA PARA RECEBIMENTO E ABERTURA DOS ENVELOPES será realizada a partir das 10h30min (dez horas e trinta minutos - horário de Brasília) do dia 18 de dezembro de 2018, no auditório localizado na Rua Libero Badaró, nº 504, 18º andar, sala 182, Centro, São Paulo, SP, quando a COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO proclamará o recebimento dos envelopes de cada LICITANTE.
- 16.3. A sessão pública poderá ser redesignada, mediante decisão fundamentada, publicada no Diário Oficial da Cidade e no site da COHAB-SP.
- 16.4. Após o início da Sessão Pública para recebimento e abertura dos envelopes e encerrado o recebimento dos envelopes, a COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO promoverá (i) o credenciamento dos Representantes, nos termos previstos neste EDITAL, (ii) rubricará os envelopes e (iii) realizará a abertura dos envelopes referentes ao ENVELOPE 1 – PROPOSTA ECONÔMICA – de todas as LICITANTES (iv) solicitará a rubrica de todos os documentos dos envelopes recém-abertos por todos os representantes credenciados presentes à sessão.

- 16.4.1. O não credenciamento do(s) LICITANTE(S) não ensejará a exclusão deste(s) do certame, podendo ser realizado a qualquer tempo. No entanto, a COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO, caso entenda necessário, poderá exigir da LICITANTE, a qualquer tempo e fixando prazo razoável, toda a documentação prevista para o credenciamento.
- 16.5. Após avaliação e julgamento das PROPOSTAS ECONÔMICAS, as LICITANTES terão direito de vista da respectiva documentação e será aberta oportunidade para a interposição de recurso contra a decisão da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO, no prazo legal.
- 16.6. Havendo renúncia expressa dos licitantes ao direito de recorrer, ou, uma vez julgado o recurso interposto, a sessão terá continuidade com a abertura do ENVELOPE 2 – DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO apenas da LICITANTE mais bem classificada e, se esta atender a todas as exigências relativas à habilitação previstas no EDITAL será declarada vencedora da CONCORRÊNCIA.
- 16.7. A COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO poderá suspender a sessão para análise de qualquer documento apresentado pelas LICITANTES, caso não haja condições para proferir sua decisão de imediato ou caso queira realizar diligências complementares, devendo publicar no DOC convocação para nova sessão pública na qual anunciará o resultado da análise dos documentos.
- 16.8. Se a LICITANTE originalmente classificada em primeiro lugar no julgamento da PROPOSTA ECONÔMICA não atender às exigências dos DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO, a COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO, uma vez esgotadas as possibilidades de saneamento, esclarecimento ou diligência, passará imediatamente à abertura do ENVELOPE 2 – DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO da segunda colocada e assim sucessivamente até que uma LICITANTE atenda às exigências da documentação relativa ao ENVELOPE 2, sendo, então, declarada vencedora da CONCORRÊNCIA.
- 16.9. Proferida a decisão sobre os DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO, as LICITANTES terão direito de vista da respectiva documentação e será aberta oportunidade para a interposição de recurso contra a decisão da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO, no prazo legal.
- 16.10. Caso todas as LICITANTES declinem expressamente do direito de recorrer, a COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO proferirá o resultado da CONCORRÊNCIA que será encaminhada à autoridade superior para homologação e eventual adjudicação.
- 16.11. Ante a interposição de recurso, a COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO o analisará em juízo de reconsideração.
- 16.12. Reconsiderando ou não sua decisão, a COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO encaminhará os autos à autoridade superior para apreciação.
- 16.13. Decidido(s) o(s) recurso(s), a CONCORRÊNCIA será devolvida à COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO a qual dará, conforme o caso, continuidade ao certame.
- 16.14. Executada a decisão do recurso, sem que caibam nesta fase novos recursos administrativos, a COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO proferirá o resultado da CONCORRÊNCIA que será encaminhada à autoridade superior para homologação e eventual adjudicação.
- 16.15. A COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO fará constar dos autos da CONCORRÊNCIA relatório no qual consignará todos os procedimentos havidos, bem como descreverá de forma detalhada a classificação, o julgamento e a análise dos documentos.

- 16.16. Caso ocorra empate entre duas ou mais propostas o critério de desempate será estabelecido no parágrafo 2º. do artigo 3º da lei 8666/93 que dispõe que em igualdade de condições, como critério de desempate, será assegurada preferência, sucessivamente, aos bens e serviços:
- produzidos no País;
  - produzidos ou prestados por empresas brasileiras.
  - produzidos ou prestados por empresas que invistam em pesquisa e no desenvolvimento de tecnologia no País.
  - produzidos ou prestados por empresas que comprovem cumprimento de reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência ou para reabilitado da Previdência Social e que atendam às regras de acessibilidade previstas na legislação.
- 16.17. No caso de empate entre duas ou mais propostas, e após obedecido o disposto no § 2º do art. 3º da Lei 8666/93, a classificação se fará, obrigatoriamente, por sorteio, em ato público, para o qual todos os licitantes serão convocados, vedado qualquer outro processo.

#### 17. RECURSOS ADMINISTRATIVOS

- 17.1. As licitantes que participarem da CONCORRÊNCIA poderão recorrer do julgamento da PROPOSTA ECONÔMICA e dos DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO.
- 17.2. O recurso deverá ser interposto no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da publicação da correspondente decisão.
- 17.3. O recurso interposto será comunicado às demais LICITANTES, que poderão impugná-lo no prazo de 5 (cinco) dias úteis.
- 17.4. Os recursos e as impugnações aos recursos deverão ser dirigidos ao Presidente da COHAB-SP, por intermédio do presidente da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO, que poderá reconsiderar sua decisão no prazo de 5 (cinco) dias úteis ou encaminhá-los à alçada competente, que terá igual prazo para decidir.
- 17.5. Os recursos somente serão admitidos quando subscritos por representante(s) legal(is), Representantes Credenciados, procurador com poderes específicos ou qualquer pessoa substabelecida em tais poderes específicos, desde que instruídos com demonstração desses poderes, devendo ser protocolados na sede da COHAB-SP, identificados como segue:

RECURSO ADMINISTRATIVO RELATIVO AO EDITAL DE  
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº COHAB-SP 001/2018

LOTE Nº \_\_\_\_

AO EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE DA COHAB-SP [\*\*\*]

- 17.6. Concluído o julgamento dos eventuais recursos, o resultado será divulgado no sítio eletrônico [www.cohab.sp.gov.br](http://www.cohab.sp.gov.br) e publicado no DOC.

#### 18. HOMOLOGAÇÃO E ADJUDICAÇÃO

- 18.1. Publicado o resultado do certame e transcorrido o prazo legal de recurso, o Presidente da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO submeterá o processo licitatório ao Presidente da COHAB-SP para sua homologação e adjudicação de seu objeto.

18.2. O ato de homologação da licitação, de adjudicação do objeto e de convocação da adjudicatária, para cumprimento das exigências pré-contratuais, será publicado no DOC.

#### 19. ASSINATURA DO CONTRATO

19.1. A adjudicatária deverá, em até 60 (sessenta) dias após a publicação do ato de homologação e adjudicação, cumprir as exigências a seguir indicadas e assinar o CONTRATO.

19.1.1. O prazo previsto no item anterior poderá ser prorrogado, por 30 (trinta) dias, se solicitado durante o seu transcurso pela adjudicatária e desde que decorra de motivo justificado, aceito pelo PODER CONCEDENTE.

19.1.2. Novas prorrogações poderão ser concedidas desde que o PODER CONCEDENTE considere relevantes os motivos expostos pela adjudicatária.

19.2. A assinatura do CONTRATO ficará condicionada à apresentação, pela adjudicatária, dos seguintes documentos ao PODER CONCEDENTE:

19.2.1. Comprovante de constituição da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, que deverá corresponder a 3% (três por cento) do valor dos investimentos previstos no PLANO DE NEGÓCIOS integrante da PROPOSTA ECONÔMICA da LICITANTE, equivalentes aos seguintes valores estimados:

- a) LOTE 1: R\$ 17.957.061,00 (dezessete milhões, novecentos e cinquenta e sete mil, sessenta e um reais);
- b) LOTE 2: R\$ 8.722.001,00 (oito milhões, setecentos e vinte e dois mil, e um real);
- c) LOTE 3: R\$ 12.929.084,00 (doze milhões, novecentos e vinte e nove mil, oitenta e quatro reais);
- d) LOTE 4: R\$ 5.643.648,00 (cinco milhões, seiscentos e quarenta e três mil, seiscentos e quarenta e oito reais);
- e) LOTE 5: R\$ 14.160.425,00 (catorze milhões, cento e sessenta mil, quatrocentos e vinte e cinco reais);
- f) LOTE 6: R\$ 11.338.601,00 (onze milhões, trezentos e trinta e oito mil, seiscentos e um reais);
- g) LOTE 7: R\$ 8.106.330,00 (oito milhões, cento e seis mil, trezentos e trinta reais);
- h) LOTE 8: R\$ 8.414.166,00 (oito milhões, quatrocentos e catorze mil, cento e sessenta e seis reais);
- i) LOTE 9: R\$ 5.746.259,00 (cinco milhões, setecentos e quarenta e seis mil, duzentos e cinquenta e nove reais);
- j) LOTE 10: R\$ 13.339.531,00 (treze milhões, trezentos e trinta e nove mil, quinhentos e trinta e um reais);
- k) LOTE 11: R\$ 6.259.318,00 (seis milhões, duzentos e cinquenta e nove mil, trezentos e dezoito reais);
- l) LOTE 12: R\$ 16.597.961,00 (dezesseis milhões, quinhentos e noventa e sete mil, novecentos e sessenta e um reais);

19.2.1.1. Quando em dinheiro, deverá ser apresentada em moeda nacional (Real) ou em cheque administrativo de instituição financeira nacional.

- 19.2.1.2. Quando representada por títulos da dívida pública, estes deverão ser emitidos sob a forma escritural, mediante registro em sistema centralizado de liquidação e custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil, acompanhados de comprovante de sua validade atual, liquidez e valor.
- 19.2.1.3. Quando em seguro-garantia, deverá ser emitida por companhia seguradora autorizada a funcionar no Brasil e as apólices deverão estar acompanhadas da comprovação de contratação de resseguro, nos termos da legislação vigente à época da apresentação, com vigência mínima de 12 (doze) meses.
- 19.2.1.4. Quando na modalidade de fiança bancária, deverá ter sido emitida por instituição bancária incluída no último Relatório dos 50 maiores Bancos – Critério de Ativo Total menos Intermediação, emitido trimestralmente pelo Banco Central, respeitando o modelo de Carta de Fiança Bancária para Garantia de Execução Contratual, constante do ANEXO I DO EDITAL – MODELOS E DECLARAÇÕES.
- 19.2.1.5. Cumprido regularmente o cronograma de execução do CONTRATO, a garantia poderá ser reduzida na proporção de cumprimento da IMPLANTAÇÃO e da prestação dos SERVIÇOS que compõem o objeto do ajuste e será recomposta nos dois últimos anos de vigência, observando-se os valores mínimos fixados no seguinte cronograma para o LOTE de interesse, os quais serão atualizados, na mesma época, forma e periodicidade, estabelecidas na Cláusula de Reajuste da minuta do CONTRATO DE CONCESSÃO:

CRONOGRAMA GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO	
ANO	Valor
1	100% do valor exigido
2	100% do valor exigido
3	100% do valor exigido
4	80% do valor exigido
5	55% do valor exigido
6	35% do valor exigido
7	25% do valor exigido
8	25% do valor exigido
9	25% do valor exigido
10	25% do valor exigido
11	25% do valor exigido
12	25% do valor exigido
13	25% do valor exigido
14	25% do valor exigido
15	25% do valor exigido
16	25% do valor exigido
17	25% do valor exigido
18	25% do valor exigido
19	50% do valor exigido
20	100% do valor exigido

- 
- 19.2.1.6. As garantias ofertadas não poderão conter quaisquer ressalvas ou condições que possam dificultar ou impedir sua execução, ou que possam suscitar dúvidas quanto à sua exequibilidade.
- 19.2.2. Prova de constituição da SPE, cujos termos deverão ser estritamente compatíveis com as definições do EDITAL e do CONTRATO, com a correspondente certidão do registro empresarial competente, bem como o respectivo comprovante de inscrição perante o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas;
- 19.2.3. Comprovação de integralização do capital social da SPE, em moeda corrente nacional de, no mínimo, 10% (dez por cento) do capital social subscrito.
- 19.2.4. Plano de Seguros, nos termos do CONTRATO;
- 19.3. Cumpridas as exigências constantes do subitem anterior, a SPE e seus sócios serão convocados para a assinatura do CONTRATO.
- 19.3.1. A assinatura do CONTRATO fica vinculada à inexistência de inscrição no CADIN MUNICIPAL, tanto da licitante ou consorciadas, como da SPE, nos termos do artigo 3º da Lei Municipal nº 14.094, de 2005, regulamentada pelo Decreto 47.096, de 2006, observadas no que couber as disposições do parágrafo único do artigo 8º da Lei nº 14.094, de 2005 e artigo 25 da Lei Municipal nº 13.278, de 2002.
- 19.3.2. Assinado o instrumento contratual, a CONCESSIONÁRIA obriga-se a manter, durante toda a sua execução, as condições de habilitação e qualificação exigidas na CONCORRÊNCIA.
- 19.3.3. Se, dentro do prazo de validade de sua PROPOSTA ECONÔMICA e após convocação, a SPE se recusar a assinar o CONTRATO, o PODER CONCEDENTE executará, imediatamente, o valor total da GARANTIA DA PROPOSTA apresentada pela LICITANTE vencedora, sem prejuízo da aplicação de multas ou de indenizações por perdas e danos sofridos pela Administração Pública nos casos em que o valor da GARANTIA DA PROPOSTA se mostrar insuficiente.
- 19.3.4. Além do disposto no subitem anterior, a recusa a assinar o CONTRATO, poderá acarretar, garantido o direito prévio ao contraditório e ampla defesa, à adjudicatária individual, ou, no caso de CONSÓRCIO, a todos os consorciados, a suspensão temporária de participação em licitação, o impedimento de contratar com a Administração por prazo não superior a 2 (dois) anos e a declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, na forma da lei, sem prejuízo da execução da GARANTIA DA PROPOSTA.
- 19.3.5. Se a LICITANTE adjudicatária se recusar a assinar o CONTRATO no prazo estabelecido neste EDITAL ou em constituir a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, ou, ainda, se não cumprir qualquer das exigências prévias à assinatura do CONTRATO, fica a COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO autorizada a convocar as LICITANTES remanescentes, na ordem de classificação final, para proceder à assinatura do CONTRATO, após verificação dos DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO, nas condições da oferta vencedora.
- 19.3.6. Serão inutilizadas todos os ENVELOPES da PROPOSTA ECONÔMICA e dos DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO que não forem retirados pelas demais LICITANTES no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da assinatura do CONTRATO.

## 20. DA ORGANIZAÇÃO DA SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO – SPE

- 20.1. A Adjudicatária deverá constituir uma Sociedade de Propósito Específico – SPE, que será convocada para a celebração do CONTRATO.
- 20.1.1. Na hipótese de sagrar-se vencedora em mais de um LOTE em disputa, a adjudicatária poderá constituir uma única SPE, que celebrará os contratos individualizados para cada um dos LOTES, incidindo sobre cada um deles todas as normas fixadas em leis, regulamentos e neste EDITAL.
- 20.1.2. As minutas relativas à constituição da SPE, a serem apresentadas juntamente com os DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO observarão, no mínimo, o seguinte:
- Minuta do Estatuto Social e eventual acordo de acionistas;
  - Composição dos órgãos da Administração;
  - Estrutura organizacional da CONCESSIONÁRIA até o primeiro escalão hierárquico abaixo da Diretoria, incluindo a função de ouvidor e a função de atendimento ao usuário;
  - Composição do capital social, identificando a participação de cada empresa consorciada para a licitação;
  - Previsão de delegação de poder decisório da SPE ao interventor indicado pelo PODER CONCEDENTE em caso de intervenção.

## 21. DA CONCESSIONÁRIA

- 21.1. A CONCESSIONÁRIA será uma Sociedade de Propósito Específico – SPE, a ser constituída pela Adjudicatária da CONCORRÊNCIA como condição para a celebração do CONTRATO, sob a forma de sociedade anônima, na conformidade da legislação brasileira, devendo submeter-se ao regime da Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 e suas alterações, e demais dispositivos legais, com a finalidade exclusiva de explorar a CONCESSÃO de acordo com o estatuto e a composição acionária apresentados nos DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO, devendo estar sediada no Município de São Paulo.
- 21.2. Em cada Lote, o capital subscrito da SPE deverá ser de no mínimo:
- LOTE 1: R\$ 59.856.869,00 (cinquenta e nove milhões, oitocentos e cinquenta e seis mil e oitocentos e sessenta e nove reais);
  - LOTE 2: R\$ 29.073.336,00 (vinte e nove milhões, setenta e três mil e trezentos e trinta e seis reais);
  - LOTE 3: R\$ 43.096.946,00 (quarenta e três milhões, noventa e seis mil e novecentos e quarenta e seis reais);
  - LOTE 4: R\$ 18.812.159,00 (dezoito milhões, oitocentos e doze mil e cento e cinquenta e nove reais);
  - LOTE 5: R\$ 47.201.417,00 (quarenta e sete milhões, duzentos e um mil e quatrocentos e dezessete reais);
  - LOTE 6: R\$ 37.795.337,00 (trinta e sete milhões, setecentos e noventa e cinco mil e trezentos e trinta e sete reais);
  - LOTE 7: R\$ 27.021.101,00 (vinte e sete milhões, vinte e um mil e cento e um reais);



- h) LOTE 8: R\$ 28.047.219,00 (vinte e oito milhões, quarenta e sete mil e duzentos e dezenove reais);
- i) LOTE 9: R\$ 19.154.198,00 (dezenove milhões, cento e cinquenta e quatro mil e cento e noventa e oito reais);
- j) LOTE 10: R\$ 44.465.103,00 (quarenta e quatro milhões, quatrocentos e sessenta e cinco mil e cento e três reais);
- k) LOTE 11: R\$ 20.864.394,00 (vinte milhões, oitocentos e sessenta e quatro de mil e trezentos e noventa e quatro reais);
- l) LOTE 12: R\$ 55.326.538,00 (cinquenta e cinco milhões, trezentos e vinte e seis mil e quinhentos e trinta e oito reais).
- 21.3. Pelo menos 10% (dez por cento) do capital subscrito deverão ser integralizados até a data de assinatura do CONTRATO.
- 21.4. O saldo restante, equivalente a 90% (noventa por cento) do capital subscrito, deverá ser integralizado, para o LOTE de interesse, de acordo com o seguinte cronograma:

CRONOGRAMA DE INTEGRALIZAÇÃO				
Parcelas	Mês de Execução		Mês do Pagamento	PPP
Capital Integralizado na Assinatura do Contrato				10%
1	2	Ano 1	3	0,08%
2	4		5	0,08%
3	6		7	0,08%
4	8		9	0,08%
5	10		11	0,08%
6	12		13	0,08%
7	14	Ano 2	15	0,08%
8	16		17	0,08%
9	18		19	0,08%
10	20		21	0,08%
11	22		23	0,08%
12	24		25	0,08%
13	26	Ano 3	27	1,59%
14	28		29	1,59%
15	30		31	1,59%
16	32		33	1,59%
17	34		35	1,59%
18	36		37	1,59%
19	38	Ano 4	39	4,24%
20	40		41	4,24%
21	42		43	4,24%
22	44		45	4,24%
23	46		47	4,24%
24	48		49	4,24%
25	50		51	3,55%
26	52		53	3,55%

27	54	Ano 5	55	3,55%
28	56		57	3,55%
29	58		59	3,55%
30	60		61	3,55%
31	62	Ano 6	63	3,32%
32	64		65	3,32%
33	66		67	3,32%
34	68		69	3,32%
35	70		71	3,32%
36	72		73	3,32%
37	74	Ano 7	75	2,14%
38	76		77	2,14%
39	78		79	2,14%
40	80		81	2,14%
41	82		83	2,14%
42	84		85	2,14%

- 21.5. A CONCESSIONÁRIA não poderá, durante o prazo da concessão, reduzir o seu capital social abaixo do valor mínimo acima estabelecido, sem prévia e expressa autorização do PODER CONCEDENTE.
- 21.6. Sagrando-se vencedora de mais de um dos LOTES em disputa e constituindo uma única SPE, o capital subscrito deverá corresponder ao somatório dos valores individuais definidos neste item.
- 21.7. O exercício social da CONCESSIONÁRIA e o exercício financeiro do CONTRATO coincidirão com o ano civil.
- 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.
- 21.9. A CONCESSIONÁRIA não poderá, durante todo o prazo da CONCESSÃO, ter o seu controle societário transferido, sem prévia e expressa autorização do PODER CONCEDENTE, seja por meio de modificação da composição acionária e/ou por meio de implementação do ACORDO TRIPARTITE celebrado na forma estipulada no CONTRATO.
- 21.10. O Estatuto Social da CONCESSIONÁRIA deverá contemplar Cláusula que:
- 21.10.1. Vede a alteração do objeto social da CONCESSIONÁRIA;
- 21.10.2. Submeta à prévia autorização do PODER CONCEDENTE:
- quaisquer alterações do controle acionário da SPE, seja por meio de modificação da composição acionária e/ou por meio de implementação de acordo de acionistas;
  - qualquer alteração no capital social que implique sua redução;
  - as propostas de emissão de títulos e valores mobiliários, que contenham dispositivo de conversão em ações que impliquem alteração no controle da sociedade ou que tenham como garantia ações com direito de voto integrantes do grupo controlador;
  - a instituição de garantia e direitos a terceiros sobre ações;
  - as operações de fusão, cisão ou incorporação;

- f) a contratação de empréstimos ou obrigações, cujos prazos de amortização excedam o termo final do CONTRATO;
- 21.10.3. Garanta ao interventor nomeado pelo PODER CONCEDENTE o poder de decisão em caso de intervenção;
- 21.10.4. Proíba a contratação de obrigações garantidas por direitos emergentes da CONCESSÃO em níveis que comprometam a operacionalização e a continuidade da prestação do serviço objeto da CONCESSÃO.
- 21.11. A CONCESSIONÁRIA deverá obedecer aos padrões de governança corporativa e adotar contabilidade e demonstrações financeiras padronizadas, nos termos do § 3º do artigo 9º da Lei Federal n. 11.079/04, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, baseadas na Legislação Societária Brasileira (Lei Federal n.º. 6.404/76), e nas Normas Contábeis emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, utilizando-se, para tanto, de sistemas integrados de gestão empresarial.
- 21.12. Sem prejuízo de suas responsabilidades, a CONCESSIONÁRIA poderá contratar com terceiros o desenvolvimento de atividades inerentes, acessórias ou complementares à IMPLANTAÇÃO e aos SERVIÇOS da CONCESSÃO, observadas as condições constantes da minuta do CONTRATO.
- 21.13. A CONCESSIONÁRIA e/ou seus acionistas poderão oferecer em garantia os direitos emergentes da CONCESSÃO com o intuito de obter financiamentos, desde que estes sejam necessários ao cumprimento das obrigações da CONCESSIONÁRIA assumidas no CONTRATO, até o limite que não comprometa a operacionalização e a continuidade dos serviços.
- 21.13.1. Para fins deste subitem entende-se por:
- a) direitos emergentes da CONCESSÃO: todos os direitos adquiridos pela CONCESSIONÁRIA em função da assinatura do CONTRATO, incluindo, mas não se limitando, à contraprestação, créditos de outra natureza presentes e futuros detidos pela CONCESSIONÁRIA, tais como créditos decorrentes de receitas acessórias, e as ações representativas do capital social da CONCESSIONÁRIA;
- b) financiamentos: quaisquer operações de crédito ou de emissão de valores mobiliários, seja no Brasil ou no exterior.
- 21.13.2. Não estão incluídos no conceito de financiamentos para os fins do item anterior deste edital os empréstimos feitos à CONCESSIONÁRIA pelos acionistas da SPE ou por qualquer empresa que controle ou esteja sob controle comum de quaisquer acionistas da SPE.

## 22. PENALIDADES

- 22.1. Independentemente das disposições anteriores, a LICITANTE que ensejar o retardamento do certame, não mantiver a PROPOSTA ECONÔMICA ou fizer declaração falsa ficará, garantido o direito prévio de citação e ampla defesa, impedida de licitar e contratar com a Administração pelo prazo de até 5 (cinco) anos, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, sem prejuízo da execução da GARANTIA DA PROPOSTA, nos termos do artigo 16 da Lei Municipal nº 13.278, de 7 de janeiro de 2002.
- 22.2. A Licitante que tenha praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da CONCORRÊNCIA ou demonstrar não possuir idoneidade para contratar com o PODER

CONCEDENTE em virtude de atos ilícitos praticados, estará sujeita à aplicação das sanções previstas no artigo 87, incisos III e IV, da Lei nº 8.666, de 1993, sem prejuízo da execução da GARANTIA DA PROPOSTA, com respaldo no artigo 88 da Lei nº 8.666, de 1993, garantido o direito prévio ao contraditório e ampla defesa.

### 23. DISPOSIÇÕES FINAIS

- 23.1. As normas disciplinadoras desta licitação serão interpretadas em favor da ampliação da disputa, respeitada a igualdade de oportunidade entre as licitantes, desde que não comprometam o interesse público, a finalidade e a segurança da contratação.
- 23.2. A LICITANTE se obriga a comunicar ao PODER CONCEDENTE, a qualquer tempo, qualquer fato ou circunstância superveniente que seja impeditivo das condições de habilitação ou qualificação, imediatamente após sua ocorrência.
- 23.3. O PODER CONCEDENTE poderá, a qualquer tempo e de acordo com a fase da licitação, desqualificar a LICITANTE, sem que a esta caiba direito a indenização ou reembolso de despesa a qualquer título, na hipótese de vir a tomar conhecimento de fato ou circunstância que desabone sua idoneidade ou comprometa sua capacidade financeira, técnica, de produção ou administrativa.
- 23.4. Toda a documentação fornecida pelo PODER CONCEDENTE às LICITANTES somente poderá ser utilizada por estas para apresentação de suas PROPOSTAS ECONÔMICAS, sendo vedada a sua reprodução, divulgação e utilização, total ou parcial, para quaisquer outros fins que não os expressos nesta CONCORRÊNCIA, sob pena de responder pelo uso indevido destes documentos.
- 23.5. O PODER CONCEDENTE poderá a qualquer tempo revogar, adiar ou mesmo anular esta CONCORRÊNCIA nos termos da Lei Federal nº 8.666/93, sem que caiba direito a indenização ou reembolso de despesa a qualquer título.
- 23.6. No interesse do Município ou da COHAB-SP, sem que caiba aos participantes qualquer reclamação ou indenização, poderá ser:
  - 23.6.1. Adiada a sessão pública de recebimento de propostas e da documentação; ou
  - 23.6.2. Alterado o EDITAL, com fixação de novo prazo, nos termos da legislação específica, para realização da licitação.
  - 23.6.3. Para dirimir quaisquer questões decorrentes da licitação, não resolvidas na esfera administrativa, será competente o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

---

## 24. ANEXOS

24.1. Constituem parte integrante deste EDITAL os seguintes anexos:

24.1.1. EDITAL – ANEXO I – MODELOS E DECLARAÇÕES.

24.1.2. EDITAL – ANEXO II – DIRETRIZES E ENCARGOS PARA A IMPLANTAÇÃO.

24.1.3. EDITAL – ANEXO III – MINUTA DO CONTRATO.

24.1.4. EDITAL – ANEXO IV – MODELO DE PROPOSTA ECONÔMICA.

24.1.5. EDITAL – ANEXO V – DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DO PLANO DE NEGÓCIOS.

São Paulo, em 01 de Novembro de 2.018.

COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB-SP

---

ANEXO I DO EDITAL - MODELOS E DECLARAÇÕES

MODELO I-A - CARTA CREDENCIAL

[Local, dia mês e ano]

À COHAB-SP

Ref.: CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL n° COHAB/SP 001/2018

Prezados Senhores,

Pela presente, informamos que o Sr. [nome completo do representante indicado], portador do R.G. n.º [--], é nosso representante credenciado a responder por este Licitante, junto a Vossas Senhorias, em tudo que se fizer necessário na Licitação em referência.

Atenciosamente,

---

[Assinatura do Responsável pela Licitante]

[nome completo e cargo do responsável pela Licitante]

[razão social ou denominação da Licitante]

MODELO I-B - DECLARAÇÃO DE ELABORAÇÃO INDEPENDENTE DE PROPOSTA

[Local, dia mês e ano]

À COHAB-SP

Ref.: CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL n° COHAB/SP 001/2018

Prezados Senhores,

[nome completo do representante do Licitante], portador do R.G. n.º [--], na qualidade de representante devidamente constituído desta Licitante, declara, sob as penas da lei, em especial o art. 299 do Código Penal Brasileiro que a Licitante:

- a) elaborou a presente proposta de maneira independente e que a sua intenção de apresentá-la e o seu conteúdo, em parte ou no todo, direta ou indiretamente, por meio de quaisquer pessoas, não foram revelados, informados, discutidos ou recebido de quaisquer outros participantes potenciais, nem de qualquer pessoa ou órgão integrante da COHAB-SP antes da abertura oficial das propostas; e
- b) não tentou, por qualquer meio ou por qualquer pessoa, influir na decisão de qualquer outro participante potencial ou de fato desta Licitação, quanto a participar ou não deste certame;
- c) que o conteúdo da proposta anexa não será, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, comunicado ou discutido com qualquer outro participante potencial ou de fato desta Licitação, antes da adjudicação do objeto da referida Licitação;
- d) está plenamente ciente do teor e da extensão desta declaração e que detém plenos poderes e informações para firmá-la.

\_\_\_\_\_  
[Assinatura do Responsável pela Licitante]

[nome completo e cargo do responsável pela Licitante]

[razão social ou denominação da Licitante]

MODELO I-C - DECLARAÇÃO DE PLENO CONHECIMENTO DO EDITAL

[Local, dia mês e ano]

À COHAB-SP

Ref.: CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL nº COHAB/SP 001/2018

Prezados Senhores,

Declaramos ter pleno conhecimento do Edital, submetendo-nos às condições nele estabelecidas, e conhecimento dos locais onde se desenvolverão as obras, os serviços, da natureza e do escopo dos mesmos, estando cientes das eventuais dificuldades para sua execução.

Declaramos, ainda, que a validade de nossa Proposta é de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de sua apresentação no âmbito desta Licitação.

\_\_\_\_\_  
[Assinatura do Responsável pela Licitante]

[nome completo e cargo do responsável pela Licitante]

[razão social ou denominação da Licitante]



MODELO I-D - DECLARAÇÃO DE PLENO ATENDIMENTO AOS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO

[Local, dia mês e ano]

À COHAB-SP

Ref.: CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL nº COHAB/SP 001/2018

Prezados Senhores,

Pela presente, declaramos para efeito do cumprimento ao estabelecido na Lei Municipal nº 13.278, de 2002, regulamentada pelo Decreto nº 44.279, de 2003, sob as penalidades legais, administrativas e penais cabíveis, que cumprimos plenamente os requisitos de habilitação exigidos neste Edital quanto à Habilitação Jurídica; à Regularidade Fiscal; e à Qualificação Econômico – Financeira.

Declaramos, em especial, que atendemos plenamente as condições de qualificação técnica estabelecida no Edital.

\_\_\_\_\_  
[Assinatura do Responsável pela Licitante]

[nome completo e cargo do responsável pela Licitante]

[razão social ou denominação da Licitante]

**MODELO I-E - DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMPEDIMENTO PARA PARTICIPAÇÃO NA LICITAÇÃO**

[Local, dia mês e ano]

A

COHAB-SP

Ref.: CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL n° COHAB/SP 001/2018

Prezados Senhores,

Eu, [nome completo do representante da Licitante], portador do R.G. n.º [--], na qualidade de representante legal da Licitante, declaro, sob as penas da legislação aplicável, que a Licitante não está impedida de participar de licitações públicas nem de contratar com a Administração Pública.

\_\_\_\_\_  
[Assinatura do Responsável pela Licitante]

[nome completo e cargo do responsável pela Licitante]

[razão social ou denominação da Licitante]

MODELO I-F - DECLARAÇÃO FORMAL DE EXPRESSA SUBMISSÃO À LEGISLAÇÃO BRASILEIRA E DE RENÚNCIA DE RECLAMAÇÃO POR VIA DIPLOMÁTICA [PAPEL TIMBRADO DA LICITANTE]

[Local, dia mês e ano]

À COHAB-SP

Ref.: CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL nº COHAB/SP 001/2018

Prezados Senhores,

Em atendimento ao Edital, a [Proponente], por seu(s) representante(s) abaixo assinado(s), declara, para os devidos fins, sua formal e expressa submissão à legislação brasileira e renúncia integral de reclamar, por quaisquer motivos de fato ou de direito, por via diplomática.

\_\_\_\_\_  
[Assinatura do Responsável pela Licitante]

[nome completo e cargo do responsável pela Licitante]

[razão social ou denominação da Licitante]

MODELO I-G - DECLARAÇÃO DE REGULARIDADE PERANTE O MINISTÉRIO DO TRABALHO (OBSERVÂNCIA DAS VEDAÇÕES ESTABELECIDAS NO ARTIGO 7º, INCISO XXXIII DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL)

[Local, dia mês e ano]

À COHAB-SP

Ref.: CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL nº COHAB/SP 001/2018

Prezados Senhores,

[nome completo do representante da Licitante], portador do R.G. n.º [--], na qualidade de representante legal da Licitante, declaro, sob as penas da legislação aplicável, que a Licitante encontra-se em situação regular perante o Ministério do Trabalho, no que se refere à observância do disposto no inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal.

---

[Assinatura do Responsável pela Licitante]

[nome completo e cargo do responsável pela Licitante]

[razão social ou denominação da Licitante]

**MODELO I-H - CARTA DE FIANÇA – GARANTIA DA PROPOSTA**

[Local, dia mês e ano]

À COHAB-SP

Ref.: CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL nº COHAB/SP 001/2018

Carta de Fiança Bancária nº [--]

Prezados Senhores,

Por este instrumento de Carta de Fiança, o [razão social da instituição financeira], [endereço da instituição financeira], [CNPJ da instituição financeira] (“Banco Fiador”), por seus representantes legais abaixo assinados, declara constituir-se fiador solidário, sem benefício de ordem, com expressa renúncia dos benefícios dos artigos 827, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, da Licitante [razão social ou denominação da Licitante], [endereço da Licitante], [CNPJ da Licitante] (“Afiandada”), visando a garantir, em todos os seus termos, todas as obrigações da Afiandada decorrentes da apresentação da proposta para participar da Concorrência Internacional nº COHAB/SP 001/2018, que tem por objeto a concessão administrativa para a IMPLANTAÇÃO de Habitações de Interesse Social e de Habitações de Mercado Popular e outros investimentos, tudo conforme especificado no ANEXO II DO EDITAL – DIRETRIZES E ENCARGOS PARA IMPLANTAÇÃO.

O Banco Fiador obriga-se a pagar à COHAB-SP o valor total de R\$ [--] ([--]) (“Fiança”), caso a Afiandada descumpra quaisquer de suas obrigações no âmbito da Concorrência Internacional nº COHAB/SP 001/2018, incluindo, mas não se limitando a recusa em assinar o Contrato de Concessão e/ou o não atendimento das exigências para sua assinatura, no prazo e condições fixados em referido certame. Obriga-se, igualmente e nos limites da Fiança, a pagar pelos prejuízos causados pela Afiandada à COHAB-SP, incluindo, mas não se limitando a multas aplicadas pela COHAB-SP à Afiandada relacionadas ao descumprimento das obrigações decorrentes da participação desta na licitação.

Os pagamentos serão realizados pelo Banco Fiador à COHAB-SP no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, contadas da notificação escrita pela COHAB-SP, independentemente da interferência ou autorização da Afiandada, ou de ordem judicial.

O Banco Fiador não alegará nenhuma objeção ou oposição da Afiandada ou por ela invocada para o fim de não honrar a Fiança ora prestada perante a COHAB-SP.

Caso a COHAB-SP necessite ingressar em juízo para pleitear o cumprimento da presente Fiança pelo Banco Fiador, este responderá pelo pagamento das despesas e custas respectivas, inclusive honorários advocatícios.

A Fiança vigorará pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data de abertura dos envelopes, sendo certo que poderá ser prorrogada por igual período mediante notificação escrita da COHAB-SP nesse sentido.

Atestam os signatários que esta garantia não é gratuita e está regularmente contabilizada, satisfazendo as formalidades exigíveis, em especial a legislação bancária e demais resoluções, instruções e circulares do Banco Central do Brasil, achando-se os signatários devidamente autorizados à prática deste ato.

\_\_\_\_\_  
Razão social da instituição financeira

Assinatura do Representante da Instituição Financeira

Nome e cargo do representante da instituição financeira

TESTEMUNHAS:

\_\_\_\_\_  
Nome:

CPF \_\_\_\_\_

Nome:

CPF \_\_\_\_\_

MODELO I-I - PRORROGAÇÃO DA GARANTIA DE PROPOSTA POR CARTA DE FIANÇA

[Local, dia mês e ano]

À COHAB-SP

Ref.: CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL n° COHAB/SP 001/2018

Prezados Senhores,

[razão social da instituição financeira]

[CNPJ da instituição financeira]

[endereço da instituição financeira]

Prezados Senhores,

Considerando a faculdade contida na Carta de Fiança n.º [--], de [--] de [--] de [--], fornecida por essa Instituição Financeira para garantir a proposta apresentada pela Licitante para participar da Concorrência Internacional n° COHAB/SP 001/2018, vimos solicitar a prorrogação da garantia dada, por mais [--] ([--]) dias.

Atenciosamente,

**MODELO I-J - SEGURO GARANTIA - GARANTIA DE PROPOSTA**

[Local, dia mês e ano]

[razão social da Companhia Seguradora] Seguro-Garantia – Apólice n.º [--]

Ref.: CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL n.º COHAB/SP 001/2018

Tomador: [razão social ou denominação da Licitante],

[CNPJ da Licitante]

Segurado: COHAB-SP

Objeto do Seguro: Garantir o pagamento de indenização de R\$ [--] ([--]), caso o Tomador descumpra quaisquer de suas obrigações no âmbito da Concorrência Internacional n.º COHAB/SP 001/2018, incluindo, mas não se limitando a recusa em assinar o Contrato de Concessão e/ou o não atendimento das exigências para sua assinatura, no prazo e condições fixados em referido certame. Obriga-se, igualmente e nos limites da cobertura contratada, a pagar pelos prejuízos causados pelo Tomador ao Segurado, incluindo, mas não se limitando a multas aplicadas pelo Segurado ao Tomador, relacionadas ao descumprimento das obrigações decorrentes da participação do Tomador na licitação.

Instrumento: Apólice de Seguro-Garantia emitida por Seguradora devidamente constituída e autorizada a operar pela Superintendência de Seguros Privados – SUSEP e conforme os atos normativos desta.

Prazo: A Apólice de Seguro-Garantia vigorará pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados de [data de abertura dos envelopes], sendo certo que poderá ser renovada por igual período mediante notificação escrita do Segurado nesse sentido.

Declarações: A Seguradora declara e garante que conhece e aceita todos os termos e condições da Concorrência Internacional n.º [--]/[--], bem como que realizará o pagamento da indenização no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da entrega dos documentos necessários à regulação do sinistro. Confirmado o descumprimento pelo Tomador das obrigações cobertas pela Apólice de Seguro-Garantia, o Segurado será indenizado pela Seguradora no montante previsto na Apólice.

[assinatura do responsável pela Seguradora]

[nome completo e cargo do responsável pela Seguradora]

[razão social da Seguradora]

ANEXOS: Certidão de Regularidade Operacional junto à SUSEP – Superintendência de Seguros Privados, em nome da Seguradora que emitir a apólice.

**IMPORTANTE:** Obrigatoriamente, deverá estar anexado a esta, o comprovante de quitação do prêmio.

MODELO I-K - DECLARAÇÃO DE UTILIZAÇÃO LEGAL DE PRODUTOS E SUBPRODUTOS DE MADEIRA E ORIGEM EXÓTICA OU NATIVA

[Local, dia mês e ano]

À COHAB-SP

Ref.: CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL n° COHAB/SP 001/2018

Prezados Senhores,

A [razão social ou denominação da Licitante] vem declarar à COHAB-SP, sob as penas da Lei, que para a execução das obras e serviços objeto da Concorrência Internacional n° COHAB/SP 001/2018 somente utilizará produtos e subprodutos de madeira de origem exótica, ou de origem nativa de procedência legal, decorrentes de desmatamento autorizado ou de manejo florestal aprovados por órgão ambiental competente integrante do Sistema Nacional do Meio Ambiente - SISNAMA, com autorização de transporte concedida pelo Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis – IBAMA, em conformidade com o disposto no Decreto Municipal n° 50.977, de 6 de novembro de 2009.

Declaramos, ainda, ciência de que o não atendimento da presente exigência na fase de execução do contrato poderá acarretar as sanções administrativas previstas nos artigos 86 a 88 da Lei Federal n.º 8.666/93, e no artigo 72, §8.º, inciso V, da Lei Federal n.º 9.605/98, sem prejuízo das implicações de ordem criminal contempladas na referida lei.

Declaramos, outrossim, que a Licitante observará o rigor do Decreto Municipal n° 50.977/2009 que estabelece procedimentos de controle ambiental para a utilização de produtos e subprodutos de madeira de origem nativa nas contratações de obras e serviços de engenharia e nas compras públicas realizadas pela Administração Pública Municipal Direta e Indireta, bem como institui a exigência de cadastramento no CADMADEIRA, criado pelo Decreto Estadual n° 53.047/2008.

Atenciosamente,

\_\_\_\_\_  
[Assinatura do Responsável pela Licitante]

[nome completo e cargo do responsável pela Licitante]

[razão social ou denominação da Licitante]



MODELO I-L - DECLARAÇÃO DE NÃO CONDENAÇÃO POR CRIMES OU CONTRAVENÇÕES

[Local, dia mês e ano]

À COHAB-SP

Ref.: CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL nº COHAB/SP 001/2018

Prezados Senhores,

\_\_\_\_\_ (Licitante), interessada em participar da Concorrência Internacional nº COHAB/SP 001/2018 a ser realizada pela COHAB-SP declara, sob as penas da lei, que não possui em seu quadro de profissionais qualquer Diretor ou Gerente que tenha sido condenado por quaisquer crimes ou contravenções.

\_\_\_\_\_ [Assinatura do Responsável pela Licitante]

[nome completo e cargo do responsável pela Licitante]

[razão social ou denominação da Licitante]

**MODELO I-M - DECLARAÇÃO DE ATENDIMENTO ÀS NORMAS RELATIVAS À SAÚDE E SEGURANÇA DO TRABALHO**

[Local, dia mês e ano]

À COHAB-SP

Ref.: CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL nº COHAB/SP 001/2018

Prezados Senhores,

Eu (Nós) (nome completo), representante(s) legal(is) da empresa (nome da Licitante), interessada em participar da Concorrência Internacional nº COHAB/SP 001/2018 a ser realizada pela COHAB-SP declaro(amos), sob as penas da lei, que a empresa (nome da Licitante) atende perfeitamente às normas relativas à saúde e segurança do trabalho, conforme disposto nos artigos 219 e 220 da Lei Orgânica do Município de São Paulo e demais normas pertinentes à matéria.

\_\_\_\_\_  
[Assinatura do Responsável pela Licitante]

[nome completo e cargo do responsável pela Licitante]

[razão social ou denominação da Licitante]

## MODELO I-N - MODELO DE PROCURAÇÃO

[Local, dia mês e ano]

Pelo presente instrumento de mandato, [Proponente], [qualificação], doravante denominada "Outorgante", nomeia e constitui seus bastantes procuradores, os Srs. [•], [qualificação], para, em conjunto ou isoladamente, independentemente da ordem de nomeação, praticar os seguintes atos na República Federativa do Brasil, em juízo e fora dele:

- a) representar a Outorgante perante quaisquer entidades, órgãos ou departamentos governamentais, sociedades abertas ou fechadas e quaisquer agências governamentais, incluindo a COHAB-SP e a SMUL, para estabelecer e manter entendimentos com referidas entidades, agências, órgãos ou departamentos, para receber citação, notificação e intimação de qualquer natureza, para requerer e/ou promover consultas, para requerer certificados e outros documentos e para praticar os atos necessários durante a realização do certame licitatório descrito no Edital de Concorrência Internacional nº COHAB/SP 001/2018, inclusive para interpor recursos e renunciar ao direito de interpor recursos;
- b) assumir compromissos e/ou obrigações em nome da Outorgante e de qualquer forma contratar, fazer acordos, renunciar a direitos, dar e receber quitação em nome da Outorgante;
- c) representar a Outorgante na defesa de seus interesses em Juízo, em qualquer instância e perante qualquer Juízo ou Tribunal, inclusive mediante a contratação de advogados, com poderes especiais para confessar, transigir, desistir, fazer acordos, dar e receber quitação;
- d) receber citação para ações judiciais; e
- e) a seu critério, substabelecer, no todo ou em parte, com reserva de poderes, qualquer dos poderes aqui conferidos, nas condições que julgar ou que julgarem apropriadas.

Esta procuração tem prazo de validade durante o procedimento da licitação.

[Outorgante]

\_\_\_\_\_  
[representante legal]

MODELO I-O - MODELO DE PROCURAÇÃO (PROponentES ESTRANGEIRAS)

[Local, dia mês e ano]

À COHAB-SP

Ref.: CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL nº COHAB/SP 001/2018

Prezados Senhores,

Pelo presente instrumento de mandato, [Proponente], [qualificação], doravante denominada "Outorgante", nomeia e constitui seus bastantes procuradores, Srs. [•], [qualificação], para, em conjunto ou isoladamente, independentemente da ordem de nomeação, praticar os seguintes atos na República Federativa do Brasil, em juízo e fora dele:

- a) representar a Outorgante perante quaisquer entidades, órgãos ou departamentos governamentais, sociedades abertas ou fechadas e quaisquer agências governamentais, para estabelecer e manter entendimentos com referidas entidades, agências, órgãos ou departamentos, para receber citação, notificação e intimação de qualquer natureza, para requerer e/ou promover consultas, para requerer certificados e outros documentos e para praticar os atos necessários durante a realização do certame licitatório descrito no Edital de Concorrência Internacional nº COHAB/SP 001/2018, inclusive para interpor recursos e renunciar ao direito de interpor recursos;
- b) assumir compromissos e/ou obrigações em nome da Outorgante e de qualquer forma contratar, fazer acordos, renunciar a direitos, dar e receber quitação em nome da Outorgante;
- c) representar a Outorgante na defesa de seus interesses em Juízo, em qualquer instância e perante qualquer Juízo ou Tribunal, inclusive mediante a contratação de advogados, com poderes especiais para confessar, transigir, desistir, fazer acordos, dar e receber quitação;
- d) receber citação para ações judiciais; e
- e) a seu critério, substabelecer, no todo ou em parte, com reserva de poderes, qualquer dos poderes aqui conferidos, nas condições que julgar ou que julgarem apropriadas.

Esta procuração tem prazo de validade durante o procedimento da licitação.

[Assinatura do Responsável pela Licitante]

[nome completo e cargo do responsável pela Licitante]

[razão social ou denominação da Licitante]

MODELO I-P - DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE DOCUMENTO EQUIVALENTE

[PAPEL TIMBRADO DA LICITANTE]

[Local, dia mês e ano]

À COHAB-SP

Ref.: CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL n° COHAB/SP 001/2018

Prezados Senhores,

Em atendimento ao Edital da Concorrência Internacional em referência, a [Proponente], por seu(s) representante(s) abaixo assinado(s), declara, sob as penas da legislação aplicável, que os documentos abaixo indicados, exigidos no Edital, não possuem documento equivalente no país de origem da empresa (NOME E QUALIFICAÇÃO).

Documento exigido no Edital que não possui documento equivalente no país de origem.

Item do Edital em que o documento é exigido.

[Assinatura do Responsável pela Licitante]

[nome completo e cargo do responsável pela Licitante]

[razão social ou denominação da Licitante]

MODELO I-Q - MODELO DE DECLARAÇÃO DE EQUIVALÊNCIA

[Local, dia mês e ano]

À COHAB-SP

Ref.: CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL nº COHAB/SP 001/2018

Prezados Senhores,

Em atendimento ao Edital da Concorrência Internacional em referência, a [Proponente], por seu(s) representante(s) abaixo assinado(s), declara, sob as penas da legislação aplicável, que os documentos abaixo indicados do país de origem da empresa (NOME E QUALIFICAÇÃO) são equivalentes aos documentos exigidos no Edital da Concorrência Internacional em referência.

Descrição do documento do país de origem

Documento exigido no Edital

Item do Edital em que o documento é exigido

[Proponente]

[representante legal]

MODELO I-R - MODELO DE SOLICITAÇÃO DE ESCLARECIMENTOS

[Local, dia mês e ano]

À COHAB-SP

Ref.: CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL nº COHAB/SP 001/2018

Prezados Senhores,

[Proponente], por seu(s) representante(s) legal(is), apresenta a seguinte solicitação de esclarecimentos relativa ao Edital.

- Número da questão formulada
- Item do Edital Esclarecimento solicitado
- Número atribuído pela COHAB-SP e que constará da ata de esclarecimento
- Inserir item do Edital ao qual se refere o esclarecimento solicitado
- Escrever de forma clara o pedido de esclarecimento desejado em forma de pergunta

---

[Proponente]

[representante legal]

Responsável para contato:

Nº telefone e email

MODELO I-S- MODELO DE CARTA SUBSCRITA POR INSTITUIÇÃO FINANCEIRA  
DECLARANDO VIABILIDADE DA PROPOSTA ECONÔMICA

(Papel timbrado)

[Local, dia mês e ano]

À COHAB-SP

Ref.: CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL n° COHAB/SP 001/2018

Prezados Senhores,

Em atendimento ao Edital da Concorrência Internacional em referência, declaramos que analisamos o PLANO DE NEGÓCIOS da Proponente ( \_ ) e concluímos que ele se mostrou exequível do ponto de vista econômico-financeiro, financiável e que o valor ofertado em sua Proposta Econômica é, no momento, adequado à conjuntura e compatível com a correta execução do Contrato de Concessão.

Atenciosamente,

\_\_\_\_\_  
Razão social da Instituição Financeira

\_\_\_\_\_  
Assinatura do Representante da Instituição Financeira

\_\_\_\_\_  
Nome e cargo do representante da Instituição Financeira



**MODELO I-T - TERMO DE CONFIDENCIALIDADE ENTRE A LICITANTE E A INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**

[Local, dia mês e ano]

À COHAB-SP

Ref.: CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL nº COHAB/SP 001/2018

**1. Definições**

1.1. Os termos grafados terão, para fins de interpretação deste Termo de Confidencialidade, as mesmas definições constantes do Edital em referência.

1.2. Os termos abaixo terão as seguintes definições para fins de interpretação deste Termo de Confidencialidade:

1.2.1. Instituição: é o [nome e qualificação da instituição financeira];

1.2.2. Representante(s): são os: (i) administradores e funcionários da Instituição ou de suas controladas ou coligadas; e (ii) quaisquer outras pessoas que, por meio da Instituição, venham a ter acesso às Informações exclusivamente com objetivo de avaliar a viabilidade ou adequabilidade do plano de negócios da Proponente;

1.2.3. Informações: são as informações disponibilizadas pela Proponente à Instituição para emissão de carta que ateste a viabilidade e adequabilidade do Plano de Negócios da Proponente, conforme previsão do Edital. O termo Informações não inclui as informações públicas, assim consideradas as que:

1.2.3.1. Eram de domínio público ao tempo de sua divulgação à Instituição;

1.2.3.2. Tenham se tornado de domínio público após sua divulgação à Instituição, desde que tal divulgação não tenha sido feita pela Instituição, seu(s) Representante(s) ou por outro participante que tenha tido acesso às Informações;

1.2.3.3. Já pertenciam aos arquivos da Instituição, em bases não confidenciais, ou que tenham sido desenvolvidas independentemente pela Instituição, conforme o caso, anteriormente à sua disponibilização pela Proponente à Instituição ou ao(s) seu(s) Representante(s); ou

1.2.3.4. Tornaram-se disponíveis à Instituição, em bases não confidenciais, por fontes outras que não a Proponente, contanto que tais fontes não estejam proibidas de transmitir as Informações à Instituição.

**2. Obrigações da Instituição**

**2.1. Confidencialidade**

2.1.1. A Instituição e seu(s) Representante(s) obrigam-se a manter as Informações em sigilo, não as transmitindo ou revelando a terceiros que não sejam seu(s) Representante(s).

2.1.2. A obrigação de manter sigilo inclui:

a) não utilizar as Informações para nenhuma outra finalidade que não aquelas relacionadas com a participação da Proponente na licitação;

b) não discutir perante ou com terceiros, que não o(s) Representante(s) sobre as Informações;

c) não usar, divulgar, revelar ou dispor, sob qualquer forma, das Informações, que não para avaliar a participação da Proponente na licitação, cumprindo, ainda, adotar as cautelas e precauções adequadas para impedir o uso indevido por qual(is)quer Representante(s); e

d) guardar e manter sob sigilo todas as cópias, reproduções, sumários, análises ou comunicados referentes às Informações ou nela baseados, devendo devolvê-los à Proponente, no prazo de 15 (quinze) dias a contar da sua solicitação.

2.1.3. Quaisquer Informações que porventura forem retidas pela Instituição continuarão sujeitas ao disposto neste Termo de Confidencialidade.

2.1.4. A Instituição deverá comunicar à Proponente, prontamente e antes de qualquer divulgação, sobre qualquer eventual determinação administrativa ou judicial, oriunda de autarquia ou de outro órgão regulamentar, que obrigue a divulgar as Informações, mesmo que parcialmente.

## 2.2. Outras Obrigações Relacionadas com as Informações

2.2.1. A Instituição e qualquer de seu(s) Representante(s), a partir da data de recebimento pela Proponente deste Termo de Compromisso, e até a data de entrega da Proposta Econômica, obrigam-se a:

- a) não emitir em favor de outra(s) Proponente(s) a carta que ateste a viabilidade ou adequabilidade do Plano de Negócios da Proponente; e
- b) abster-se da prática de qualquer outro ato que possa resultar, direta ou indiretamente, em uso não adequado das Informações.

## 2.3. Responsabilidade

2.3.1. A Instituição que, por si ou por seu(s) Representante(s), tiver violado as obrigações previstas neste Termo de Confidencialidade, obriga-se a indenizar e ressarcir o Poder Concedente e a Proponente pelas perdas, danos e custos incorridos, decorrentes ou relacionados à referida violação, sem qualquer limitação.

## 3. Disposições Gerais

3.1. A Instituição e qualquer de seu(s) representante(s) estão isentos de qualquer obrigação legal ou responsabilidade no que se refere à realização da licitação, ressalvadas as obrigações assumidas no presente Termo de Confidencialidade.

3.2. O não exercício dos direitos aqui assegurados não importará em sua renúncia, sendo considerado como mera tolerância para todos os efeitos de direito.

3.3. Este Termo de Confidencialidade é regido pelas leis brasileiras.

3.4. Com exceção das obrigações previstas na cláusula 2.2, as obrigações previstas neste Termo de Confidencialidade vigorarão pelo prazo de 2 (dois) anos, contados da data da sua assinatura.

3.5. No caso de a instituição ser pessoa jurídica com sede no exterior, deverá nomear e constituir como seu procurador [nome e qualificação completa], com poderes específicos para receber citações e intimações, na forma do artigo 238 e seguintes do Código de Processo Civil Brasileiro.

3.6. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo como o único competente para dirimir eventuais questões relacionadas aos termos do presente Termo, e renunciando, desde já, a Instituição, seu(s) Representante(s) e a Proponente, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

3.7. Este Termo de Confidencialidade traduz o entendimento da Instituição com relação à confidencialidade das Informações e, nenhuma modificação a este Termo de Confidencialidade ou renúncia aos termos e condições aqui pactuadas obrigarão a Instituição ou a Proponente, a não ser que tais modificações e renúncias sejam aprovadas, por escrito, por cada uma das partes e pelo Poder Concedente.

### PROPONENTE

[representante(s) legal(is)]

Instituição

(Representante legal)

MODELO I-U - DECLARAÇÃO DE MANUTENÇÃO DE ESTRUTURA ADMINISTRATIVA DA  
SPE

[Local, dia mês e ano]

À COHAB-SP

Ref.: CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL nº COHAB/SP 001/2018

Prezados Senhores,

Pela presente, declaramos para efeito do cumprimento ao estabelecido no Edital, que manteremos estrutura administrativa, contábil e fiscal específica e compatível com as necessidades de uma gestão eficiente da execução do objeto do CONTRATO.

---

[assinatura do responsável pela Licitante]

[nome completo e cargo do responsável pela Licitante]

[razão social ou denominação da Licitante]

MODELO I-V- DECLARAÇÃO DE INÍCIO DE PRAZO DE VIGÊNCIA DA CONCESSÃO

[Local, dia mês e ano]

Ref.: CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL nº COHAB/SP 001/2018

Á

[razão social da Contratada]

[CNPJ da CONCESSIONÁRIA]

[endereço da CONCESSIONÁRIA]

Prezados Senhores,

Considerando a conclusão das atividades previstas no item 9.2.1 e subitens do CONTRATO, que dizem respeito à ETAPA PRELIMINAR, declaro o início do Prazo de Vigência da CONCESSÃO, com termo inicial aos \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ e final em \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

Atenciosamente,

COHAB-SP

MODELO I-X- DECLARAÇÃO DE NÃO INSCRIÇÃO NO CADIN MUNICIPAL

[Local, dia mês e ano]

À COHAB-SP

Ref.: CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL n° COHAB/SP 001/2018

Prezados Senhores,

\_\_\_\_\_ (Licitante), interessada em participar da Concorrência Internacional n° COHAB/SP 001/2018 a ser realizada pela COHAB-SP declara, sob as penas da lei, que:

[ ] não está registrada no CADIN – Cadastro Informativo Municipal

[ ] está registrada no CADIN MUNICIPAL, mas enquadra-se no parágrafo único do artigo 8° da Lei Municipal n° 14.094, de 6 de dezembro de 2005.

\_\_\_\_\_  
[Assinatura do Responsável pela Licitante]

[nome completo e cargo do responsável pela Licitante]

[razão social ou denominação da Licitante]

MODELO I-Z- DECLARAÇÃO

[Local, dia mês e ano]

À COHAB-SP

Ref.: CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL n° COHAB/SP 001/2018

Prezados Senhores,

Em conformidade com o disposto no artigo 5º do Decreto n° 48.184, de 13 de Março de 2007, que estabelece procedimentos de controle ambiental para a aquisição de produtos de empreendimentos minerários e sua utilização em obras e serviços pela Administração Pública Municipal, eu, \_\_\_\_\_, RG \_\_\_\_\_, legalmente nomeado representante da empresa \_\_\_\_\_, CNPJ \_\_\_\_\_, e vencedor do procedimento licitatório n° \_\_\_\_\_, na modalidade de \_\_\_\_\_, n° \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_, processo n° \_\_\_\_\_, declaro, sob as penas da lei, que, para o fornecimento e/ou execução da(s) obra(s) e serviço(s) objeto da referida licitação, somente serão fornecidos e/ou utilizados produtos de empreendimentos minerários devidamente licenciados, por órgão ambiental competente, integrante do Sistema Nacional do Meio Ambiente - SISNAMA, ficando sujeito às sanções administrativas previstas nos artigos 86 a 88 da Lei Federal n° 8.666, de 21 de junho de 1993, e no inciso V do § 8º do artigo 72 da Lei Federal n° 9.605, de 12 de fevereiro de 1998, sem prejuízo das implicações de ordem criminal estabelecidas em lei.

São Paulo, de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## EDITAL - ANEXO II – DIRETRIZES E ENCARGOS PARA IMPLANTAÇÃO

### 1 APRESENTAÇÃO

As diretrizes expressas neste anexo têm por finalidade orientar a IMPLANTAÇÃO, de sorte a assegurar que os empreendimentos, além de, obviamente, respeitarem a legislação urbanística vigente no Município de São Paulo<sup>1</sup>, incorporem qualidades urbanas e edílicas capazes de proporcionar sustentabilidade econômica, ambiental e social. Ademais, pretende servir de instrumento para forjar o próprio caráter da integração das políticas de desenvolvimento e de habitação da cidade, conforme preconiza o inciso I do artigo 167 da Lei Orgânica do Município.

A contratação da IMPLANTAÇÃO deverá ocorrer por meio de concessões administrativas na modalidade Parceria Público-Privada - PPP e terá por objeto a oferta de HIS-1, HIS-2, HMP e, conforme o Lote, HMC, concomitantemente com a realização de obras e serviços de INFRAESTRUTURA PÚBLICA, não incidente nas áreas condominiais, de EQUIPAMENTOS PÚBLICOS nas condições do subitem 8.7.4 do ANEXO III DO EDITAL – MINUTA DO CONTRATO, e de EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS (nR), para assegurar o acesso à moradia em um sentido amplo, provida da infraestrutura urbana e dos serviços públicos adequados para consagrar as diretrizes do PDE.

### 2 DIRETRIZES GERAIS PARA A IMPLANTAÇÃO

Neste item constam as diretrizes gerais a serem observadas para a IMPLANTAÇÃO em todos os LOTES integrantes do presente EDITAL.

As áreas edificadas e a infraestrutura a serem implantadas em razão da ação pública aqui encetada devem configurar um conjunto urbano que traduza o propósito de mitigação, no presente, e de não geração, no futuro, de passivos sociais, econômicos e ambientais para as respectivas regiões.

As diretrizes a seguir apresentadas deverão ser observadas pela CONCESSIONÁRIA no desenvolvimento dos projetos das áreas edificadas e da infraestrutura necessária e devem ser interpretadas de acordo com a legislação pertinente dos três entes da Federação.

#### 2.1 Inserção e Qualidade Urbanísticas

##### 2.1.1. Inclusão Social nos Empreendimentos

A IMPLANTAÇÃO deverá gerar contexto urbano integrado, evitando o que muito ocorre nos empreendimentos de habitação social: a segregação urbana e a formação de guetos, estigmatizados como lugares de precariedade ambiental, de pobreza econômica, violência e percepção de ausência da ação estatal.

##### 2.1.2. Integração Urbanística dos Empreendimentos

O desenho urbano deverá buscar formas que privilegie a integração dos condomínios habitacionais com o entorno circundante.

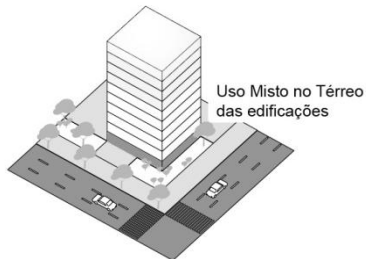
Os atributos morfológicos dos futuros empreendimentos tais como alinhamentos, gabaritos, volumetrias e geometrias das edificações, deverão ser estabelecidos de forma a conferir unidade e garantir a adequada integração dos blocos de cada empreendimento entre si e entre o entorno construído.

Os blocos baixos dos empreendimentos habitacionais - até 5 andares (térreo + 4) - deverão ser implantados nas faces de quadra voltadas para as vias locais ou próximos do alinhamento predial.

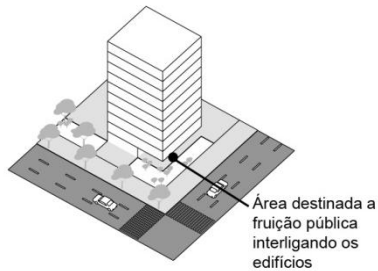
*1. PDE – Plano Diretor Estratégico: Lei nº 16.050, de 2014; LPOUS – Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo: Lei nº 16.402, de 2016; COE – Código de Obras e Edificações: Lei nº 16.642, de 2017.*

Os blocos de maior altura dos empreendimentos habitacionais deverão ser implantados nas faces de quadra voltadas para as vias coletoras e estruturais ou na parcela central das quadras.

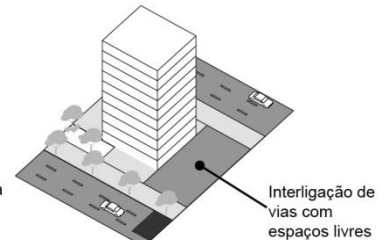
### Uso Misto



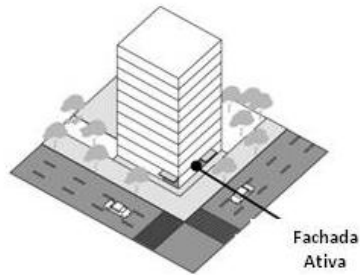
### Fruição pública



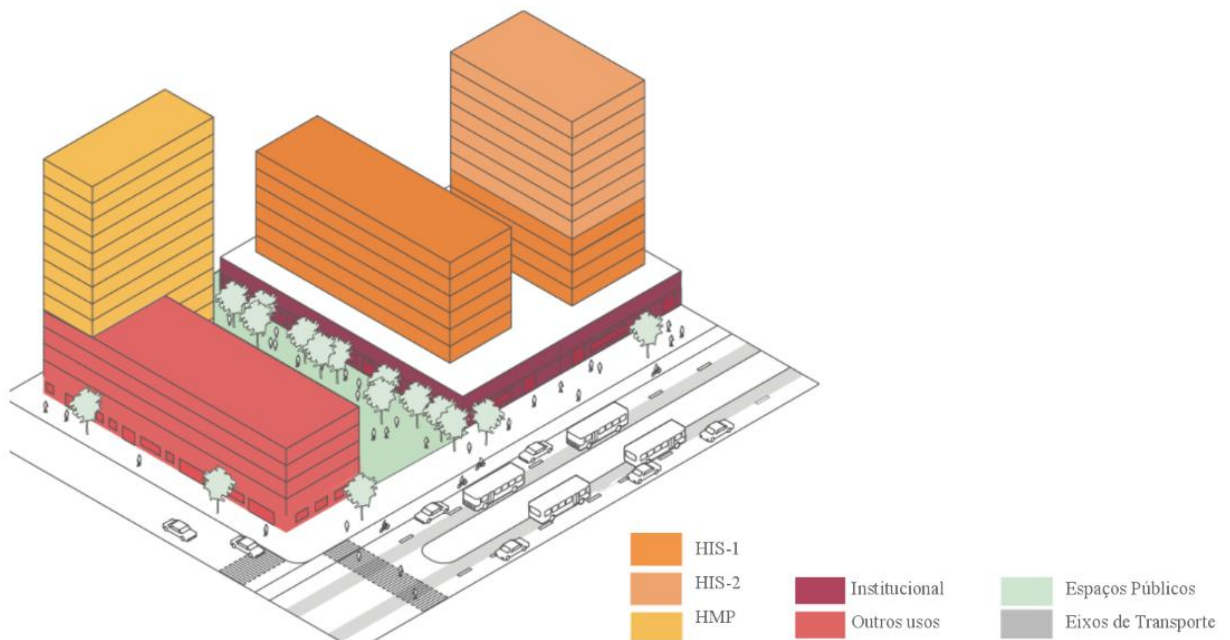
### Interligação de vias



### Fachada ativa



### Taxa de permeabilidade



Imagens ilustrativas dos Conceitos Urbanísticos – Fonte: SPUrbanismo

### 2.1.3. Diversidade Arquitetônica e Tipologias Habitacionais

O conjunto dos edifícios que compõem os empreendimentos habitacionais deverá apresentar diversidade formal e de composição, particularmente nos elementos que estabelecerão relação direta com a vizinhança, como térreos, volumetrias e fachadas.



Num mesmo conjunto deverá ser buscada solução arquitetônica capaz de conferir identidade a cada edifício, respeitando-se o princípio da equivalência: mesma importância, mesmo valor.

Os projetos deverão buscar, além do tratamento diversificado de térreos e fachadas, variações na altura e alinhamento dos edifícios capazes de estabelecer ritmos e modulações que contribuam para criar as identidades desejadas, assim como qualificar os espaços livres do lote.



Imagem ilustrativa de referência– Fonte: SP Urbanismo

A fim de viabilizar maior economicidade, velocidade e qualidade na construção dos edifícios e facilidade na sua operação e manutenção, serão admitidas soluções construtivas padronizadas e industrializadas, desde que mantidos os índices de desempenho exigidos para sua finalidade e respeitado o enunciado no item anterior.

A oferta das unidades residenciais segundo as diversas tipologias de edificações deverá observar:

- a) A Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico (PDE); a Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), o Decreto nº 57.537 de 16 de dezembro de 2016 – Planos Regionais das Subprefeituras (Prefeituras Regionais), o Decreto nº 57.377 de 11 de outubro de 2016 – Estabelece disciplina específica de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como normas edilícias para Habitação de Interesse Social, Habitação de Mercado Popular, além de Empreendimento de Habitação de Interesse Social (EHIS), Empreendimento de Habitação de Mercado Popular (EHMP) e Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social (EZEIS); o Decreto nº 50.977 de 6 de novembro de 2009 – Estabelece Procedimentos de Controle Ambiental para Utilização de Produtos e Subprodutos de Madeira de Origem Nativa, o Decreto nº 48.184 de 13 de março de 2007 - Estabelece procedimentos de controle ambiental para a aquisição de produtos de empreendimentos minerários e sua utilização em obras e serviços pela Administração Pública Municipal e a Lei 16.642, de 9 de maio de 2017 – Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo, com modificativos e respectivos decretos e normas regulamentadoras, e as normas de desempenho do Ministério das Cidades que remete as Especificações Técnicas às normas da ABNT (<http://www.abnt.org.br>), em especial a NBR 15575 - Edificações Habitacionais – Desempenho, complementadas pelas do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat – PBPQH, disponíveis nos links <http://www.minhacasaminhavida.gov.br/habitacao-cidades> (selecionar Habitação e depois selecionar o Desempenho Técnico para HIS e cadastrar o acesso).
- b) A estruturação de condomínios distintos e independentes para HIS-1, HIS-2, HMP e HMC;

- c) O atendimento às diversas faixas de renda dos futuros ADQUIRENTES, na forma disposta no ANEXO VII DO CONTRATO – DIRETRIZES PARA A COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS;
- d) A construção majoritária de unidades habitacionais de 2 (dois) dormitórios, admitindo-se até 15% de unidades de 1 (um) dormitório e até 15% de unidades de 3 (três) dormitórios.

Para as HIS-1 são sugeridas as tipologias definidas como T+4 até T+9, sendo obrigatória a instalação de elevador para melhoria das condições de acessibilidade.

Para as HIS-2, HMP e HMC são sugeridas as tipologias T+9 e acima, conforme a legislação permita, no interior das quadras ou estrategicamente localizadas de forma a garantir a perfeita insolação e ventilação das unidades.

Para áreas onde não seja permitida a verticalização poderão ser admitidas as categorias de condomínios horizontais.

#### 2.1.4. Sustentabilidade Ambiental

Neste quesito a CONCESSIONÁRIA deverá:

- a) Adotar soluções de drenagem que retarde o escoamento e assegure a contenção das águas pluviais e, sempre que viável tecnicamente, o reuso das águas;
- b) Observar os parâmetros da Quota Ambiental (QA), conforme estabelecido no Artigo 74 e seguintes da Lei 16.402 de 22 de março de 2016;
- c) Observar os princípios estabelecidos na Política Nacional de Resíduos Sólidos de não geração, redução, reutilização, reciclagem, tratamento dos resíduos sólidos e disposição final ambientalmente adequada para os rejeitos, tanto nas obras de implantação quanto nos sistemas de coleta de lixo propostos para os empreendimentos;
- d) Adotar soluções de conservação de energia na distribuição dos blocos, quadras e ruas, de forma que cada construção tenha a correta orientação e, ao mesmo tempo, proteção (sombreamento e ventos), tanto de outros blocos construídos como de maciços de vegetação; e
- e) Adotar os procedimentos e condutas remediadoras, quando a situação exigir, em obediência às diretrizes e normas dos órgãos competentes e observância dos dispositivos contratuais relativos à alocação de riscos.

As redes, internas e externas aos condomínios, de distribuição de energia, telecomunicações, sinalização semafórica e iluminação pública propostas para atendimento dos empreendimentos objeto desta concessão deverão ser implantadas em subsolo, observadas as normas técnicas e os regimes de contratação das concessionárias atuantes nas áreas de IMPLANTAÇÃO.

#### 2.1.5. Diretrizes Ambientais

As áreas setorizadas neste Anexo podem apresentar resquícios de processos industriais e outros usos potencialmente contaminantes. As diretrizes do PDE preconizam o reaproveitamento desses terrenos, seja para finalidades públicas, seja para finalidades privadas. A IMPLANTAÇÃO ora pretendida para os setores indicados busca efetivar essas diretrizes, ficando a CONCESSIONÁRIA responsável pela adoção de todas as medidas mitigadoras e corretivas necessárias para a implantação do empreendimento, observados os dispositivos contratuais de alocação dos riscos.

O solo urbano é um ativo finito sob o ponto de vista do desenvolvimento econômico das aglomerações urbanas. Assim, a busca de tecnologias inovadoras para seu reaproveitamento com vistas à redução de passivos ambientais, bem como a proposição de densidades populacionais mais elevadas para a

otimização de investimentos em infraestrutura, deve ser um objetivo na consolidação das soluções adotadas.

Além das diretrizes ambientais gerais e específicas deste Anexo a CONCESSIONÁRIA deverá observar o disposto no ANEXO X DO CONTRATO – DIRETRIZES PARA O LICENCIAMENTO AMBIENTAL.

#### 2.1.6. Mobilidade

A integração dos empreendimentos à rede de transporte público existente deverá ser facilitada pela localização adequada dos acessos.

As ruas eventualmente projetadas em complementação ao plano viário deverão estar conectadas à rede do entorno, garantindo a continuidade de percursos entre o sistema gerado e o existente.

As vagas para automóveis deverão ser locadas em conformidade com a legislação municipal vigente e pertinente.

Os projetos e a implantação das calçadas, ciclovias e/ou ciclofaixas deverão criar boas condições de circulação de pedestres e ciclistas, considerando trajetos com mesma qualidade até pelo menos uma estação de trem ou metrô, a que estiver mais próxima.

#### 2.1.7. INFRAESTRUTURA PÚBLICA

Além da infraestrutura condominial intrínseca aos empreendimentos habitacionais, a CONCESSIONÁRIA deverá implantar a INFRAESTRUTURA PÚBLICA (normalmente não incidentes nas políticas de financiamentos das instituições financeiras) sempre que houver novos parcelamentos ou adequação de parcelamentos existentes nas áreas sendo que:

- a) O sistema viário proposto ou adequado atenda as diretrizes e exigências das autoridades de transporte e trânsito e o Quadro 2B – Parâmetro de Parcelamento do Solo – Sistema Viário, anexo da Lei nº 16.402, de 2016;
- b) Juntamente com o sistema viário deverá estar prevista a implantação de drenagem, guias e sarjetas, calçadas e passeios, pavimentação, enterramento das redes elétricas, transmissão de dados, telefonia, TV a cabo, internet, iluminação pública, bem como a arborização de acordo com as normas municipais;
- c) O PODER CONCEDENTE, com o apoio técnico da CONCESSIONÁRIA, fará a especificação e o dimensionamento da INFRAESTRUTURA PÚBLICA, de modo a consumir a totalidade do valor para os investimentos estimados para cada Lote no subitem 13.6.11.1 do EDITAL.

#### 2.1.8. Uso e Ocupação do Solo

Observando a Lei Municipal nº Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), a compatibilidade dos diferentes usos e formas de ocupação do solo deverá ser assegurada, tanto no conjunto proposto quanto em relação ao entorno existente, com foco na habitação integrada aos serviços e demais usos de suporte ao uso residencial.

As áreas destinadas aos usos não residenciais - indústria, comércio, serviço e equipamentos públicos - deverão privilegiar a forma concentrada para configurar centralidades de âmbito local geradora de emprego e renda e atender aos moradores e a população do entorno dos empreendimentos.

A IMPLANTAÇÃO, ainda que em fases, deverá contemplar de modo concomitante a oferta de moradias e demais usos não residenciais, de sorte que a população beneficiária possa contar, a cada fase, com serviços, comércio, equipamentos públicos e infraestrutura necessários para sua qualidade de vida.

#### 2.1.9. Sistema de Espaços Livres

Nos termos do artigo 275 do PDE e do artigo 30 da LPUOS as áreas verdes resultantes do parcelamento do solo e dos requisitos e diretrizes deste Anexo poderão comportar EQUIPAMENTOS PÚBLICOS, especialmente de esporte e lazer, e deverão estar dispostas de forma a compor um Sistema de Espaços Livres e de Lazer integrado e conectado com caminhos e calçadas acessíveis ao pedestre e ao ciclista e aberto à população.

As áreas livres e praças deverão ser entregues pela CONCESSIONÁRIA devidamente equipadas com quadras e espaços esportivos, de cultura e lazer, de forma a promover sua efetiva utilização, evitando-se a apropriação dos espaços por outros usos indesejados.

#### 2.1.10. EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

A qualificação e a quantificação dos EQUIPAMENTOS PÚBLICOS serão definidas pelo PODER CONCEDENTE de forma compatível com (i) o incremento populacional decorrente da intervenção proposta, (ii) as necessidades e especificações das secretarias competentes e (iii) o montante de recursos alocados nos termos do EDITAL e CONTRATO desta CONCORRÊNCIA. Tais especificações observarão os preços e requisitos divulgados pela Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana – SIURB.

Dentro do prazo previsto para a ETAPA PRELIMINAR, de que trata o CONTRATO, o PODER CONCEDENTE deverá apresentar formalmente para a CONCESSIONÁRIA os tipos e os dimensionamentos dos EQUIPAMENTOS PÚBLICOS que pretende implantar dentro do objeto do CONTRATO, sendo certo que:

- a) A realização dos investimentos nos EQUIPAMENTOS PÚBLICOS especificados estará condicionada ao disposto no subitem 8.7.4 do ANEXO III – MINUTA DO CONTRATO;
- b) Do instrumento requerido para levar a efeito a revisão mencionada no subitem 8.7.4.1 do ANEXO III DO EDITAL – MINUTA DO CONTRATO constará o montante de investimentos em EQUIPAMENTOS PÚBLICOS que a CONCESSIONÁRIA deverá realizar e os procedimentos de ajuste do valor da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, que deverão obedecer o método do FLUXO DE CAIXA MARGINAL referido no subitem 22.12.2 do ANEXO III DO EDITAL – MINUTA DO CONTRATO;
- c) Juntamente com a apresentação formal acima mencionada o PODER CONCEDENTE, com o apoio técnico da CONCESSIONÁRIA, fará a especificação e o dimensionamento dos EQUIPAMENTOS PÚBLICOS, de modo a consumir a totalidade do valor para os investimentos conforme disposto na Minuta Contratual;
- d) A construção dos EQUIPAMENTOS PÚBLICOS deverá ser executada no padrão e projeto constantes em manuais próprios de cada organismo ou, caso não existam, a CONCESSIONÁRIA deverá seguir o padrão construtivo a ser indicado pelo PODER CONCEDENTE dentro do prazo previsto para a ETAPA PRELIMINAR;
- e) Dentro do conceito de EQUIPAMENTOS PÚBLICOS insere-se a possibilidade de reforma ou requalificação de edifícios administrativos, sem prejuízo do atendimento às demandas geradas pelos empreendimentos implantados com base neste EDITAL.

Os EQUIPAMENTOS PÚBLICOS serão projetados e implantados nas mesmas áreas dos condomínios habitacionais, em consonância com todas as diretrizes deste Anexo. A CONCESSIONÁRIA poderá apresentar proposta alternativa de implantação que atenda ao interesse público, que será examinada e homologada, ou não, pelo PODER CONCEDENTE.

Todos os equipamentos públicos deverão observar o Manual de Sustentabilidade para Edificações Públicas, disponível no site <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/infraestrutura/arquivos/MANUAL%20DE%20S>

USTENTABILIDADE/MANUAL%20DE%20SUSTENTABILIDADE%20EDIF\_compressed.pdf e ainda ser providos de sistemas alternativos de suprimento de energia como placas fotovoltaicas ou similares.

#### 2.1.11. EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS (nR)

As especificações técnicas e construtivas para comércio e serviços, tanto locais quanto especializados, poderão ser formuladas livremente pela CONCESSIONÁRIA, mas devem ser dimensionados de acordo com a nova densidade populacional; harmonizados arquitetonicamente com as demais edificações, admitidas integrações de sistemas e/ou soluções tecnológicas homologadas pelo PODER CONCEDENTE. As áreas de construção total indicadas para este item nas diretrizes específicas de cada LOTE podem, portanto, ser ajustadas à realidade da IMPLANTAÇÃO.

Mediante estudo mercadológico circunstanciado o PODER CONCEDENTE poderá autorizar a implantação dos nR (mesmo de pequeno porte) em módulos concentrados, configurados como centros planejados de comércio e serviços com modelos jurídicos de governança que garantam “mix” adequado e iniba a concorrência predatória.

É vedado o uso de áreas disponibilizadas pelo PODER CONCEDENTE para implantar EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS que não impliquem edificar pelo menos 60% (sessenta por cento) do potencial construtivo, em cada LOTE.

O disposto no parágrafo anterior não se aplica às áreas previstas para implantação de Plataformas e Terminais Logísticos, que seguirão a legislação urbanística.

#### 2.1.12. Edifícios de Garagem e Estacionamentos

As especificações técnicas e construtivas para os edifícios garagem e/ou áreas de estacionamento poderão ser formuladas livremente pela CONCESSIONÁRIA, atendendo aos requisitos da legislação urbanística municipal.

#### 2.1.13. Cronograma para a IMPLANTAÇÃO

Para a IMPLANTAÇÃO a CONCESSIONÁRIA deverá obedecer aos seguintes cronogramas, aplicáveis a todos os LOTES colocados em disputa.

### CRONOGRAMA DA IMPLANTAÇÃO DE CADA LOTE

ITENS DE INVESTIMENTO	Ano	1		2		3		4		5		6	
	Sem	S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7	S8	S9	S10	S11	S12
	Mês	6	12	18	24	30	36	42	48	54	60	66	72
<b>IMPLANTAÇÃO COMPLETA</b>													
Viabilização dos Terrenos													
Estudos, Projetos e Licenciamentos													
Obras de Infraestrutura Pública													
Obras de Edificações Residenciais													
Obras de Edificações Não Residenciais Públicas - Equipamentos													
Obras de Edificações Não Residenciais Privadas - Ind. Com. Serv.													
Legalização													

## CRONOGRAMA DE CONCLUSÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS E DEMAIS ITENS DO OBJETO (%) DE CADA LOTE

% DE CONCLUSÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS E DEMAIS ITENS DO CONTRATO	Ano	1		2		3		4		5		6	
	Sem	S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7	S8	S9	S10	S11	S12
	Mês	6	12	18	24	30	36	42	48	54	60	66	72
<b>POR ETAPA DE PRODUÇÃO</b>													
Infraestrutura Pública							15%		25%		30%		30%
HIS-1							15%		25%		30%		30%
HIS-2							15%		25%		30%		30%
HMP							15%		25%		30%		30%
HMC							15%		25%		30%		30%
Equipamentos Públicos							15%		25%		30%		30%
Empreendimentos Não Residenciais Privados							15%		25%		30%		30%
<b>% ACUMULADO</b>													
Infraestrutura Pública							15%	15%	40%	40%	70%	70%	100%
HIS-1							15%	15%	40%	40%	70%	70%	100%
HIS-2							15%	15%	40%	40%	70%	70%	100%
HMP							15%	15%	40%	40%	70%	70%	100%
HMC							15%	15%	40%	40%	70%	70%	100%
Equipamentos Públicos							15%	15%	40%	40%	70%	70%	100%
Empreendimentos Não Residenciais Privados							15%	15%	40%	40%	70%	70%	100%

A subdivisão da execução das obras e serviços em etapas ficará a critério exclusivo da CONCESSIONÁRIA desde que cumpra o cronograma de entrega de unidades habitacionais e demais itens conforme o CONTRATO.

Os percentuais de entrega de INFRAESTRUTURA PÚBLICA, EQUIPAMENTOS PÚBLICOS e EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS (nR) devem ser cumpridos na proporção necessária à plena fruição das unidades habitacionais aceitas para serem entregues às famílias adquirentes. Os percentuais serão devidamente verificados e servirão de base para cálculo da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, conforme CONTRATO.

### 2.1.14. Normativas

Todas as propostas deverão atender à legislação e às normas brasileiras e urbanísticas municipais vigentes na data da assinatura do contrato.

### 2.1.15. Quadro Resumo da Composição dos LOTES

Este EDITAL contempla, em resumo, os LOTES colocados em disputa, autônomos entre si, cabendo esclarecer que a codificação se refere à identificação das áreas nos desenhos dos recortes territoriais de cada LOTE.

IMPLANTAÇÃO POR LOTE						
LOTE	SUBPREFEITURA	TOTAL DE UH	TOTAL HIS-1	TOTAL HIS-2	TOTAL HMP	TOTAL HMC
1	IPIRANGA	3.500	2.100	700	350	350
2	IPIRANGA	1.700	1.020	340	340	-
3	IPIRANGA	2.520	1.260	420	420	420
4	IPIRANGA	1.100	636	232	232	-
5	MOOCA	2.760	1.048	580	744	388
6	VILA MARIA - VILA GUILHERME	2.210	1.062	434	586	128
7	VILA MARIA - VILA GUILHERME	1.580	806	316	316	142
8	CAMPO LIMPO	1.640	992	324	324	-
9	LAPA	1.120	297	237	422	164
10	GUAIANASES	2.600	1.560	520	520	-
11	LAPA	1.220	732	244	244	-
12	CASA VERDE -	3.000	1.800	600	600	-

CACHOEIRINHA					
TOTAL	24.950	13.313	4.947	5.098	1.592
	100,0%	53,4%	19,8%	20,4%	6,4%

## 2.1.16. Especificações Técnicas e Construtivas

### 2.1.16.1. Unidades habitacionais HIS-1, HIS-2, HMP e HMC

As unidades habitacionais deverão ser projetadas e construídas de acordo com a Legislação Urbanística aplicável, Código de Obras e Edificações – COE, Normas Técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas e normatização dos agentes financeiros quanto à dimensionamento e normas e desempenho, em especial as emanadas do Ministério das Cidades que remete as Especificações Técnicas às normas da ABNT - NBR 15575 - Edificações Habitacionais – Desempenho, complementadas pelas do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat – PBPQH, já citadas acima nas diretrizes gerais.

A área de varredura mínima para as unidades para comportar o mobiliário da ABNT NBR 15575 - Parte 1, Anexo F, não poderá ser inferior a:

- 28,00m<sup>2</sup>, para unidades de 1 (um) dormitório;
- 42,90m<sup>2</sup>, para unidades de 2 (dois) dormitórios;e
- 56,00m<sup>2</sup>, para unidades de 3 (três) dormitórios.

As áreas molhadas da edificação (banheiros, cozinhas e áreas de serviço) deverão ser entregues com revestimento cerâmico no piso e em todas as paredes do piso ao teto.

Havendo rede pública de gás no local do empreendimento, esta deve ser utilizada para abastecimento dos fogões e como fonte para aquecimento de água para os chuveiros.

Todas as unidades HIS-1 devem ser entregues pela CONCESSIONÁRIA equipadas com fogão, geladeira e chuveiro elétrico ou a gás.

### 2.1.16.2. EQUIPAMENTOS PÚBLICOS e EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS (nR)

Para os EQUIPAMENTOS PÚBLICOS e EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS (nR) devem ser consideradas as especificações técnicas pertinentes de acordo com as Normas Técnicas aplicáveis e a Legislação Urbanística vigente como PDE, LPUOS, COE e suas regulamentações. No caso dos EQUIPAMENTOS PÚBLICOS deverão ser seguidas, ainda, as especificações técnicas da Secretaria setorial a que corresponder, e observar o subitem 2.1.10 deste Anexo.

## 3 DIRETRIZES ESPECÍFICAS PARA A IMPLANTAÇÃO DOS LOTES

Neste item serão apresentadas as diretrizes e encargos específicos para cada LOTE posto em disputa neste EDITAL, relatados de forma resumida no item 2.1.15 – Quadro Resumo da Composição dos LOTES.

A IMPLANTAÇÃO ocorrerá em LOTES, observado o cronograma e o que mais dispuser o CONTRATO e as DIRETRIZES GERAIS deste Anexo.

### 3.1 LOTE 1 - Diretrizes Específicas para a IMPLANTAÇÃO do LOTE

#### 3.1.1. LOTE 1 – Implantação de Unidades Habitacionais (UH)

Para o LOTE 1 é mandatória a IMPLANTAÇÃO das seguintes quantidades de habitações por categoria, nas condições previstas no CONTRATO:

CATEGORIAS DAS HABITAÇÕES	QUANT. UH	% UH
HIS-1- Habitações de Interesse Social [FR1 a FR6]	2.100	60,0%
HIS-2- Habitação de Interesse Social [FR7 a FR9]	700	20,0%
HMP - Habitações de Mercado Popular [FR10 a FR11]	350	10,0%
HMC - Habitações de Mercado COHAB-SP [FR12]	350	10,0%
<b>TOTAL</b>	<b>3.500</b>	<b>100,0%</b>

#### 3.1.2. LOTE 1 - Área a ser disponibilizada pelo PODER CONCEDENTE

A IMPLANTAÇÃO do LOTE 1, que contemplará unidades habitacionais nas quantidades indicadas no subitem 3.1.1 e mais a INFRAESTRUTURA PÚBLICA, os EQUIPAMENTOS PÚBLICOS e os EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS (nR) adiante referidos, deverá ocorrer na seguinte área a ser disponibilizada pelo PODER CONCEDENTE dentro do período da ETAPA PRELIMINAR, na forma prevista no CONTRATO:

##### 3.1.2.1. Identificação:

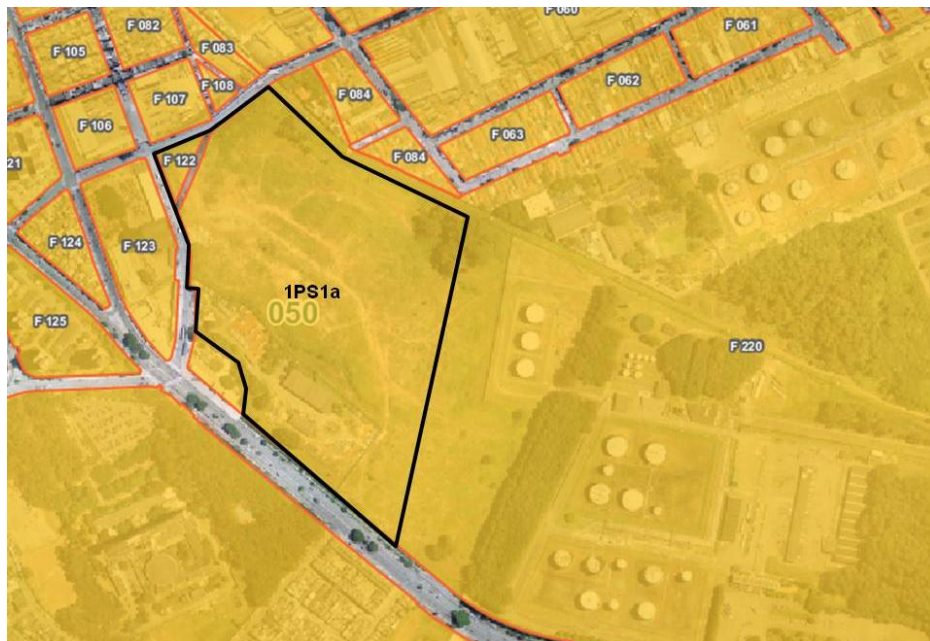
A área é a indicada com a codificação 1PS1a.

##### 3.1.2.2. Localização:



Fonte: Google Earth.





Localização das áreas de Intervenção no Cadastro Fiscal Municipal - Fonte: Portal Geosampa

A área 1PS1a está localizada entre a Avenida Almirante Delamare, Rua Costa Resende, Rua Visconde de Camamu e a faixa de domínio da linha de transmissão de energia da AES Eletropaulo, na Vila Carioca, Subprefeitura do Ipiranga, inseridas numa região que o PDE elege como estratégica, nos contextos municipal e metropolitano, e integradas ao chamado Arco Tamanduateí do Setor Orla Ferroviária e Fluvial, da Macroárea de Estruturação Metropolitana e o Eixo de Estruturação Urbana Previsto (artigo 12 da Lei nº 16.050, de 2014).

Ao elaborar os projetos para essas áreas a CONCESSIONÁRIA deverá perseguir as seguintes diretrizes:

- a) Reequilíbrio funcional do bairro de Vila Carioca, com a ampliação da oferta de unidades residenciais e de pontos de comércio e serviço nas áreas, sendo estes últimos implantados preferencialmente lindeiros à Avenida Almirante Delamare;
- b) Ampliação da permeabilidade viária na porção sudeste do Distrito do Ipiranga através do parcelamento da gleba.

É altamente recomendável que a CONCESSIONÁRIA conheça o Projeto de Lei nº 723, de 2015, proposto pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (antes Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano) para instituir a Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí, pois ali constam diversas diretrizes que servirão para orientar a elaboração dos projetos de intervenção.

### 3.1.2.3. Estimativas do Aproveitamento e Caracterização das Áreas:

DESCRIÇÃO	1PS1a	TOTAL
Área da Gleba – m <sup>2</sup>	114.324,750	114.324,750
Zona	ZEIS 2	ZEIS 2
Área verde – m <sup>2</sup> terreno	11.432,475	11.432,475
Infraestrutura Pública – Sistema Viário – m <sup>2</sup> terreno	22.941,000	22.941,000
Equipamentos Públicos – m <sup>2</sup> terreno	5.716,238	5.716,238
Regularização Fundiária – m <sup>2</sup> terreno	114.324,750	114.324,750
Terminal Urbano de Cargas – m <sup>2</sup> terreno	0	0

Área Computável para uso Residencial - m <sup>2</sup> área total construída	192.500,000	192.500,000
Área Não Computável para uso nR – m <sup>2</sup> área total construída	38.500,000	38.500,000
Área Computável para uso nR – m <sup>2</sup> área total construída	0	0

A área IPS1a deve ser destinada ao uso habitacional do LOTE 1, corresponde a um grande vazio urbano com frente principal pela Avenida Almirante Delamare e apresenta grande potencial para implantação de habitações, INFRAESTRUTURA PÚBLICA, EQUIPAMENTOS PÚBLICOS e EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS (nR).

Essa área é categorizada no PDE como Zona Especial de Interesse Social-2 (ZEIS-2), integra a Matrícula de nº 55.609 (área maior), do 6º Cartório de Registro de Imóveis da Capital e foi declarada de interesse social pelo Decreto Municipal nº 58.015, de 5 de dezembro de 2017.

No cadastro municipal a área compõe o SQL 050.220.0141-1, com alinhamento pela Avenida Almirante Delamare, Rua Resende Costa e Rua Visconde de Camamu, com área atribuída de 114.324,750 m<sup>2</sup>, sendo parte de área maior declarada de Interesse Social conforme o Decreto 58.015, de 2017.

### 3.1.3. LOTE 1 - Diretriz Ambiental

Releva informar que parte importante da área IPS1a consta do cadastro de áreas contaminadas da CETESB, razão pela qual a concepção dos projetos deverá considerar tipologias que facilitem o licenciamento (pilotis e mezaninos por exemplo) e implicará ações e procedimentos de mitigação e remediação aderentes aos usos preconizados, em conformidade com as disposições do Manual de Gerenciamento de Áreas Contaminadas/1999 da CETESB.

Cabe salientar que em 2017 foi realizada, pela empresa Geoambiente Geologia e Engenharia Ambiental Ltda, contratada pela BR Distribuidora, a Investigação Ambiental Detalhada e Avaliação de Risco à Saúde Humana para a área em questão, objetivando a investigação do solo e águas subterrâneas (VOC, SVOC e metais) em atendimento a CETESB.

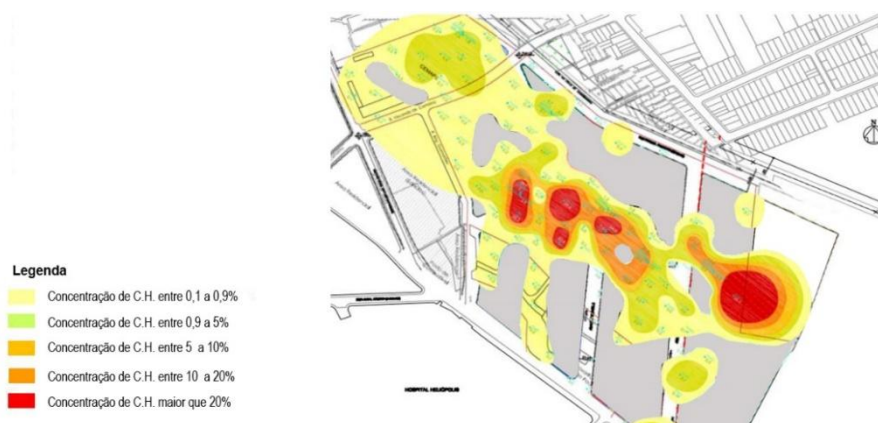


Imagem do Laudo de Avaliação Ambiental dos Setores 01 e 02 – Fonte: FINKLER Ambiental 2016-SEHAB

### Visão Geral Detalhamento






-  Contorno da área em discussão
-  Área predominantemente utilizada pela BR
-  Área de restrição do consumo da água subterrânea
-  Área de Solo Contaminado por hidrocarbonetos (PAH)
-  Área de deposição de lixo



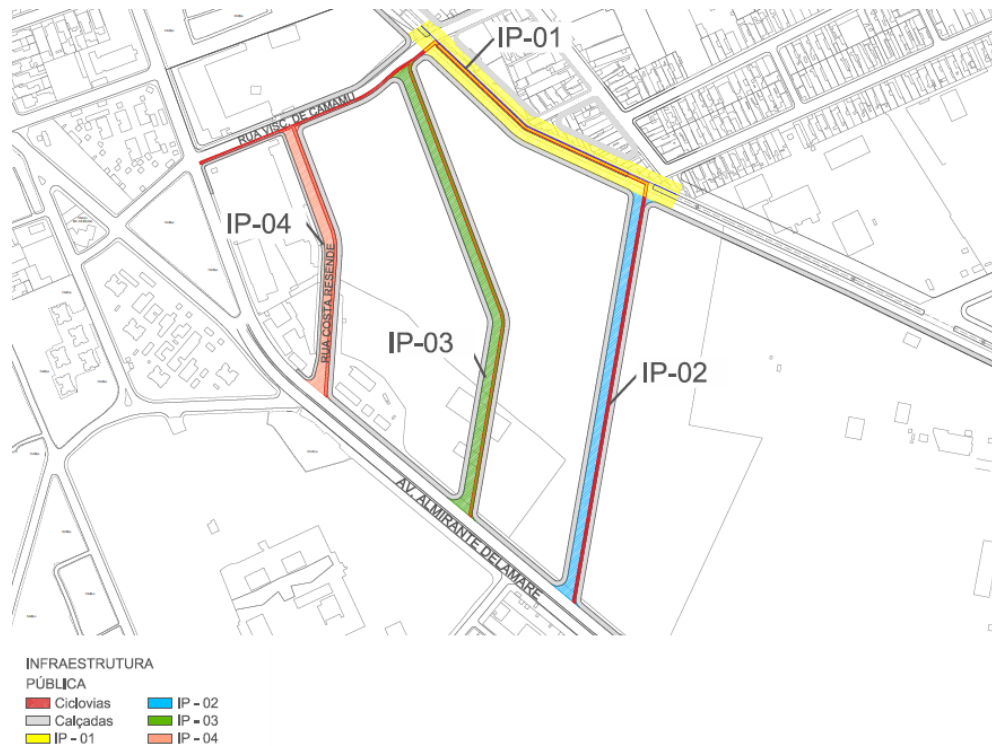
Imagem do Relatório de Investigação Ambiental Detalhada e Avaliação de Risco à Saúde Humana: Fonte: Geoambiente 2017 – BR Distribuidora

O custo desta descontaminação foi estimado na composição dos investimentos e da contraprestação, cabendo observância dos dispositivos contratuais relacionados com a alocação dos riscos.

O PODER CONCEDENTE apoiará a CONCESSIONÁRIA para obtenção de informações e na inter-relação institucional com os órgãos de controle do meio ambiente.

#### 3.1.4. LOTE 1 - INFRAESTRUTURA PÚBLICA

A CONCESSIONÁRIA deverá implantar a INFRAESTRUTURA PÚBLICA consistente no plano viário e de melhoramentos urbanos cujas diretrizes constam da figura e dos descritivos a seguir, sendo admitida apresentação pela CONCESSIONÁRIA de alternativa que cumpra as funções necessárias e melhor atendam as diretrizes e exigências das autoridades de transporte e trânsito e o Quadro 2B – Parâmetro de Parcelamento do Solo – Sistema Viário, anexo da Lei nº 16.402, de 2016.



A diretriz para a INFRAESTRUTURA PÚBLICA deste LOTE foi elaborada com base no Plano de Melhoramentos Públicos, fruto do processo de participação popular que fundamentou o proposto no âmbito do Projeto de Lei nº 723, de 2015 – Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí. Embora caracterizados por segmentos viários, estes devem ser providos de toda a INFRAESTRUTURA PÚBLICA necessária (sistema viário, drenagem, guias e sarjetas, calçadas e passeios, pavimentação, enterramento de fiação elétrica, transmissão de dados, telefonia, TV a cabo, internet, iluminação pública e arborização). Cada segmento será identificado pela sigla-prefixo “IP”, correlacionadas com a figura acima, e suas características são descritas a seguir:

a) IP-01:

O IP-01 é uma parte do melhoramento viário previsto no PL 723, de 2015, identificado como VC-01 e tem por objetivo proporcionar uma nova ligação viária com o Município de São Caetano do Sul, utilizando-se, em parte, da área atualmente ocupada pela linha de transmissão da AES-Eletropaulo que tangencia a área de intervenção do projeto em tela, cujo custo de enterramento da rede elétrica deve ser considerado pela CONCESSIONÁRIA.

Por se tratar de uma nova via de ligação com características similares a uma via estrutural tipo N3, de acordo com a Lei nº. 16.402, de 2016, o Plano de Melhoramentos Viários prevê uma via com largura total de 36 m (trinta e seis metros), sendo: 21 m (vinte e um metros) destinados ao leito carroçável com 3 faixas de 3,5 m (três metros e meio) por sentido de direção; calçadas com 5 m (cinco metros) de largura em ambos os lados e canteiro central com 5 m (cinco metros) de largura com ciclovia bidirecional de acordo com o previsto na Lei nº 16.402, de 2016, conforme descrito a seguir:

- Extensão: 315 m;
- Leito Carroçável: 6.615 m<sup>2</sup>;
- Calçadas: 3.150 m<sup>2</sup>;
- Canteiro Central: 1.575 m<sup>2</sup>.

b) IP-02:

O IP-02 está previsto no PL 723, de 2015, identificado como VC-05 e tem por objetivo proporcionar ligação entre a Avenida Almirante Delamare, ao sul, com o Viário Complementar IP-01, caracterizado por via 22 m (vinte e dois metros) de largura, sendo: 12 m (doze metros) de leito carroçável com implantação de ciclovia bidirecional em uma das laterais e calçadas com 5 m (cinco metros) de largura em ambos os lados, conforme descrito a seguir:

- Extensão: 428 m;
- Leito Carroçável: 5.136 m<sup>2</sup>;
- Calçadas: 4.910 m<sup>2</sup>, considerando-se trechos de calçadas lindeiras à Avenida Almirante Delamare.

c) IP-03:

O IP-03 está previsto no PL 723, de 2015, identificado como VC-04 e tem por objetivo proporcionar ligação entre a Avenida Almirante Delamare, ao sul, com o Viário Complementar IP-01, caracterizado por via 22 m (vinte e dois metros) de largura, sendo: 12 m (doze metros) de leito carroçável com implantação de ciclovia bidirecional em uma das laterais e calçadas com 5 m (cinco metros) de largura em ambos os lados, conforme descrito a seguir:

- Extensão: 475 m;
- Leito Carroçável: 5.700 m<sup>2</sup>;
- Calçadas: 5.550 m<sup>2</sup>, considerando-se trechos de calçadas lindeiras à Avenida Almirante Delamare.

d) IP-04:

O IP-04 consiste no alargamento de 3m da Rua Costa Resende para a implantação de uma ciclovia bidirecional e as calçadas com 5m de largura junto aos novos empreendimentos e 3m de largura junto aos empreendimentos existentes na quadra oposta, conforme descrito a seguir:

- Extensão: 275 m;
- Leito Carroçável: 825 m<sup>2</sup>;
- Calçadas: 3.366 m<sup>2</sup>.

### 3.1.5. LOTE 1 - EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

A CONCESSIONÁRIA deverá implantar os EQUIPAMENTOS PÚBLICOS que vierem a ser definidos e especificados pelo PODER CONCEDENTE dentro do período da ETAPA PRELIMINAR, observando as condicionantes e o limite de investimento previstos no subitem 8.7.4 do CONTRATO e as diretrizes gerais dispostas neste Anexo para este item.

### 3.1.6. LOTE 1 – EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS (nR)

A CONCESSIONÁRIA deverá implantar os EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS (nR) considerados fundamentais para a plena fruição das moradias pelos ADQUIRENTES, qualificação dos espaços urbanos, segurança e sustentabilidade econômica dos empreendimentos, além de possibilitar a criação de novas centralidades com atividades econômicas geradoras de emprego e renda no local.

Dada a configuração da área, os EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS (nR) deverão ser implantados nos térreos dos edifícios, de frente para a Avenida Almirante Delamare com local para estacionamento e conjugada com uma área de fruição pública que adentre à quadra com acesso aberto ao público durante o dia e fechado à noite nos termos da convenção de condomínio.

Para esses espaços privados prevê-se uma área construída total de 28.500,000 m<sup>2</sup> considerando todas as áreas.

### 3.1.7. LOTE 1 – Áreas Verdes e Espaços Livres

Na área IPS1a a CONCESSIONÁRIA deverá implantar áreas verdes públicas nas proporções indicadas pela Legislação Urbanística em vigor, que poderão estar contíguas às áreas destinadas aos usos institucionais previstos na mesma legislação, bem como a articulação com a BR Distribuidora para a preservação de área verde na divisa leste da área IPS1a.

Esta área verde junto à divisa Leste tem por objetivo criar uma área de amortecimento de possíveis acidentes relacionados à atividade de armazenagem de combustíveis nos tanques da BR Distribuidora.

As áreas verdes e livres resultantes do novo parcelamento poderão comportar especialmente espaços e equipamentos de esporte e lazer, dispostos de forma a compor um Sistema de Espaços Livres integrado, contínuo e conectado com caminhos e calçadas acessíveis ao pedestre e por ciclistas e aberto à população do bairro.

Estes espaços deverão ser entregues pela CONCESSIONÁRIA em plenas condições de uso com a implantação de quadras e equipamentos esportivos, espaços de cultura e lazer e rede Wi-Fi de transmissão de dados, de forma a proporcionar sua ocupação e utilização imediatas, evitando-se áreas desocupadas ou utilização que contrarie o interesse público.

### 3.1.8. LOTE 1 - Parcelamento do Solo, Incorporações Imobiliárias e Regularização Fundiária

A CONCESSIONÁRIA deverá promover o parcelamento do solo, as incorporações imobiliárias e executar atividades de apoio à regularização fundiária de toda a gleba na qual está inserida a área objeto da implantação deste LOTE, seguindo a legislação aplicável. Para tanto, o PODER CONCEDENTE se obriga a outorgar os mandatos que se fizerem necessários para tanto.

### 3.2 LOTE 2 - DIRETRIZES ESPECÍFICAS PARA A IMPLANTAÇÃO

#### 3.2.1 LOTE 2 - Implantação de Unidades Habitacionais (UH)

Para o LOTE 2 é mandatária a IMPLANTAÇÃO das seguintes quantidades de habitações por categoria, nas condições previstas no CONTRATO:

CATEGORIAS DAS HABITAÇÕES	QUANT. UH	% UH
HIS-1- Habitações de Interesse Social [FR1 a FR6]	1.020	60,0%
HIS-2- Habitação de Interesse Social [FR7 a FR9]	340	20,0%
HMP - Habitações de Mercado Popular [FR10 a FR11]	340	20,0%
<b>TOTAL</b>	<b>1.700</b>	<b>100,0%</b>

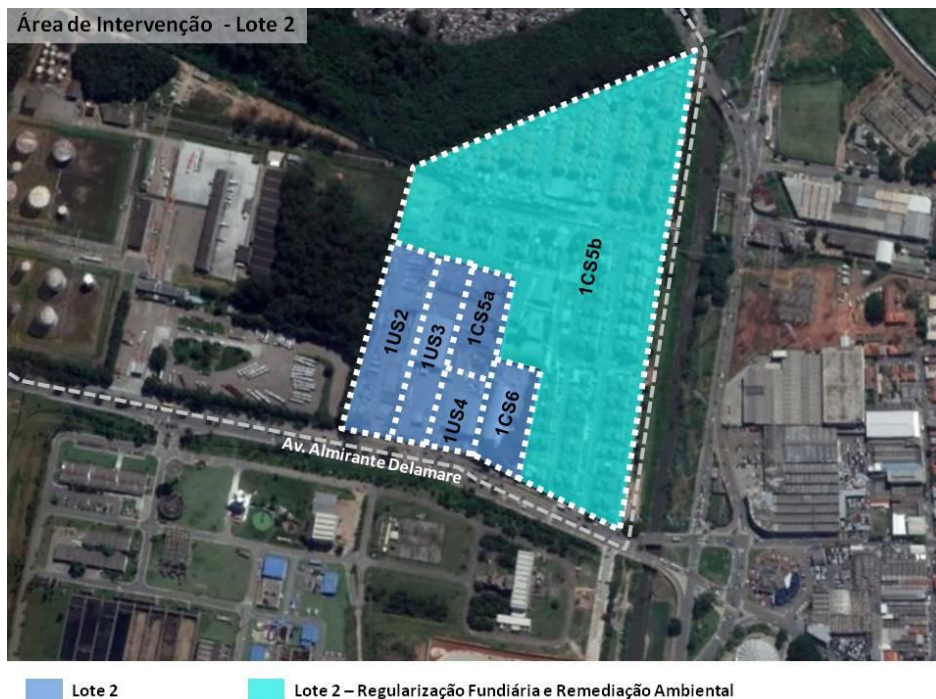
#### 3.2.2 LOTE 2 - Áreas a serem disponibilizadas pelo PODER CONCEDENTE

A IMPLANTAÇÃO do LOTE 2, que contemplará as unidades habitacionais nas quantidades indicadas no subitem 3.2.1 e mais INFRAESTRUTURA PÚBLICA, EQUIPAMENTOS PÚBLICOS e os EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS (nR) adiante elencados, além de serviços de apoio à regularização fundiária associada ao parcelamento do solo, deverá ocorrer nas seguintes áreas a serem disponibilizada(s) pelo PODER CONCEDENTE dentro do período da ETAPA PRELIMINAR, na forma prevista no CONTRATO:

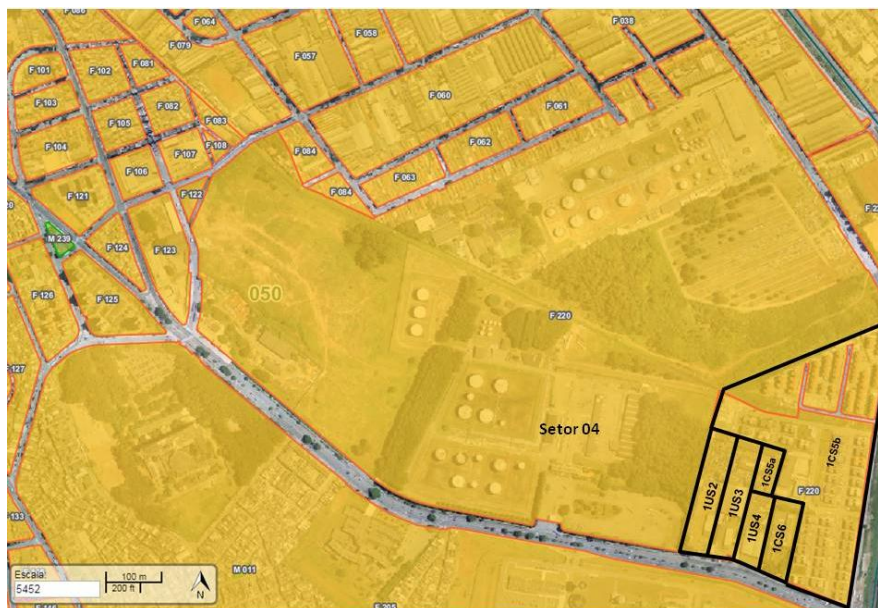
##### 3.2.2.1 Identificação:

As áreas são as indicadas com as codificações 1US2, 1US3, 1US4, 1CS5a, 1CS5b e 1CS6, sendo que a área 1CS5b será objeto dos serviços de apoio à regularização fundiária.

##### 3.2.2.2 Localização:



Fonte: Google Earth.



Localização das áreas de Intervenção no Cadastro Fiscal Municipal - Fonte: Portal Geosampa

As áreas 1US2, 1US3, 1US4, 1CS5a, 1CS5b e 1CS6 estão localizadas na Avenida Almirante Delamare e são compostas por terrenos com baixo aproveitamento e ocupadas pelo Conjunto Habitacional Heliópolis L.

### 3.2.2.3 Estimativas do Aproveitamento e Caracterização das Áreas:

DESCRIÇÃO	1US2	1US3	1US4	1CS5a	1CS5b	1CS6	TOTAL
Área da Gleba m <sup>2</sup>	11.789,9 50	10.075,680	7.779,730	4.774,130	105.927,830	6.794,000	147.141,320
Zona	ZEIS 3	ZEIS 3	ZEIS 3	ZEIS 3	ZEIS 3	ZEIS 3	
Área verde – m <sup>2</sup> terreno	0	0	0	0	0	0	
Infraestrutura Pública – Sistema Viário m <sup>2</sup> terreno	0	0	0	0	0	0	
Equipamentos Públicos m <sup>2</sup> terreno	0	0	0	0	0	0	
Regularização Fundiária – m <sup>2</sup> terreno	11.789,9 50	10.075,680	7.779,730	4.774,130	105.927,830	6.794,000	147.141,320
Área Computável para uso Residencial m <sup>2</sup> área total construída	29.474,8 75	25.189,200	19.449,325	11.935,325	0	16.985,000	103.033,725



Área Não Computável para uso nR – m <sup>2</sup> área total construída	5.894,97 5	5.037,840	3.889,865	2.387,065	0	3.397,000	20.606,745
--	---------------	-----------	-----------	-----------	---	-----------	------------

As áreas 1US2, 1US3, 1US4, 1CS5a e 1CS6 correspondem a áreas parcialmente edificadas, devem ser destinadas à provisão habitacional, com área total atribuída de 41.213,490 m<sup>2</sup>, composta pela soma dos lotes 0150, 0151, 0152 e 0153, da Quadra Fiscal 220, Setor Fiscal 050, com alinhamento pela Avenida Almirante Delamare.

A área 1CS5b corresponde a parte do Contribuinte 050.220.0146-2, com 105.927,830 m<sup>2</sup>, e encontra-se totalmente edificado pelo Conjunto Habitacional Heliópolis L que deverá ser objeto de Regularização Fundiária e Remediação Ambiental por parte da CONCESSIONÁRIA.

O Contribuinte 050.220.0153-5 atualmente encontra-se utilizado pelo Serviço de Atendimento Integral ao Dependente – SAID da Secretaria Municipal de Saúde. Este Equipamento Público que se encontra instalado no local deverá ser realocado com ganhos de qualidade e funcionalidade, no âmbito da IMPLANTAÇÃO, e seguindo as diretrizes da Secretaria Setorial competente, sendo que a remoção somente ocorrerá depois das novas instalações estarem aptas à ocupação e funcionamento.

### 3.2.3 LOTE 2 - Diretriz Ambiental

Por conta de sua localização, próximo à Orla Ferroviária, e de local de armazenamento de produtos perigosos, os terrenos pertencentes às áreas 1US2, 1US3, 1US4, 1CS5a e 1CS6 estão sujeitas às avaliações preliminares para investigação de possível contaminação. Caso encontrada qualquer forma de contaminação do terreno, a sua utilização estará condicionada à implementação de medidas de remediação da contaminação aplicáveis ao uso pretendido, em conformidade com as disposições do Manual de Gerenciamento de Áreas Contaminadas/1999 da CETESB, de acordo com o regramento disposto neste Edital.

O PODER CONCEDENTE apoiará a CONCESSIONÁRIA para obtenção de informações e na inter-relação institucional com os órgãos de controle do meio ambiente.

A área 1CS5b atualmente ocupada pelo Conjunto Habitacional Heliópolis L conta com sistema de monitoramento e remediação ambiental cujos encargos deverão ser assumidos pela CONCESSIONÁRIA.

### 3.2.4 LOTE 2 - INFRAESTRUTURA PÚBLICA

Reforçando o especificado no item 2.1.6 das DIRETRIZES GERAIS, os projetos e a implantação das calçadas, ciclovias e/ou ciclofaixas deverão criar boas condições de circulação de pedestres e ciclistas, considerando trajetos com mesma qualidade até pelo menos uma estação de trem ou metrô, a que estiver mais próxima, neste caso Estações Tamanduateí e Sacomã.

### 3.2.5 LOTE 2 - EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

A CONCESSIONÁRIA deverá implantar os EQUIPAMENTOS PÚBLICOS que vierem a ser definidos e especificados pelo PODER CONCEDENTE dentro do período da ETAPA PRELIMINAR, observando as condicionantes e o limite de investimento previstos no subitem 8.7.4 do CONTRATO e as diretrizes gerais dispostas neste Anexo para este item.

### 3.2.6 LOTE 2 – EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS (nR)

A CONCESSIONÁRIA deverá implantar os EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS (nR) considerados fundamentais para a plena fruição das moradias pelos ADQUIRENTES, qualificação dos espaços urbanos, segurança e sustentabilidade econômica dos empreendimentos, além de

possibilitar a criação de novas centralidades com atividades econômicas geradoras de emprego e renda no local.

Dada a configuração das áreas, os EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS (nR) deverão ser implantados nos terrenos dos edifícios, de frente para a Avenida Almirante Delamare com local para estacionamento e conjugada com uma área de fruição pública que adentre à quadra com acesso aberto ao público durante o dia e fechado à noite nos termos da convenção de condomínio.

Para esses espaços privados prevê-se uma área construída total de 20.606,745 m<sup>2</sup> considerando todas as áreas.

### 3.2.7 LOTE 2 - Parcelamento do Solo, Incorporações Imobiliárias e Regularização Fundiária

A CONCESSIONÁRIA deverá promover o parcelamento do solo, seguindo a legislação aplicável. Para tanto, o PODER CONCEDENTE se obriga a outorgar os mandatos que se fizerem necessários.

No parcelamento a CONCESSIONÁRIA deverá segregar juridicamente os empreendimentos previstos nR mencionados no subitem 3.2.6 deste Anexo, para desvinculá-los dos condomínios habitacionais.

A área 1CS5b corresponde a parte do Contribuinte 050.220.0146-2, com 105.927,830 m<sup>2</sup>, encontra-se totalmente edificado pelo Conjunto Habitacional Heliópolis L, da COHAB-SP, que está em processo de regularização fundiária e mitigação de impactos ambientais pretéritos, serviços que a CONCESSIONÁRIA deverá prestar apoio dentro do escopo dos SERVIÇOS, respeitados até o termo final os eventuais contratos administrativos da COHAB-SP para a mesma finalidade.

### 3.3 LOTE 3 - Diretrizes Específicas para a IMPLANTAÇÃO

#### 3.3.1 LOTE 3 - Implantação de Unidades Habitacionais (UH)

Para o LOTE 3 é mandatória, nas condições previstas no CONTRATO, a IMPLANTAÇÃO das seguintes quantidades de habitações por categoria:

CATEGORIAS DAS HABITAÇÕES	QUANT. UH	% UH
HIS-1- Habitações de Interesse Social [FR1 a FR6]	1.260	50,0%
HIS-2- Habitação de Interesse Social [FR7 a FR9]	420	16,7%
HMP - Habitações de Mercado Popular [FR10 a FR11]	420	16,7%
HMC - Habitações de Mercado COHAB-SP [FR12]	420	16,6%
<b>TOTAL</b>	<b>2.520</b>	<b>100,0%</b>

#### 3.3.2 LOTE 3 - Áreas a serem disponibilizadas pelo PODER CONCEDENTE

A IMPLANTAÇÃO do LOTE 3, que contemplará as unidades habitacionais nas quantidades indicadas no subitem 3.3.1 e mais a INFRAESTRUTURA PÚBLICA, os EQUIPAMENTOS PÚBLICOS e os EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS (nR) adiante elencados, deverá ocorrer na seguinte área a ser disponibilizada(s) pelo PODER CONCEDENTE dentro do período da ETAPA PRELIMINAR, na forma prevista no CONTRATO:

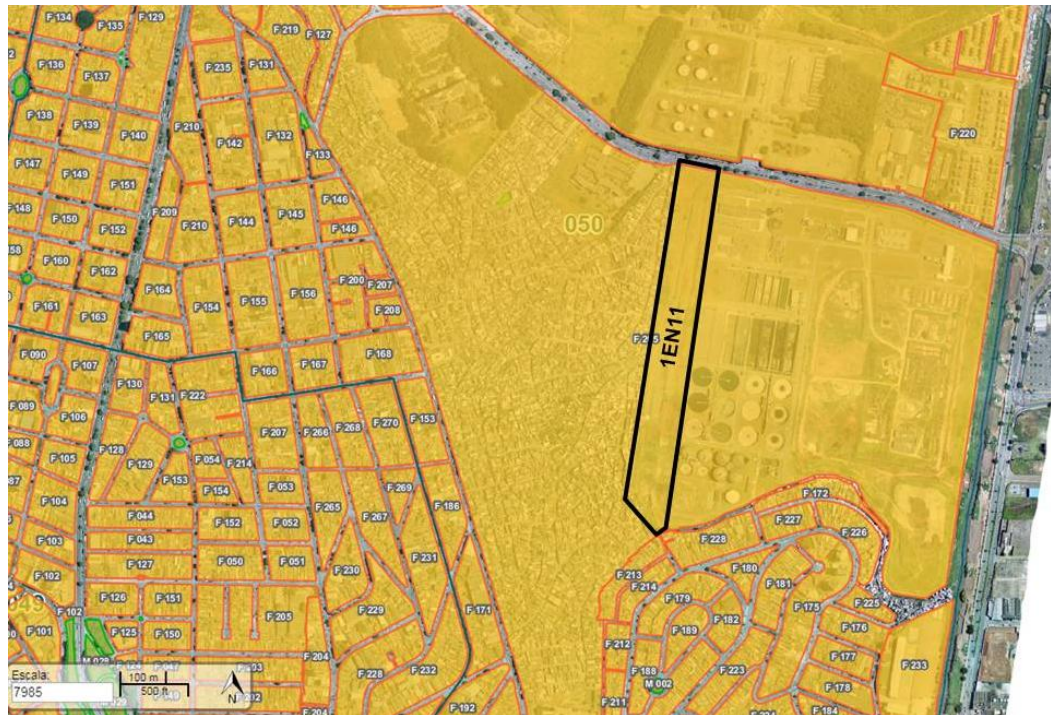
##### 3.3.2.1 Identificação:

A área é indicada com a codificação 1EN11

##### 3.3.2.2 Localização:



Fonte: Google Earth.



Localização das áreas de Intervenção no Cadastro Fiscal Municipal - Fonte: Portal Geosampa

A área 1EN11 está localizada na Avenida Almirante Delamare e faz divisa com a Estação de Tratamento de Esgoto – ETE – ABC.

### 3.3.2.3 Estimativas do Aproveitamento e Caracterização das Áreas:

DESCRIÇÃO	1EN11
Área da Gleba – m <sup>2</sup>	73.000,000
Zona	ZM
Área verde – m <sup>2</sup> terreno	3.800,000
Infraestrutura Pública – Sistema Viário – m <sup>2</sup> terreno	18.400,000
Equipamentos Públicos – m <sup>2</sup> terreno	3.800,000
Regularização Fundiária – m <sup>2</sup> terreno	73.000,000
Área Computável para uso Residencial m <sup>2</sup> área total construída	146.160,000
Área Não Computável para uso nR – m <sup>2</sup> área total construída	29.232,000

A área 1EN11 deve ser destinada ao uso habitacional do LOTE 3, corresponde a um grande vazio urbano com frente principal pela Avenida Almirante Delamare e apresenta grande potencial para implantação de habitações, INFRAESTRUTURA PÚBLICA, EQUIPAMENTOS PÚBLICOS e EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS (nR).

No cadastro municipal a área 1EN11 é parte do lote que compõe o SQL 050.205.0105-0 (parte), com alinhamento pela Avenida Almirante Delamare, fazendo divisa com a Estação de Tratamento de Esgoto – ETE – ABC da SABESP, com área atribuída de 429.610,000 m<sup>2</sup> (área total do contribuinte, conforme IPTU).

### 3.3.3 LOTE 3 - Diretriz Ambiental

Por conta de sua localização, ao lado da ETE-ABC e próximo à Orla Ferroviária, o terreno pertencente a área 1EN11 está sujeito a avaliação preliminar para investigação de possível contaminação.

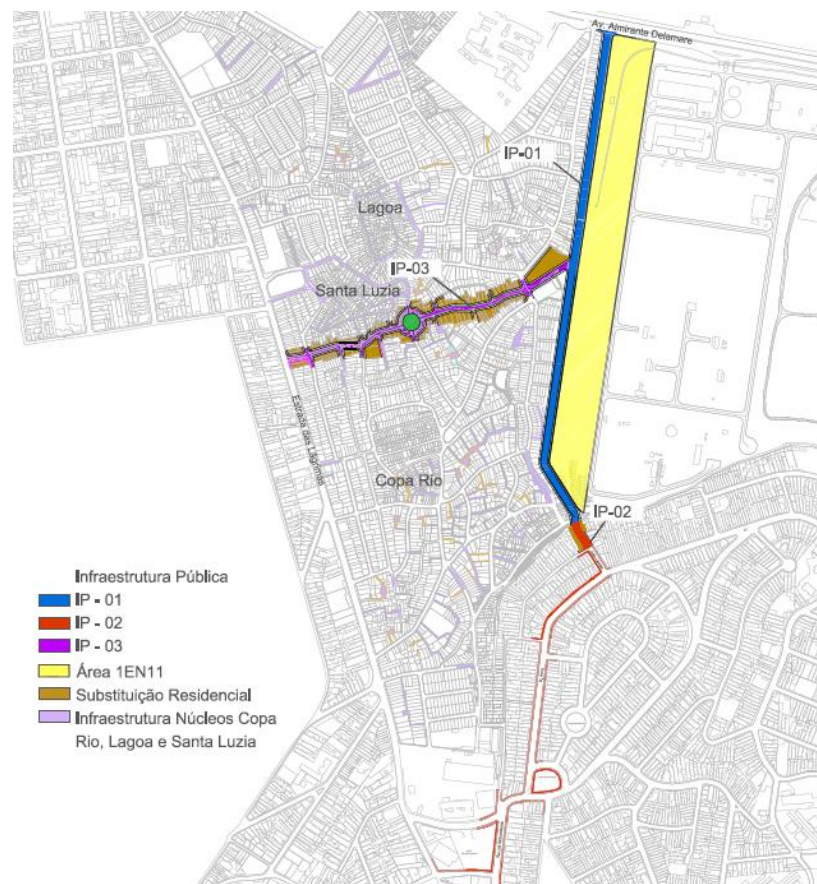
Caso encontrada qualquer forma de contaminação do terreno, a sua utilização estará condicionada à implementação de medidas de remediação da contaminação aplicáveis ao uso pretendido, em conformidade com as disposições do Manual de Gerenciamento de Áreas Contaminadas/1999 da CETESB, de acordo com o regramento disposto neste Edital.

O PODER CONCEDENTE apoiará a CONCESSIONÁRIA para obtenção de informações e na inter-relação institucional com os órgãos de controle do meio ambiente.

### 3.3.4 LOTE 3 - INFRAESTRUTURA PÚBLICA

A CONCESSIONÁRIA deverá implantar a INFRAESTRUTURA PÚBLICA consistente no plano viário e de melhoramentos urbanos cujas diretrizes constam da figura e dos descritivos a seguir, sendo admitida apresentação pela CONCESSIONÁRIA de alternativa que cumpra as funções necessárias e melhor atendam as diretrizes e exigências das autoridades de transporte e trânsito e o Quadro 2B – Parâmetro de Parcelamento do Solo – Sistema Viário, anexo da Lei nº 16.402, de 2016. É certo que esse plano deve harmonizar os interesses da implantação dos EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS (nR), que por sua vez, devem observar as diretrizes do PDE quanto aos usos mistos e terrenos ativos.

Neste caso específico, a CONCESSIONÁRIA poderá ser desonerada de executar os melhoramentos exigidos neste item em caso de dissensão da comunidade incapaz de ser superada, mesmo com a necessária mediação do PODER CONCEDENTE.



Plano de Melhoramentos de Infraestrutura pública - Fonte: Mapa da Cidade

O Plano de Melhoramentos de INFRAESTRUTURA PÚBLICA foi elaborado de acordo com a Legislação Urbana Incidente para o parcelamento da área e a necessidade de criar maior permeabilidade viária na região. Embora caracterizados por segmentos viários, estes devem ser providos de toda a INFRAESTRUTURA PÚBLICA necessária (sistema viário, drenagem, guias e sarjetas, calçadas e passeios, pavimentação, enterramento de fiação elétrica, lógica, telefonia, TV a cabo, internet, iluminação pública e arborização). Cada segmento será identificado pela sigla-prefixo “IP” e suas características são descritas a seguir.

a) IP-01:

O IP-01 está previsto no interior da área 1EN11 e tem por finalidade permitir melhor acesso e viabilizar o parcelamento do solo da área, devendo ser implantado concomitantemente aos demais componentes de investimento.

Por se tratar de uma nova via de ligação com características similares a uma Via Local, de acordo com a Lei nº 16.402, de 2016, este Plano de Melhoramentos Viários prevê uma via com largura total de 18 m (dezoito metros), sendo: 12 m (doze metros) destinados ao leito carroçável com sentido duplo de mãos de direção; calçadas com 3m (três metros) de largura em ambos os lados; e ciclofaixa bidirecional com 3,0 m (três metros) de largura.

O IP-01 parte da Avenida Almirante Delamare e segue pela divisa oeste da área até seu limite de fundos, onde deverá ser interligado ao IP-03 que interligará a área à Estrada das Lágrimas, sendo composto por:

- Extensão: 860 m;
- Área Total: 15.480 m<sup>2</sup>
- Leito Carroçável: 10.320 m<sup>2</sup>;
- Calçadas: 5.160 m<sup>2</sup>;
- Ciclofaixa Bidirecional: 2.580 m<sup>2</sup>.

b) IP-02

O IP-02 está previsto no exterior da área 1EN11 e tem por finalidade proporcionar uma alternativa de ligação da área com o tecido urbano do entorno através da implantação de melhoria viária no alinhamento das ruas João Lamas, Anny, Largo Leon Tolstoi, Rua Luiz Abbondanza até o Largo São João Clímaco, interligando-se à Estrada das Lágrimas.

Para a efetivação desta ligação deverá ser previsto o alargamento do pontilhão sobre o Córrego Independência, entre as ruas Luta Popular e Vicente Gaspar, bem como o alargamento da Rua João Lamas, entre as ruas Vicente Gaspar e Elias Naigem Haidamos, com as seguintes características:

- Alargamento do pontilhão: de 9 para 18m
- Extensão alargamento da Rua João Lamas : 65 m;
- Área Total: 910 m<sup>2</sup>
- Leito Carroçável: 520 m<sup>2</sup>;
- Calçadas: 390 m<sup>2</sup>;
- Ciclofaixa Bidirecional: 195 m<sup>2</sup>.

As obras acima descritas impactarão as edificações lindeiras e as famílias atingidas deverão ser atendidas dentro da intervenção proposta neste lote.

Os demais trechos das ruas João Lamas (50m), Anny (400m), Largo Leon Tolstoi (75m), Luiz Abbondanza (150m) e Largo São João Clímaco (220m) deverão receber tratamento urbanístico com melhorias na pavimentação, uniformização de calçadas e implantação de ciclofaixa bidirecional.

c) IP-03:

O IP-03 está previsto no exterior da área 1EN11 e tem por finalidade proporcionar uma alternativa de ligação da área com o tecido urbano do entorno através da implantação de melhoria viária no alinhamento da Rua Primavera Brasileira, na Comunidade Heliópolis, interligando a área até a Estrada das Lágrimas. Além de proporcionar maior permeabilidade viária à área 1EN11 e à Comunidade de Heliópolis, a implantação do IP-02 deverá, ainda, solucionar os problemas de alagamento que atualmente ocorrem na citada rua.

Por se tratar de obra de infraestrutura em área de ocupação consolidada, a implantação do IP-02 está condicionada à remoção da população atingida e seu atendimento nas novas unidades produzidas na área 1EN11 ou na substituição das atuais unidades por novas na categoria Conjunto Horizontal ou Vertical, em uma faixa com 10 m (dez metros) de profundidade ao longo do IP-02, salientando, ainda, que a implantação também está condicionada à anuência da população atingida através de um processo participativo de discussão.

Por se tratar de uma nova via de ligação com características similares a uma Via Local, de acordo com a Lei nº 16.402, de 2016, este Plano de Melhoramentos Viários prevê uma via com largura total de 18 m (dezoito metros), sendo: 12 m (doze metros) destinados ao leito carroçável com sentido duplo de mãos de direção; calçadas com 3 m (três metros) de largura em ambos os lados e ciclofaixa bidirecional com 3,0 m (três metros) de largura. Poderá ser adotada outra classificação viária, prevendo a redução das dimensões apresentadas, desde que autorizada pelos órgãos de planejamento urbano e engenharia de tráfego.

O IP-03 parte do alinhamento da Rua Primavera Brasileira junto à divisa leste da área 1EN11, seguindo pelo citado alinhamento até a Estrada das Lágrimas, sendo composto por:

- Extensão: 630 m;
- Área Total: 8.820 m<sup>2</sup>
- Leito Carroçável: 5.040 m<sup>2</sup>;
- Calçadas: 1.890 m<sup>2</sup>;
- Ciclofaixa Bidirecional: 1.890 m<sup>2</sup>.

As obras acima descritas impactarão as edificações lindeiras e as famílias atingidas deverão ser atendidas dentro da intervenção proposta neste lote.

Ainda dentro do item INFRAESTRUTURA PÚBLICA deste Lote 03, o PODER CONCEDENTE poderá considerar na, mediante a disponibilidade de recursos orçamentários, a continuidade do projeto de regularização fundiária da Gleba K do Complexo Heliópolis compreendendo a realização de toda a infraestrutura prevista para os núcleos Copa Rio, Lagoa e Santa Luzia, contemplando a implantação das redes de drenagem, água, esgoto e pavimentação que necessitará a remoção de 667 famílias, de acordo com o Projeto SEHAB – Complexo Heliópolis.

### 3.3.5 LOTE 3 - EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

A CONCESSIONÁRIA deverá implantar os EQUIPAMENTOS PÚBLICOS que vierem a ser definidos e especificados pelo PODER CONCEDENTE dentro do período da ETAPA PRELIMINAR, observando as condicionantes e o limite de investimento previstos no subitem 8.7.4 do CONTRATO e as diretrizes gerais dispostas neste Anexo para este item.

### 3.3.6 LOTE 3 – EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS (nR)

A CONCESSIONÁRIA deverá implantar os EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS (nR) considerados fundamentais para a plena fruição das moradias pelos ADQUIRENTES, qualificação dos espaços urbanos, segurança e sustentabilidade econômica dos empreendimentos, além de possibilitar a criação de novas centralidades com atividades econômicas geradoras de emprego e renda no local. A área construída total para este item é estimada em 29.232,000 m<sup>2</sup>.

---

3.3.7 LOTE 3 - Parcelamento do Solo, Incorporações Imobiliárias e Regularização Fundiária

A CONCESSIONÁRIA deverá promover o parcelamento do solo seguindo a legislação aplicável. Para tanto, o PODER CONCEDENTE se obriga a outorgar os mandatos que se fizerem necessários.

Para este LOTE a CONCESSIONÁRIA deverá, ainda, desenvolver atividades de apoio à regularização fundiária das áreas afetadas pela implantação dos melhoramentos viários mencionados no subitem 3.3.4 deste Anexo.



### 3.4 LOTE 4 - Diretrizes Específicas para a IMPLANTAÇÃO

#### 3.4.1 LOTE 4 - Implantação de Unidades Habitacionais (UH)

Para o LOTE 4 é mandatória, nas condições previstas no CONTRATO, a IMPLANTAÇÃO das seguintes quantidades de habitações por categoria:

CATEGORIAS DAS HABITAÇÕES	QUANT. UH	% UH
HIS-1- Habitações de Interesse Social [FR1 a FR6]	636	57,8%
HIS-2- Habitação de Interesse Social [FR7 a FR9]	232	21,1%
HMP - Habitações de Mercado Popular [FR10 a FR11]	232	21,1%
<b>TOTAL</b>	<b>1.100</b>	<b>100,0%</b>

#### 3.4.2 LOTE 4 - Áreas a serem disponibilizadas pelo PODER CONCEDENTE

A IMPLANTAÇÃO do LOTE 4, que contemplará as unidades habitacionais nas quantidades indicadas no subitem 3.4.1 e mais a INFRAESTRUTURA PÚBLICA, os EQUIPAMENTOS PÚBLICOS e os EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS (nR) adiante elencados, deverá ocorrer nas seguintes áreas a serem disponibilizadas pelo PODER CONCEDENTE dentro do período da ETAPA PRELIMINAR, na forma prevista no CONTRATO:

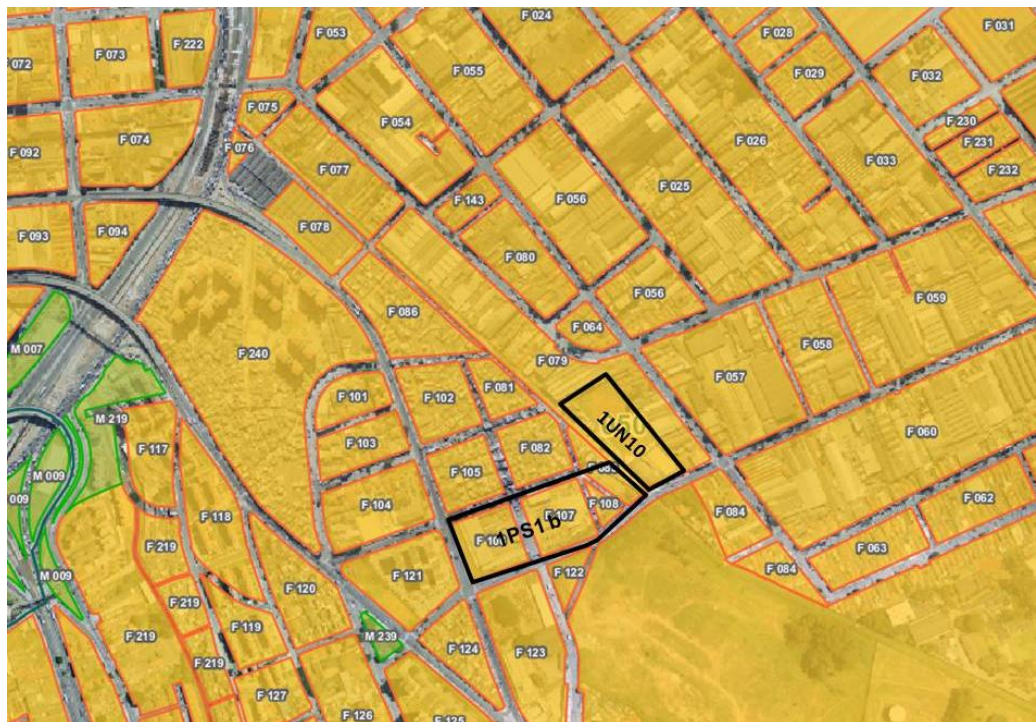
##### 3.4.2.1 Identificação:

As áreas são indicadas com a codificação 1PS1b e 1UN10.

##### 3.4.2.2 Localização:



Fonte: Google Earth.



Localização das áreas de Intervenção no Cadastro Fiscal Municipal - Fonte: Portal Geosampa

A área 1PS1b está localizada junto às ruas Visconde de Camamú e Comandante Taylor, a área 1UN10 está localizada junto à Avenida Carioca e Rua Maciel Parente, na Subprefeitura do Ipiranga.

### 3.4.2.3 Estimativas do Aproveitamento e Caracterização das Áreas:

DESCRIÇÃO	1PS1b	1UN10	TOTAL
Área da Gleba – m <sup>2</sup>	19.435,260	10.584,000	30.019,260
Zona	ZEIS 2	ZPI	
Área verde – m <sup>2</sup> terreno	0	0	0
Infraestrutura Pública – Sistema Viário – m <sup>2</sup> terreno	0	0	0
Equipamentos Públicos – m <sup>2</sup> terreno	0	0	0
Regularização Fundiária – m <sup>2</sup> terreno	19.435,260	10.584,000	30.019,260
Área Computável para uso Residencial m <sup>2</sup> área total construída	38.280,000	25.520,000	63.800,000
Área Não Computável para uso nR – m <sup>2</sup> área total construída	7.656,000	5.104,000	12.760,000

A área 1PS1b corresponde à área destinada à provisão habitacional, com área total atribuída de 19.435,260 m<sup>2</sup> (área do DIS n° 56.791, de 04/02/16 – COHAB-SP), composta pela soma das Quadras Fiscais 106, 107, 108 e parte da 083, juntamente com o sistema viário do parcelamento aprovado para estas áreas. As Quadras Fiscais do parcelamento aprovado fazem parte do Setor Fiscal 050 e possuem alinhamento pela Rua Visconde de Camamú, Rua Comandante Taylor (atualmente existentes no local) e extensão da Rua Freire Brayner, Rua Brigadeiro Martins, Rua Benevuto dos Santos (arruamento do loteamento aprovado), enquadrada na Zona Especial de Interesse Social - 2 (ZEIS-2) e está cadastrada com n° de contribuinte 050.106.0001-3, 050.107.0001-8, 050.108.0001-2, 050.083.0001-6 (parte do lote).

A área 1UN10 corresponde à área parcialmente edificada, também destinada à provisão habitacional, corresponde ao lote 0057 da Quadra Fiscal 079, Setor Fiscal 050, com alinhamento pela Rua Maciel Parente e Av. Carioca, com área atribuída de 10.584,000 m<sup>2</sup> (conforme IPTU) e n° de contribuinte 050.079.0057-5.

### 3.4.3 LOTE 4- Diretriz Ambiental

Cabe salientar que a área IPS1b consta do cadastro de áreas contaminadas da CETESB, de forma que a utilização da área está condicionada à implementação de medidas de remediação da contaminação aplicáveis ao uso pretendido, em conformidade com as disposições do Manual de Gerenciamento de Áreas Contaminadas/1999 da CETESB. O custo desta descontaminação foi considerado na composição dos custos unitários das intervenções propostas neste Edital.

Em 2017 foi realizada, pela empresa Geoambiente Geologia e Engenharia Ambiental Ltda, contratada pela BR Distribuidora, a Investigação Ambiental Detalhada e Avaliação de Risco à Saúde Humana para a área em questão, objetivando a investigação do solo e águas subterrâneas (VOC, SVOC e metais) em atendimento a CETESB.

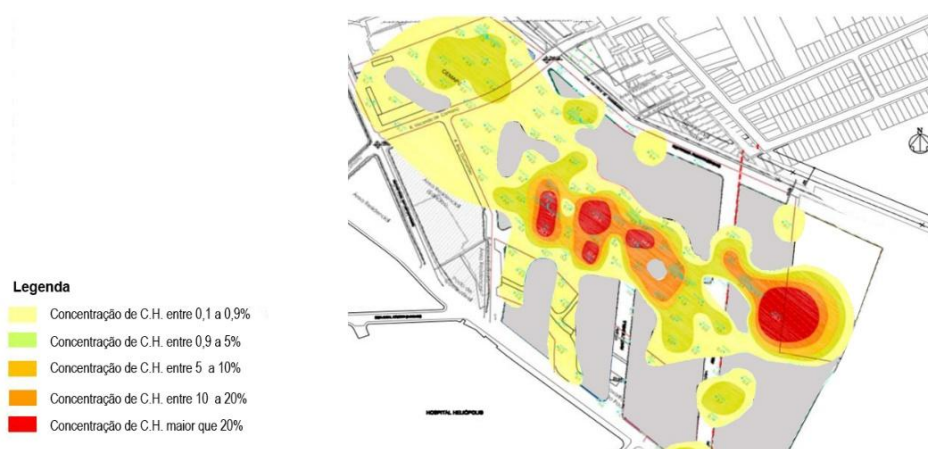


Imagem do Laudo de Avaliação Ambiental dos Setores 01 e 02 – Fonte: FINKLER Ambiental 2016-SEHAB

#### Visão Geral Detalhamento





-  Contorno da área em discussão
-  Área predominantemente utilizada pela BR
-  Área de restrição do consumo da água subterrânea
-  Área de Solo Contaminado por hidrocarbonetos (PAH)
-  Área de deposição de lixo



Imagem do Relatório de Investigação Ambiental Detalhada e Avaliação de Risco à Saúde Humana: Fonte: Geoambiente 2017 – BR Distribuidora

A área 1UN10, por conta de sua localização próxima à Orla Ferroviária e de apresentar histórico de uso industrial, está sujeita a avaliações preliminares para investigação de possível contaminação. Caso encontrada qualquer forma de contaminação do terreno, a sua utilização estará condicionada à implementação de medidas de remediação da contaminação aplicáveis ao uso pretendido, em conformidade

com as disposições do Manual de Gerenciamento de Áreas Contaminadas/1999 da CETESB, de acordo com o regramento disposto neste Edital.

O PODER CONCEDENTE apoiará a CONCESSIONÁRIA para obtenção de informações e na inter-relação institucional com os órgãos de controle do meio ambiente.

#### 3.4.4 LOTE 4 - INFRAESTRUTURA PÚBLICA

Reforçando o especificado no item 2.1.6 das DIRETRIZES GERAIS, os projetos e a implantação das calçadas, ciclovias e/ou ciclofaixas deverão criar boas condições de circulação de pedestres e ciclistas, considerando trajetos com mesma qualidade até pelo menos uma estação de trem ou metrô, a que estiver mais próxima, neste caso Estações Tamanduateí e Sacomã.

#### 3.4.5 LOTE 4 - EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

A CONCESSIONÁRIA deverá implantar os EQUIPAMENTOS PÚBLICOS que vierem a ser definidos e especificados pelo PODER CONCEDENTE dentro do período da ETAPA PRELIMINAR, observando as condicionantes e o limite de investimento previstos no subitem 8.7.4 do CONTRATO e as diretrizes gerais dispostas neste Anexo para este item.

#### 3.4.6 LOTE 4 – EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS (nR)

A CONCESSIONÁRIA deverá implantar os EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS (nR) considerados fundamentais para a plena fruição das moradias pelos ADQUIRENTES, qualificação dos espaços urbanos, segurança e sustentabilidade econômica dos empreendimentos, além de possibilitar a criação de novas centralidades com atividades econômicas geradoras de emprego e renda no local.

#### 3.4.7 LOTE 4 - Parcelamento do Solo, Incorporações Imobiliárias e Regularização Fundiária

A CONCESSIONÁRIA deverá promover o parcelamento do solo, as incorporações imobiliárias e executar atividades de apoio à regularização fundiária de toda a gleba na qual estão inseridas as áreas objeto da implantação deste LOTE, seguindo a legislação aplicável. Para tanto, o PODER CONCEDENTE se obriga a outorgar os mandatos que se fizerem necessários para tanto.

### 3.5 LOTE 5 - Diretrizes Específicas para a IMPLANTAÇÃO

#### 3.5.1 LOTE 5 - Implantação de Unidades Habitacionais (UH)

Para o LOTE 5 é mandatória, nas condições previstas no CONTRATO, a IMPLANTAÇÃO das seguintes quantidades de habitações por categoria:

CATEGORIAS DAS HABITAÇÕES	QUANT. UH	% UH
HIS-1- Habitações de Interesse Social [FR1 a FR6]	1.048	38,00%
HIS-2- Habitação de Interesse Social [FR7 a FR9]	580	21,00%
HMP - Habitações de Mercado Popular [FR10 a FR11]	744	27,00%
HMC - Habitações de Mercado COHAB-SP [FR12]	388	14,00%
<b>TOTAL</b>	<b>2.760</b>	<b>100,00%</b>

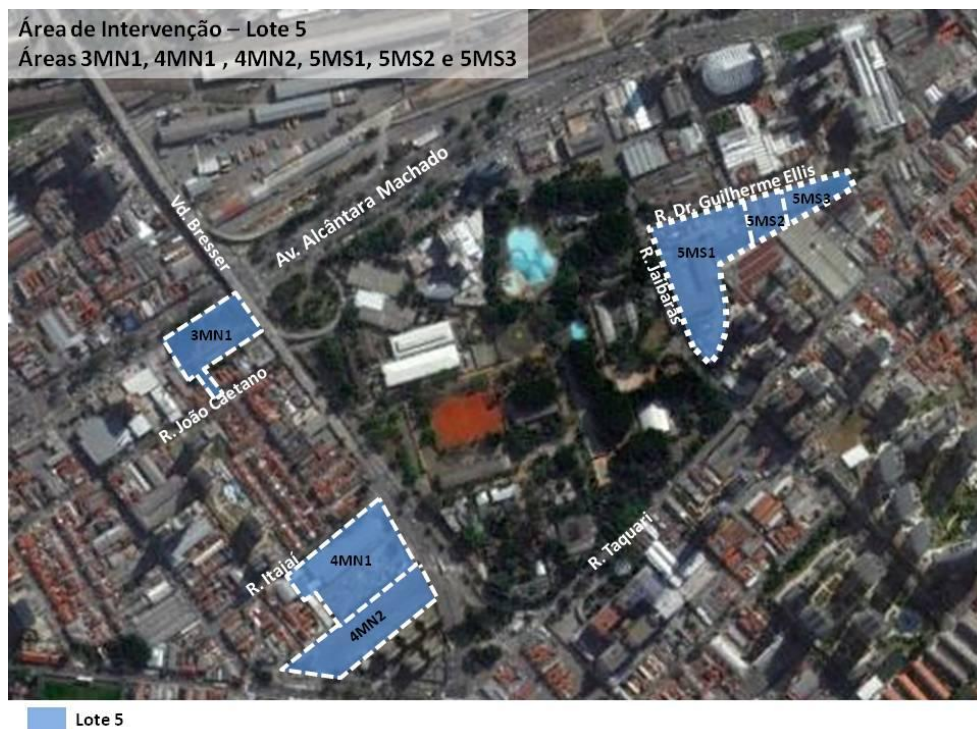
#### 3.5.2 LOTE 5 - Áreas a serem disponibilizadas pelo PODER CONCEDENTE

A IMPLANTAÇÃO do LOTE 5, que contemplará as unidades habitacionais nas quantidades indicadas no subitem 3.5.1 e mais a INFRAESTRUTURA PÚBLICA, os EQUIPAMENTOS PÚBLICOS e os EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS (nR) adiante elencados, deverá ocorrer nas seguintes áreas a serem disponibilizadas pelo PODER CONCEDENTE dentro do período da ETAPA PRELIMINAR, na forma prevista no CONTRATO:

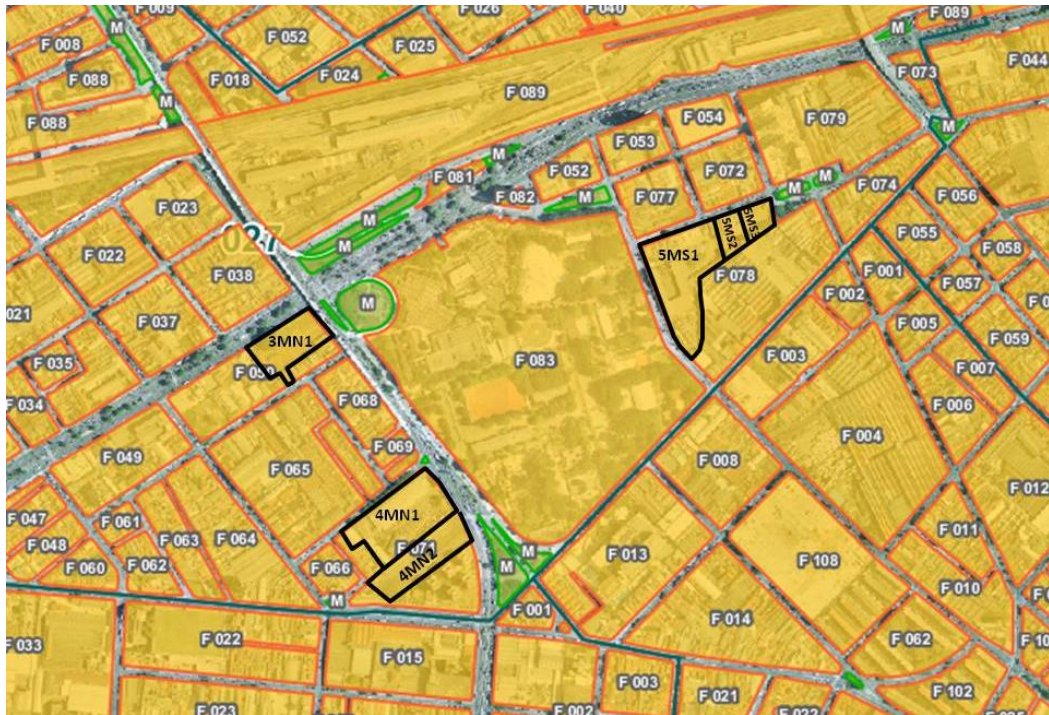
##### 3.5.2.1 Identificação:

As áreas são identificadas pelas codificações 3MN1, 4MN1, 4MN2, 5MS1, 5MS2, 5MS3 e 2MS1.

##### 3.5.2.2 Localização:



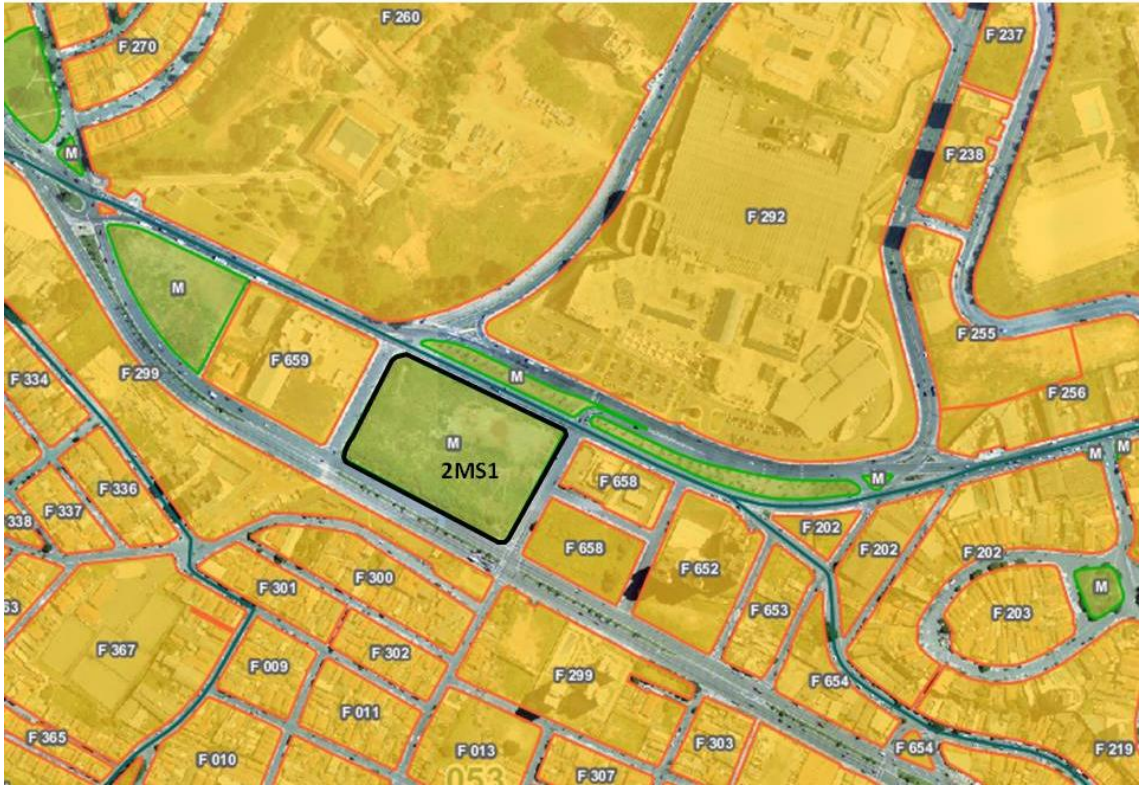
Fonte: Google Earth.



Localização das áreas de Intervenção no Cadastro Fiscal Municipal - Fonte: Portal Geosampa.



Fonte: Google Earth.



Localização das áreas de Intervenção no Cadastro Fiscal Municipal - Fonte: Portal Geosampa.

A área 3MN1 corresponde à área municipal, com alinhamento pela Rua Bresser, Avenida Radial Leste e Rua João Caetano e encontra-se localizada no Bairro da Moóca. Possui as seguintes características:

- Área do Terreno: 6.951,000 m<sup>2</sup> (Setor 027, Quadra 50, lote não possui n°);
- SQL: não consta n° de contribuinte;
- Proprietário (conforme IPTU): Município SP;
- Lei Municipal: 15.399, de 2011 desafeta 6.809,630 m<sup>2</sup>.

As áreas 4MN1 e 4MN2 correspondem às áreas municipais, com alinhamento pela Rua Bresser, Rua Itajaí, Rua dos Trilhos e Rua Acioli de Vasconcelos e encontram-se localizadas no Bairro da Moóca. Possuem as seguintes características:

- Área do Terreno: 15.600,000 m<sup>2</sup> (lote 51 da quadra 71-4MN1) e 9.707,00 m<sup>2</sup> (lote 2 quadra 71-4MN2);
- SQL: 027.071.0051-1 (4MN1), 027.071.0002-1 (4MN2);
- Proprietário (conforme IPTU): Município SP (para os dois contribuintes);
- Lei Municipal: 15.398, de 2011 desafeta 16.016,000 m<sup>2</sup> da área do contribuinte: 027.071.0051-1 (4MN1).

A área 5MS1 é municipal, acha-se sob gestão da Subprefeitura da Moóca e localiza-se no alinhamento das Ruas Jaibará e Dr. Guilherme Ellis. Possui as seguintes características:

- Área do Terreno: 11.198,000 m<sup>2</sup>
- SQL: 027.078.0040-6
- Proprietário (conforme IPTU): Município SP.

A área 5MS2 é municipal, acha-se sob gestão da Subprefeitura da Moóca e localiza-se no alinhamento da rua Dr. Guilherme Ellis. Possui as seguintes características:

- Área do Terreno: 2.289,000 m<sup>2</sup>
- SQL: 027.078.0039-2
- Proprietário (conforme IPTU): Município SP.

A área 5MS3 é municipal, acha-se sob gestão da Subprefeitura da Moóca e localiza-se no alinhamento da rua Dr. Guilherme Ellis. Possui as seguintes características:

- Área do Terreno: 1.840,000 m<sup>2</sup>
- SQL: 027.078.0038-4
- Proprietário (conforme IPTU): Município SP.

A área 2MS1 corresponde ao Croqui Patrimonial 101.622 e está localizada na Avenida Regente Feijó com a Rua Prof. Giuliane, com a Avenida Ver. Abel Ferreira e Rua Jacob Fath, no Bairro Jardim Anália Franco, Subprefeitura de Aricanduva-Formosa-Carrão. Possui área de 19.220,000 m<sup>2</sup>. Estimativas do Aproveitamento e Caracterização das Áreas:

### 3.5.2.3 Estimativas do Aproveitamento e Caracterização das Áreas:

DESCRIÇÃO	3MN1	4MN1	4MN2	5MS1
Área da Gleba m <sup>2</sup>	6.809,630	16.016,000	9.707,000	11.198,000
Zona	ZC	ZM	ZM	ZEIS 5
Área verde – m <sup>2</sup> terreno	0,000	0,000	0,000	0,000
Infraestrutura Pública – Sistema Viário m <sup>2</sup> terreno	0,000	0,000	0,000	0,000
Equipamentos Públicos – m <sup>2</sup> terreno	0,000	0,000	0,000	0,000
Regularização Fundiária – m <sup>2</sup> terreno	6.809,630	16.016,000	9.707,000	11.198,000
Área Computável para uso Residencial m <sup>2</sup> área total construída	17.024,000	33.000,000	22.000,000	26.100,000
Área Não Computável para uso nR – m <sup>2</sup> área total construída	3.404,800	6.600,000	4.400,000	5.220,000

DESCRIÇÃO	5MS2	5MS3	2MS1	TOTAL
Área da Gleba m <sup>2</sup>	2.289,000	1.840,000	19.220,000	67.079,630
Zona	ZEIS 5	ZEIS 5	ZEIS 2	
Área verde – m <sup>2</sup> terreno	0,000	0,000	A definir em projeto	0,000
Infraestrutura Pública – Sistema Viário m <sup>2</sup> terreno	0,000	0,000	0	0,000
Equipamentos Públicos – m <sup>2</sup> terreno	0,000	0,000	2.500,000	2.500,000
Regularização Fundiária – m <sup>2</sup> terreno	2.289,000	1.840,000	19.220,000	67.079,630
Área Computável para uso Residencial m <sup>2</sup> área total construída	5.722,500	4.640,000	47.560,000	156.046,500
Área Não Computável para uso nR – m <sup>2</sup> área total construída	1.144,500	920,000	9.512,000	28.201,300



### 3.5.2.4 Mapa Consolidado de Localização



### 3.5.3 LOTE 5 - Diretriz Ambiental

As áreas 3MN1, 4MN1, 4MN2, 5MS1, 5MS2, 5MS3 e 2MS1 estão sujeitas a avaliações preliminares para investigação de possível contaminação. Caso encontrada qualquer forma de contaminação do terreno, a sua utilização estará condicionada à implementação de medidas de remediação da contaminação aplicáveis ao uso pretendido, em conformidade com as disposições do Manual de Gerenciamento de Áreas Contaminadas/1999 da CETESB, de acordo com o regramento disposto neste Edital.

O PODER CONCEDENTE apoiará a CONCESSIONÁRIA para obtenção de informações e na inter-relação institucional com os órgãos de controle do meio ambiente.

### 3.5.4 LOTE 5 - INFRAESTRUTURA PÚBLICA

Reforçando o especificado no item 2.1.6 das DIRETRIZES GERAIS, os projetos e a implantação das calçadas, ciclovias e/ou ciclofaixas deverão criar boas condições de circulação de pedestres e ciclistas, considerando trajetos com mesma qualidade até pelo menos uma estação de trem ou metrô, a que estiver mais próxima, sendo:

- Para as áreas 3MN1, 4MN1, 4MN2, 5MS1, 5MS2 e 5MS3 até as Estações Bresser e Belém;
- Para a área 2MS1 até os pontos de parada da faixa exclusiva para ônibus situadas na Avenida Regente Feijó.

### 3.5.5 LOTE 5 - EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

A CONCESSIONÁRIA deverá implantar os EQUIPAMENTOS PÚBLICOS que vierem a ser definidos e especificados pelo PODER CONCEDENTE dentro do período da ETAPA PRELIMINAR, observando as condicionantes e o limite de investimento previstos no subitem 8.7.4 do CONTRATO e as diretrizes gerais dispostas neste Anexo para este item.

---

3.5.6 LOTE 5 – EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS (nR)

A CONCESSIONÁRIA deverá implantar os EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS (nR) considerados fundamentais para a plena fruição das moradias pelos ADQUIRENTES, qualificação dos espaços urbanos, segurança e sustentabilidade econômica dos empreendimentos, além de possibilitar a criação de novas centralidades com atividades econômicas geradoras de emprego e renda nos locais.

3.5.7 LOTE 5 - Parcelamento do Solo, Incorporações Imobiliárias e Regularização Fundiária

A CONCESSIONÁRIA deverá promover o parcelamento do solo, as incorporações imobiliárias e, sempre que necessária, a regularização fundiária, seguindo a legislação aplicável. Para tanto, o PODER CONCEDENTE se obriga a outorgar os mandatos que se fizerem necessários para tanto.

### 3.6 LOTE 6 - Diretrizes Específicas para a IMPLANTAÇÃO

#### 3.6.1 LOTE 6 - Implantação de Unidades Habitacionais (UH)

Para o LOTE 6 é mandatória, nas condições previstas no CONTRATO, a IMPLANTAÇÃO das seguintes quantidades de habitações por categoria:

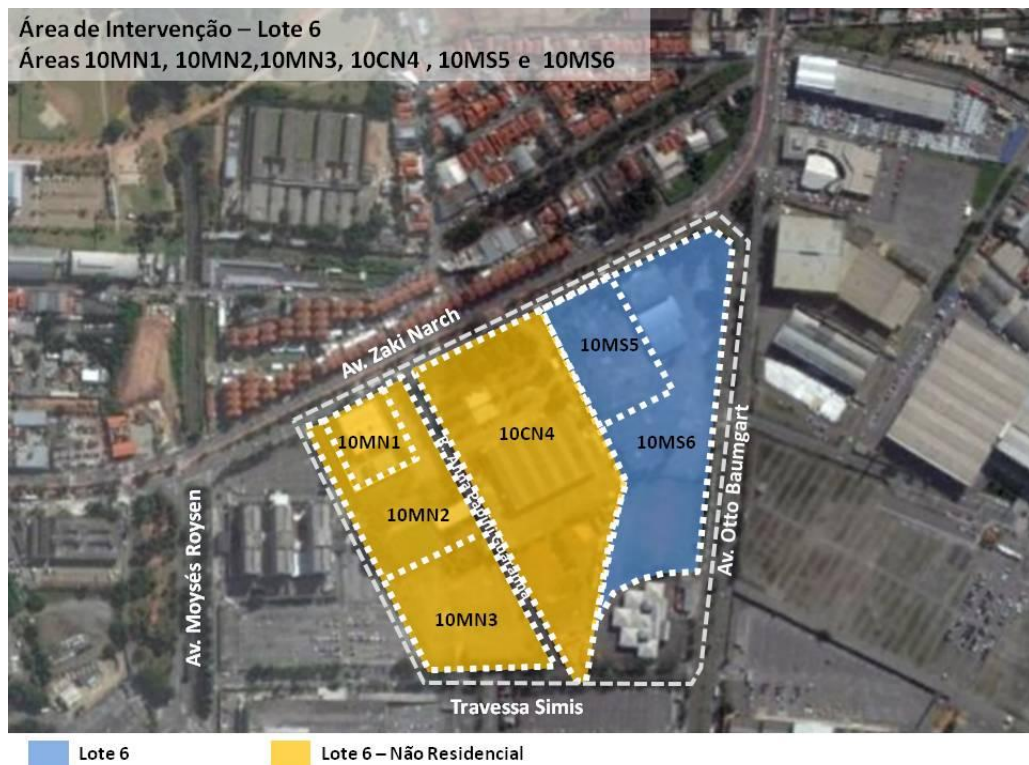
CATEGORIAS DAS HABITAÇÕES	QUANT. UH	% UH
HIS-1- Habitações de Interesse Social [FR1 a FR6]	1.062	48,10%
HIS-2- Habitação de Interesse Social [FR7 a FR9]	434	19,60%
HMP - Habitações de Mercado Popular [FR10 a FR11]	586	26,50%
HMC - Habitações de Mercado COHAB-SP [FR12]	128	5,80%
<b>TOTAL</b>	<b>2.210</b>	<b>100,00%</b>

#### 3.6.2 LOTE 6 - Áreas a serem disponibilizadas pelo PODER CONCEDENTE

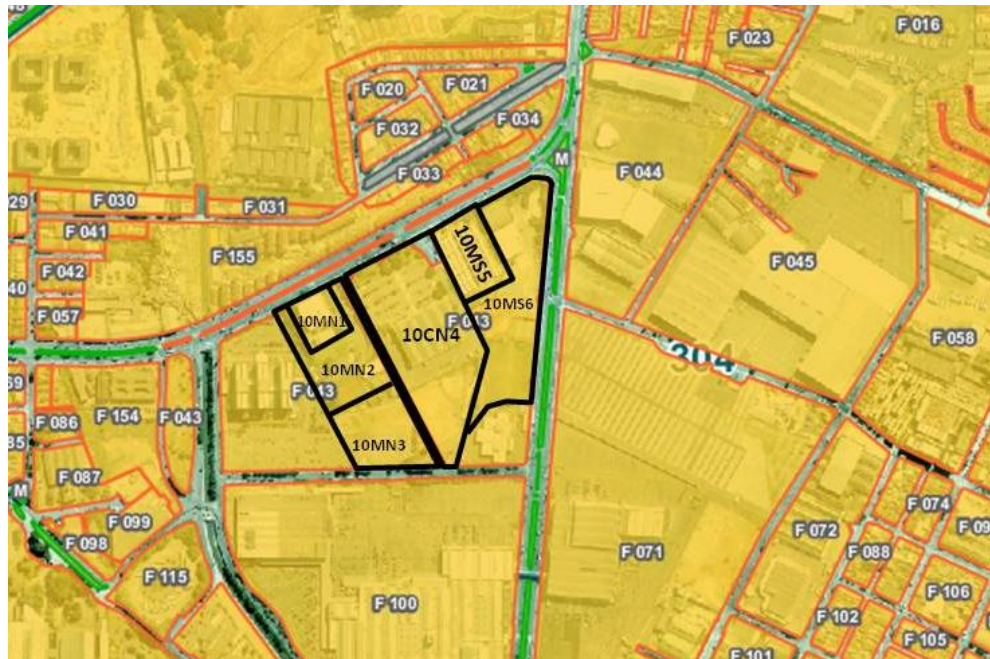
A IMPLANTAÇÃO do LOTE 6, que contemplará as unidades habitacionais nas quantidades indicadas no subitem 3.6.1 e mais a INFRAESTRUTURA PÚBLICA, os EQUIPAMENTOS PÚBLICOS e os EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS (nR) adiante elencados, deverá ocorrer nas seguintes áreas a serem disponibilizadas pelo PODER CONCEDENTE dentro do período da ETAPA PRELIMINAR, na forma prevista no CONTRATO:

##### 3.6.2.1 Identificação:

As áreas são identificadas com as codificações 10MN1, 10MN2, 10MN3, 10CN4, 10MS5, 10MS6 e 19MN1.



Fonte: Google Earth.

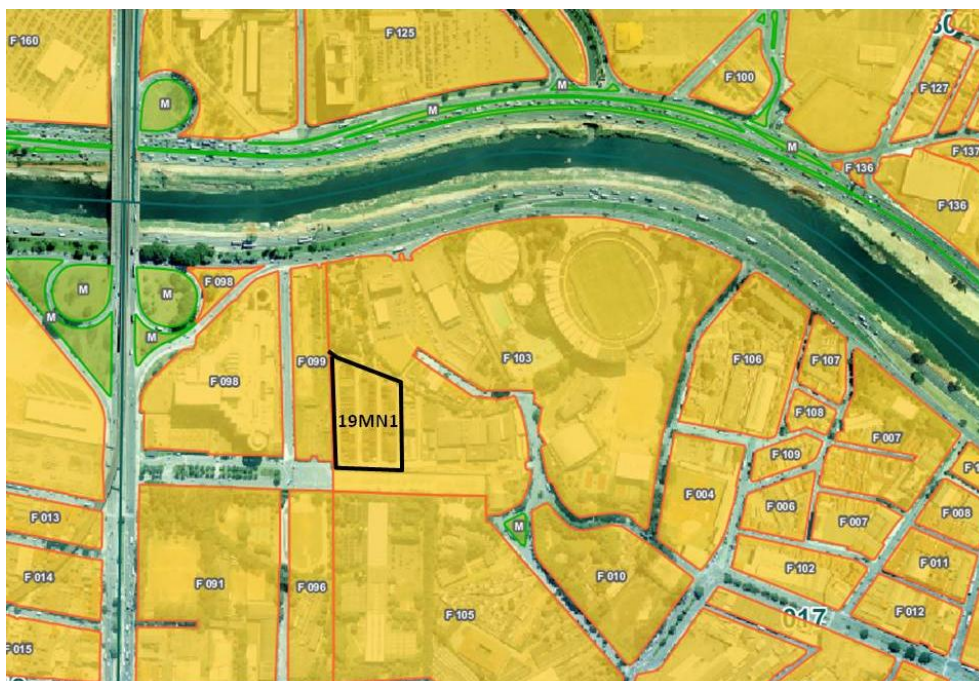


Localização das áreas de Intervenção no Cadastro Fiscal Municipal - Fonte: Portal Geosampa

As áreas 10MN1, 10MN2, 10MN3, 10CN4, 10MS5 e 10MS6 estão localizadas no alinhamento das Avenidas Zaki Narchi, Otto Baumgart, Travessa Simis e Rua Ana Papini Guaranha, na Subprefeitura Vila Maria - Vila Guilherme.



Fonte: Google Earth



Localização das áreas de Intervenção no Cadastro Fiscal Municipal - Fonte: Portal Geosampa

A área 19MN1 está localizada junto ao alinhamento da Av. Projetada Canindé – Pari, no Bairro do Canindé, Subprefeitura da Moóca.

### 3.6.2.2 Estimativas do Aproveitamento e Caracterização das Áreas:

DESCRIÇÃO	10MN1	10MN2	10MN3	10CN4
Área da Gleba – m <sup>2</sup>	3.420,000	15.179,000	32.245,000	31.759,000
Zona	ZC	ZC	ZC	ZC
Área verde – m <sup>2</sup> terreno	0	0	1.612,000	1.588,000
Infraestrutura Pública – Sistema Viário – m <sup>2</sup> terreno	0	0	4.837,000	3.176,000
Equipamentos Públicos – m <sup>2</sup> terreno	0	0	1.612,000	1.588,000
Regularização Fundiária – m <sup>2</sup> terreno	3.420,000	15.179,000	32.245,000	31.759,000
Área Computável para uso Residencial m <sup>2</sup> área total construída	0	0	0	0
Área Não Computável para uso nR – m <sup>2</sup> área total construída	0	0	0	0
Área Computável para uso nR – m <sup>2</sup> área total construída	3.420,000	15.179,000	32.245,000	31.759,000

DESCRIÇÃO	10MS5	10MS6	19MN1	TOTAL
Área da Gleba – m <sup>2</sup>	8.050,000	38.900,000	15.000,000	144.553,000
Zona	ZEIS 3	ZEIS 3	ZM	
Área verde – m <sup>2</sup> terreno	0	1.945,000	0	5.145,000
Infraestrutura Pública – Sistema Viário – m <sup>2</sup> terreno	0	3.890,000	0	11.903,000
Equipamentos Públicos – m <sup>2</sup> terreno	0	1.945,000	0	5.145,000
Regularização Fundiária – m <sup>2</sup> terreno	8.050,000	38.900,000	15.000,000	144.553,000
Área Computável para uso Residencial m <sup>2</sup> área total construída	20.300,000	70.760,000	37.120,000	128.180,000
Área Não Computável para uso nR – m <sup>2</sup> área total	4.060,000	14.152,000	7.424,000	25.636,000

construída				
Área Computável para uso nR – m <sup>2</sup> área total construída	0	0	0	82.603,000

### 3.6.2.3 Mapa Consolidado de Localização



As áreas 10MN1, 10MN2 e 10MN3, de propriedade Municipal, estão localizadas no território da Subprefeitura da Vila Maria - Vila Guilherme, na Rua Ana Papini Guaranha com Avenida Zaki Narchi, possuem somadas 50.844,000 m<sup>2</sup> e acham-se cadastradas sob os contribuintes n° (SQL) 304.043.0002-1.0008-9 e 0014-3. Parte dessas áreas é atualmente ocupada pelo Instituto de Previdência do Município de São Paulo – IPREM, que de comum acordo com o PODER CONCEDENTE apresentará alternativas para novas instalações sem solução de continuidade das atividades do instituto acompanhados das formas de compensação patrimonial. Sobre estas áreas não serão implantados empreendimentos habitacionais, mas sim EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS que serão submetidos ao regime de compartilhamento das RECEITAS ACESSÓRIAS e/ou aplicados na compensação patrimonial do IPREM, conforme for estabelecido no aditamento contratual, se e quando efetivado. A Concessionária deverá submeter à aprovação prévia do Poder Concedente o projeto para utilização das áreas do IPREM. A lei que submete o IPREM é de n° 13.973, de 2005.

A área 10CN4 pertence à COHAB-SP, está localizada na Avenida Zaki Narchi com Rua Ana Papini Guaranha no território da Subprefeitura Vila Maria - Vila Guilherme, possui a área de 31.759,000 m<sup>2</sup> e é cadastrada sob o contribuinte n° (SQL) 304.043.0015-1. Parte desta área encontra-se ocupada atualmente pelo Centro de Acolhida Zaki Narchi, cuja realocação será considerada pelo PODER CONCEDENTE, sem solução de continuidade, na ocasião definida no CONTRATO para o dimensionamento e especificações dos EQUIPAMENTOS PÚBLICOS. Para esta área devem ser considerados EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS que serão submetidos ao regime de compartilhamento das RECEITAS ACESSÓRIAS, sem prejuízo de a CONCESSIONÁRIA apresentar proposta para destinação ou uso alternativo rentável, tampouco das RECEITAS ACESSÓRIAS.

A área 10MS5 é de propriedade municipal, está localizada na Avenida Zaki Narchi no território da Subprefeitura Vila Maria - Vila Guilherme, possui a área de 8.050,000 m<sup>2</sup>, é cadastrada sob o contribuinte n° (SQL) 304.043.0006-2 e objeto da Lei Municipal n° 15.396, de 2011, que a desafeta e autoriza sua alienação.

A área codificada como 10MS6, de propriedade Municipal, está localizada no território da Subprefeitura da Vila Maria - Vila Guilherme, na Avenida Otto Baumgart, possui 38.900,000 m<sup>2</sup> e acha-se cadastrada sob o contribuinte n° (SQL) 304.043.0004-6. Essa área é ocupada atualmente por campo de futebol e galpões utilizados por Escolas de Samba (Grupo 2), situação que o PODER CONCEDENTE deverá apresentar solução nos termos do subitem 2.6.5 abaixo, caso a concessão se efetive.

A área 19MN1 corresponde a parte da Quadra Fiscal 103 do Setor 017, com alinhamentos pela Rua Canindé e Avenida Projetada Canindé Pari, localizada no Bairro do Canindé. Possui as seguintes características:

- Área do Terreno: 19.863 m<sup>2</sup> (conforme IPTU);
- SQL: 017.103.0039-6;
- PROPRIETÁRIO (conforme IPTU): Município;
- Lei Municipal de Desafetação: 15.395/2011, desafeta 15.000 m<sup>2</sup>.

Cabe salientar que a área 19MN1 encontra-se atualmente ocupada por estacionamento de veículos e deverá ser utilizada de acordo com os parâmetros apresentados no Quadro anterior.

### 3.6.3 LOTE 6 - Diretriz Ambiental

Todas as áreas mencionadas nestas condições específicas para implantação estão sujeitas a avaliações preliminares para investigação de possível contaminação. Caso encontrada qualquer forma de contaminação do terreno, a sua utilização estará condicionada à implementação de medidas de remediação da contaminação aplicáveis ao uso pretendido, em conformidade com as disposições do Manual de Gerenciamento de Áreas Contaminadas/1999 da CETESB, de acordo com o regramento disposto neste Edital.

O PODER CONCEDENTE apoiará a CONCESSIONÁRIA para obtenção de informações e na inter-relação institucional com os órgãos de controle do meio ambiente.

### 3.6.4 LOTE 6 - INFRAESTRUTURA PÚBLICA

Reforçando o especificado no item 2.1.6 das DIRETRIZES GERAIS, os projetos e a implantação das calçadas, ciclovias e/ou ciclofaixas deverão criar boas condições de circulação de pedestres e ciclistas, considerando trajetos com mesma qualidade, sendo:

- Para as Áreas 10MN1, 10MN2, 10MN3, 10CN4, 10MS5 e 10MS6 até o Parque da Juventude junto à Estação Carandiru do Metrô. Especial atenção será dada às soluções de drenagem das áreas que sofrerem intervenção;
- Para a área 19MN1 até a Estação Armênia do Metrô.

Deverá ser implantada a continuidade da Avenida Projetada Pari-Canindé, cujo alinhamento viário é aprovado pela Lei n° 16.541, de 2016, ao longo da divisa sul da área 19MN1 conectando-a ao tecido urbano existente, com as mesmas características do trecho já implantado da citada avenida, com:

- Extensão: 100,000 m;
- Área Total: 4.500,000 m<sup>2</sup>;
- Leito Carroçável: 3.300,000 m<sup>2</sup>;
- Calçadas: 700,000 m<sup>2</sup>;
- Canteiro Central: 1.500,000 m<sup>2</sup>.

### 3.6.5 LOTE 6 - EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

A CONCESSIONÁRIA deverá implantar os EQUIPAMENTOS PÚBLICOS que vierem a ser definidos e especificados pelo PODER CONCEDENTE dentro do período da ETAPA PRELIMINAR, observando as condicionantes e o limite de investimento previstos no subitem 8.7.4 do CONTRATO e as diretrizes gerais dispostas neste Anexo para este item.

É certo que dentro do dimensionamento a ser feito pelo PODER CONCEDENTE deverá ser apresentada solução para realocação do Centro de Acolhida instalado na área 10CN4 e para as instalações do IPREM. Nestes casos, o PODER CONCEDENTE poderá apresentar como soluções a execução de reformas de prédios administrativos, especialmente se localizados na área central da cidade de São Paulo.

Embora não sejam propriamente equipamentos públicos o uso das áreas pela Liga das Escolas de Samba está conectado com a política cultural do Município, razão pela qual será legítimo que o PODER CONCEDENTE apoie a realocação dos galpões das Escolas de Samba.

### 3.6.6 LOTE 6 – EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS (nR)

A CONCESSIONÁRIA deverá implantar os EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS (nR) considerados fundamentais para a plena fruição das moradias pelos ADQUIRENTES, qualificação dos espaços urbanos, segurança e sustentabilidade econômica dos empreendimentos, além de possibilitar a criação de novas centralidades com atividades econômicas geradoras de emprego e renda no local.

Além dos que vierem a incorporar os empreendimentos habitacionais, a CONCESSIONÁRIA deverá implantar EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS na porção que remanescer da área 10MS6, tendo em vista que a implantação das unidades habitacionais requer a utilização parcial da área. Empreendimentos da mesma natureza deverão ser implantados nas áreas 10CN4, 10MN1, 10MN2 e 10MN3.

Os empreendimentos privados serão submetidos às regras contratuais de compartilhamento das RECEITAS ACESSÓRIAS e, no caso específico, à compensação patrimonial do IPREM e da COHAB-SP.

Tendo em vista que a área 19MN1 faz divisa com o Shopping D a implantação de novos empreendimentos privados fica a critério da CONCESSIONÁRIA.

### 3.6.7 LOTE 6 - Parcelamento do Solo, Incorporações Imobiliárias e Regularização Fundiária

A CONCESSIONÁRIA deverá promover o parcelamento do solo, as incorporações imobiliárias e, sempre que necessária, a regularização fundiária, seguindo a legislação aplicável. Para tanto, o PODER CONCEDENTE se obriga a outorgar os mandatos que se fizerem necessários.



### 3.7 LOTE 7 - Diretrizes Específicas para a IMPLANTAÇÃO

#### 3.7.1 LOTE 7 - Implantação de Unidades Habitacionais (UH)

Para o LOTE 7 é mandatória, nas condições previstas no CONTRATO, a IMPLANTAÇÃO das seguintes quantidades de habitações por categoria:

CATEGORIAS DAS HABITAÇÕES	QUANT. UH	% UH
HIS-1- Habitações de Interesse Social [FR1 a FR6]	806	51,0%
HIS-2- Habitação de Interesse Social [FR7 a FR9]	316	20,0%
HMP - Habitações de Mercado Popular [FR10 a FR11]	316	20,0%
HMC - Habitações de Mercado COHAB-SP [FR12]	142	9,0%
<b>TOTAL</b>	<b>1.580</b>	<b>100,0%</b>

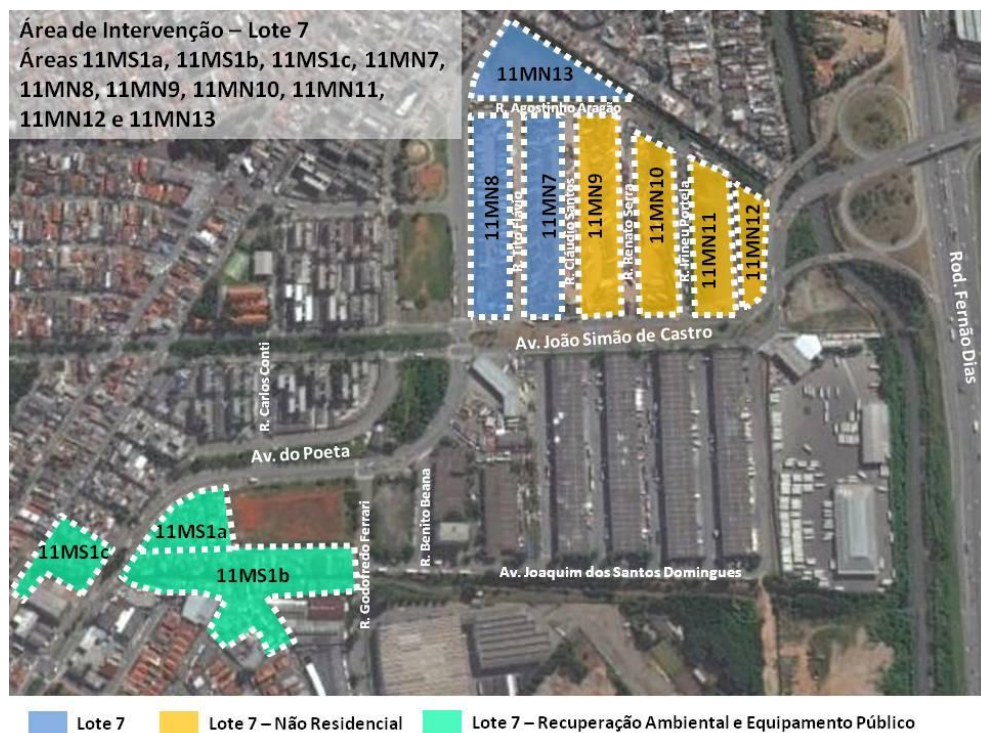
#### 3.7.2 LOTE 7 - Áreas a serem disponibilizadas pelo PODER CONCEDENTE

A IMPLANTAÇÃO do LOTE 7, que contemplará as unidades habitacionais nas quantidades indicadas no subitem 3.7.1 e mais a INFRAESTRUTURA PÚBLICA, os EQUIPAMENTOS PÚBLICOS e os EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS (nR) adiante elencados, deverá ocorrer nas seguintes áreas a serem disponibilizadas pelo PODER CONCEDENTE dentro do período da ETAPA PRELIMINAR, na forma prevista no CONTRATO:

##### 3.7.2.1 Identificação:

As áreas são identificadas pelas codificações 11MS1a, 11MS1b, 11MS1c, 11MN7, 11MN8, 11MN9, 11MN10, 11MN11, 11MN12 e 11MN13.

##### 3.7.2.2 Localização:



Fonte: Google Earth.



Localização das áreas de Intervenção no Cadastro Fiscal Municipal - Fonte: Portal Geosampa

As áreas 11MS1a, 11MS1b, 11MS1c, 11MN8 e 11MN13 estão localizadas na Avenida do Poeta e as áreas 11MN7, 11MN9 a 11MN12 na Avenida João Simão de Castro, todas no território da Subprefeitura Vila Maria – Vila Guilherme.

### 3.7.2.3 Estimativas do Aproveitamento e Caracterização das Áreas:

DESCRIÇÃO	11MS1a	11MS1b	11MS1c	11MN7
Área da Gleba – m <sup>2</sup>	4.500,000	15.000,000	3.500,000	12.870,000
Zona	ZEIS 1	ZEIS 1	ZEIS 1	ZDE-2
SQL	066.629.0001-1 (parte)	066.629.0001-1 (parte)	066.629.0001-1 (parte)	066.647.0001 a 0015.
Área verde – m <sup>2</sup> terreno	0,000	15.000,000	3.500,000	Definir em projeto
Infraestrutura Pública – Sistema Viário – m <sup>2</sup> terreno	0,000	0,000	0,000	0,000
Equipamentos Públicos – m <sup>2</sup> terreno	4.500,000	0,000	0,000	0,000
Terminal Urbano de Cargas – m <sup>2</sup> terreno	0,000	0,000	0,000	0,000
Regularização Fundiária – m <sup>2</sup> terreno	4.500,000	15.000,000	3.500,000	12.870,000
Área Computável para uso Residencial m <sup>2</sup> área total construída	0,000	0,000	0,000	32.175,000

Área Não Computável para uso nR – m <sup>2</sup> área total construída	0,000	0,000	0,000	6.435,000
Área Computável para uso nR – m <sup>2</sup> área total construída	4.500,000	0,000	0,000	0,000

DESCRIÇÃO	11MN8	11MN9 a 11MN12	11MN13	TOTAL
Área da Gleba – m <sup>2</sup>	12.870,000	40.535,000	11.065,000	100.340,000
Zona	ZDE-2	ZDE-2	ZDE-2	
SQL	066.648.0001 a 0015.	066.646.0001 a 0015, 066.645.0001 0013, 066.644.0001 a 0011, 066.639.0001-3	066.653.0001-3	
Área verde – m <sup>2</sup> terreno	Definir em projeto	Definir em projeto	Definir em projeto	18.500,000
Infraestrutura Pública – Sistema Viário – m <sup>2</sup> terreno	0,000	0,000	0,000	0,000
Equipamentos Públicos – m <sup>2</sup> terreno	0,000	0,000	0,000	4.500,000
Terminal Urbano de Cargas – m <sup>2</sup> terreno	0,000	40.535,000	0,000	40.535,000
Regularização Fundiária – m <sup>2</sup> terreno	12.870,000	40.535,000	11.065,000	100.340,000
Área Computável para uso Residencial m <sup>2</sup> área total construída	32.175,000	0,000	27.662,500	92.012,500
Área Não Computável para uso nR – m <sup>2</sup> área total construída	6.435,000	0,000	6.565,600	19.435,600
Área Computável para uso nR – m <sup>2</sup> área total construída	0,000	40.535,000	0,000	45.035,000

A implantação habitacional deverá ocorrer nas áreas identificadas pelos códigos 11MN7, 11MN8 e 11MN13. As intervenções habitacionais servirão para erradicar a favela existente ao longo do Córrego do Violão, razão pela qual o objeto do CONTRATO contemplará, no âmbito dos SERVIÇOS, o reassentamento das famílias. A área da favela tem aproximadamente 25.000,000 m<sup>2</sup> e deverá, também, ser objeto de recuperação ambiental envolvendo melhoramentos (passeios, calçadas, paisagismo, ciclovias) na Avenida do Poeta e Rua Godofredo Ferrari dentro da componente INFRAESTRUTURA URBANA.

A área 11MS1a é de propriedade municipal e, preferencialmente, é a área na qual deverão ser estabelecidos os EQUIPAMENTOS PÚBLICOS.

As áreas 11MS1b e 11MS1c também são de propriedade municipal e deverão ser destinadas à Recuperação Ambiental.

As áreas 11MN7 e 11MN8 foram declaradas de interesse social e constam do Decreto nº 57.896, de 2017 para serem desapropriadas judicialmente ou adquiridas mediante acordo.

As áreas 11MN9, 11MN10, 11MN11 e 11MN12 são todas de propriedade Municipal e possuem vocação para receber instalações de logística urbana e são consideradas estratégicas para as atividades econômicas e geração de emprego e renda. Por esta razão, essas áreas serão concedidas para serem exploradas pela CONCESSIONÁRIA durante o prazo contratual e revertidas para o Município no término do CONTRATO. Além disso, a RECEITA ACESSÓRIA derivada dessa exploração poderá ser aplicada para reduzir o valor da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA ou compensação patrimonial do proprietário tabular. A CONCESSIONÁRIA poderá propor alternativas de exploração que cumpram os mesmos objetivos de geração de emprego, renda e RECEITA ACESSÓRIA.

O PODER CONCEDENTE poderá acatar proposta da CONCESSIONÁRIA para IMPLANTAÇÃO alternativa à indicada a fim de responder melhor à mitigação dos impactos do empreendimento privado sobre as áreas 11MN9, 11MN10, 11MN11, 11MN12.

### 3.7.3 LOTE 7 - Diretriz Ambiental

As áreas 11MS1a, 10MS1b, 10MS1c, 11MN7, 11MN8, 11MN9, 11MN10, 11MN11, 11MN12 e 11MN13 estão sujeitas a avaliações preliminares para investigação de possível contaminação. Caso encontrada qualquer forma de contaminação do terreno, a sua utilização estará condicionada à implementação de medidas de remediação da contaminação aplicáveis ao uso pretendido, em conformidade com as disposições do Manual de Gerenciamento de Áreas Contaminadas/1999 da CETESB, de acordo com o regramento disposto neste Edital.

As áreas 10MS1b e 10MS1c deverão ter a ocupação irregular removida, com a população realocada nas novas unidades produzidas, e sua área de 18.500,00m<sup>2</sup> destinada a implantação de áreas verdes e de requalificação ambiental.

O PODER CONCEDENTE apoiará a CONCESSIONÁRIA para obtenção de informações e na inter-relação institucionais com os órgãos de controle do meio ambiente.

### 3.7.4 LOTE 7 – INFRAESTRUTURA PÚBLICA

No âmbito da INFRAESTRUTURA PÚBLICA a CONCESSIONÁRIA deverá executar melhoramentos nas áreas ao longo do Córrego Violão afetadas pelo reassentamento de famílias, consistente na criação ou melhora das áreas verdes e espaços livres.

Reforçando o especificado no item 2.1.6 das DIRETRIZES GERAIS, os projetos e a implantação das calçadas, ciclovias e/ou ciclofaixas deverão criar boas condições de circulação de pedestres e ciclistas, considerando trajetos com mesma qualidade até os pontos de parada de ônibus atualmente existentes.

### 3.7.5 LOTE 7 - EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

A CONCESSIONÁRIA deverá implantar os EQUIPAMENTOS PÚBLICOS que vierem a ser definidos e especificados pelo PODER CONCEDENTE dentro do período da ETAPA PRELIMINAR, observando as condicionantes e o limite de investimento previstos no subitem 8.7.4 do CONTRATO e as diretrizes gerais dispostas neste Anexo para este item.

### 3.7.6 LOTE 7 – EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS (nR)

A CONCESSIONÁRIA deverá implantar os EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS (nR) considerados fundamentais para a plena fruição das moradias pelos ADQUIRENTES, qualificação dos espaços urbanos, segurança e sustentabilidade econômica dos empreendimentos, além de possibilitar a criação de novas centralidades com atividades econômicas geradoras de emprego e renda no local.

Tais empreendimentos serão de duas naturezas distintas, a saber:

- Deve ser considerada a implantação de ao menos um empreendimento de porte diferenciado, configurando um centro planejado, com estacionamento compatível, segregado física e juridicamente em relação aos empreendimentos habitacionais e com capacidade para atender também o entorno.
- Empreendimentos de menor porte deverão ser implantados em outros setores da mesma área, de livre escolha da CONCESSIONÁRIA, em obediências as diretrizes quanto à fruição de áreas públicas, térreo ativo e uso misto, os quais poderão ser integrados aos condomínios habitacionais.
- Para os empreendimentos mencionados as estimativas de uso do solo indicam potencial para implantar cerca de 23.442,000 m<sup>2</sup> de área não computável para o nR.

Nas áreas 11MN9 a 11MN12, com 40.535,000 m<sup>2</sup>, a CONCESSIONÁRIA sugere-se implantar uma plataforma ou terminal logístico, precedido de estudo técnico circunstanciado realizado até o termo da ETAPA PRELIMINAR para submissão ao PODER CONCEDENTE e aos órgãos competentes. Os estudos referidos poderão ser apoiados em estudos preliminares já realizados pela SP Urbanismo e CET, que poderão ser disponibilizados pelo PODER CONCEDENTE durante a ETAPA PRELIMINAR. A implantação da plataforma ou terminal proposto deverá incorporar soluções que reduzam os impactos sobre os empreendimentos habitacionais a serem construídos nas áreas vizinhas.

Mediante pleito expresso da CONCESSIONÁRIA e estudo mercadológico circunstanciado o PODER CONCEDENTE poderá autorizar a CONCESSIONÁRIA utilizar as áreas 11MN9 a 11MN12 de forma diversa do especificado no parágrafo anterior, sem prejuízo dos critérios de geração de RECEITAS ACESSÓRIAS.

Os EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS serão submetidos ao regime de compartilhamento das RECEITAS ACESSÓRIAS e de reversibilidade patrimonial em favor do PODER CONCEDENTE, conforme dispuser o CONTRATO correspondente ao LOTE específico.

### 3.7.7 LOTE 7 - Parcelamento do Solo, Incorporações Imobiliárias e Regularização Fundiária

A CONCESSIONÁRIA deverá promover o parcelamento do solo, as incorporações imobiliárias e, sempre que necessária, a regularização fundiária, seguindo a legislação aplicável. Para tanto, o PODER CONCEDENTE se obriga a outorgar os mandatos que se fizerem necessários.

### 3.8 LOTE 8 - Diretrizes Específicas para a IMPLANTAÇÃO

#### 3.8.1 LOTE 8 - Implantação de Unidades Habitacionais (UH)

Para o LOTE 8 é mandatória, nas condições previstas no CONTRATO, a IMPLANTAÇÃO das seguintes quantidades de habitações por categoria:

CATEGORIAS DAS HABITAÇÕES	QUANT. UH	% UH
HIS-1- Habitações de Interesse Social [FR1 a FR6]	992	60,40%
HIS-2- Habitação de Interesse Social [FR7 a FR9]	324	19,80%
HMP - Habitações de Mercado Popular [FR10 a FR11]	324	19,80%
<b>TOTAL</b>	<b>1.640</b>	<b>100,0%</b>

#### 3.8.2 LOTE 8 - Áreas a serem disponibilizadas pelo PODER CONCEDENTE

A IMPLANTAÇÃO do LOTE 8, que contemplará as unidades habitacionais nas quantidades indicadas no subitem 3.8.1 e mais a INFRAESTRUTURA PÚBLICA, os EQUIPAMENTOS PÚBLICOS e os EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS (nR) adiante elencados, deverá ocorrer na seguinte área a ser disponibilizada pelo PODER CONCEDENTE dentro do período da ETAPA PRELIMINAR, na forma prevista no CONTRATO:

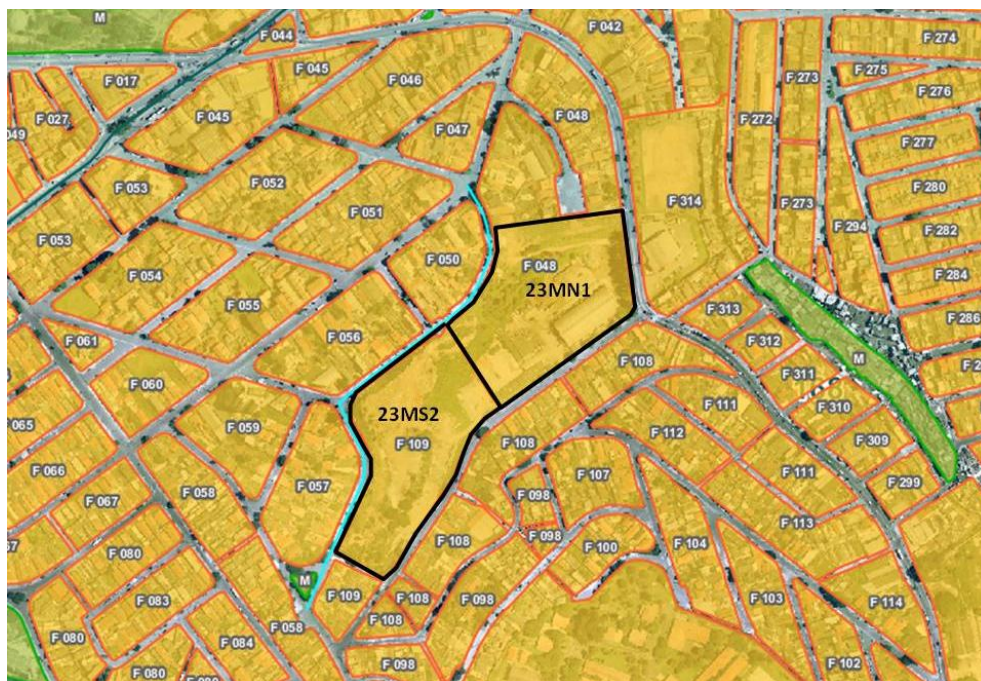
##### 3.8.2.1 Identificação:

A área é identificada com as codificações 23MN1 e 23MS2.

##### 3.8.2.2 Localização:



Fonte: Google Earth.



Localização das áreas de Intervenção no Cadastro Fiscal Municipal - Fonte: Portal Geosampa

As áreas 23MN1 e 23MS2 estão localizadas junto ao alinhamento da Rua Antônio Antunes, tendo como demais alinhamentos a Rua João Bernardo Vieira e a Estrada de Campo Limpo, Subprefeitura de Campo Limpo.

### 3.8.2.3 Estimativas do Aproveitamento e Caracterização das Áreas:

DESCRIÇÃO	23MN1	23MS2	Total
Área da Gleba – m <sup>2</sup>	27.838,000	25.415,000	53.253,000
Zona	ZC	ZEIS 2	
Área verde – m <sup>2</sup> terreno	2.783,800	2.541,500	5.325,300
Infraestrutura Pública – Sistema Viário – m <sup>2</sup> terreno	0	0	0
Equipamentos Públicos – m <sup>2</sup> terreno	1.391,900	1.270,750	2.662,650
Regularização Fundiária – m <sup>2</sup> terreno	27.838,000	25.415,000	53.253,000
Área Computável para uso Residencial m <sup>2</sup> área total construída	47.560,000	47.560,000	95.120,000
Área Não Computável para uso nR – m <sup>2</sup> área total construída	9.512,000	9.512,000	19.024,000

A área 23MN1 localiza-se na Rua Antônio Antunes, com demais alinhamentos pela Rua João Bernardo Vieira e a Estrada de Campo Limpo, cadastrada sob o contribuinte (SQL) 1M-S168 Q048 (Croqui Patrimonial), com 27.838,000m<sup>2</sup>, caracterizada como ZC na Subprefeitura de Campo Limpo.

A área 23MS2 localiza-se na Rua Antônio Antunes, com demais alinhamentos pela Rua João Bernardo Vieira e a Rua Moacir Lucas da Costa, cadastrada sob o contribuinte (SQL) 2M-S168 Q109 (Croqui Patrimonial), com 25.415,000m<sup>2</sup>, caracterizada como ZEIS 2, na Subprefeitura de Campo Limpo.

As áreas 23MN1 e 23MS2 encontram-se parcialmente ocupadas pela Subprefeitura de Campo Limpo e estas instalações deverão ser consideradas como componente dos EQUIPAMENTOS PÚBLICOS do projeto a ser elaborado pela CONCESSIONÁRIA.

### 3.8.3 LOTE 8 - Diretriz Ambiental

As áreas 23MN1 e 23MS2 estão sujeitas a avaliações preliminares para investigação de possível contaminação. Caso encontrada qualquer forma de contaminação do terreno, a sua utilização estará condicionada à implementação de medidas de remediação da contaminação aplicáveis ao uso pretendido, em conformidade com as disposições do Manual de Gerenciamento de Áreas Contaminadas/1999 da CETESB, de acordo com o regramento disposto neste Edital.

O PODER CONCEDENTE apoiará a CONCESSIONÁRIA para obtenção de informações e na inter-relação institucional com os órgãos de controle do meio ambiente.

### 3.8.4 LOTE 8 - INFRAESTRUTURA PÚBLICA

Reforçando o especificado no item 2.1.6 das DIRETRIZES GERAIS, os projetos e a implantação das calçadas, ciclovias e/ou ciclofaixas deverão criar boas condições de circulação de pedestres e ciclistas, considerando trajetos com mesma qualidade até a Estação Campo Limpo da Linha 5 – Lilás do Metrô.

### 3.8.5 LOTE 8 - EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

A CONCESSIONÁRIA deverá implantar os EQUIPAMENTOS PÚBLICOS que vierem a ser definidos e especificados pelo PODER CONCEDENTE dentro do período da ETAPA PRELIMINAR, observando as condicionantes e o limite de investimento previstos no subitem 8.7.4 do CONTRATO e as diretrizes gerais dispostas neste Anexo para este item.

Dentre os EQUIPAMENTOS PÚBLICOS deverão ser consideradas novas instalações ou melhorias das existentes para a Subprefeitura de Campo Limpo.

### 3.8.6 LOTE 8 - EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS (nR)

A CONCESSIONÁRIA deverá implantar os EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS (nR) considerados fundamentais para a plena fruição das moradias pelos ADQUIRENTES, qualificação dos espaços urbanos, segurança e sustentabilidade econômica dos empreendimentos, além de possibilitar a criação de novas centralidades com atividades econômicas geradoras de emprego e renda no local.

### 3.8.7 LOTE 8 - Parcelamento do Solo, Incorporações Imobiliárias e Regularização Fundiária

A CONCESSIONÁRIA deverá promover o parcelamento do solo, as incorporações imobiliárias e, sempre que necessária, a regularização fundiária, seguindo a legislação aplicável. Para tanto, o PODER CONCEDENTE se obriga a outorgar os mandatos que se fizerem necessários.



### 3.9 LOTE 9 – DIRETRIZES ESPECÍFICAS PARA A IMPLANTAÇÃO

#### 3.9.1 LOTE 9 - Implantação de Unidades Habitacionais (UH)

Para o LOTE 9 é mandatória, nas condições previstas no CONTRATO, a IMPLANTAÇÃO das seguintes quantidades de habitações por categoria:

CATEGORIAS DAS HABITAÇÕES	QUANT. UH	% UH
HIS-1- Habitações de Interesse Social [FR1 a FR6]	297	26,50%
HIS-2- Habitação de Interesse Social [FR7 a FR9]	237	21,20%
HMP - Habitações de Mercado Popular [FR10 a FR11]	422	37,70%
HMC - Habitações de Mercado COHAB-SP [FR12]	164	14,60%
<b>TOTAL</b>	<b>1.120</b>	<b>100,0%</b>

#### 3.9.2 LOTE 9 - Áreas para a IMPLANTAÇÃO

A IMPLANTAÇÃO do LOTE 9, que contemplará as unidades habitacionais nas quantidades indicadas no subitem 3.9.1 e mais a INFRAESTRUTURA PÚBLICA, os EQUIPAMENTOS PÚBLICOS e os EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS (nR) adiante elencados, deverá ocorrer na seguinte área a ser disponibilizada pelo PODER CONCEDENTE dentro do período da ETAPA PRELIMINAR, na forma prevista no CONTRATO:

##### 3.9.2.1 Identificação:

As áreas são identificadas pelas codificações 7MN1, 22MN1 e 24PN1.

##### 3.9.2.2 Localização:



Fonte: Google Earth.



Localização das áreas de Intervenção no Cadastro Fiscal Municipal - Fonte: Portal Geosampa

A área 7MN1 está localizada junto ao alinhamento das Avenidas Embaixador Macedo Soares, José Maria de Faria e Rua Cap. José Inácio do Rosário, no Bairro da Lapa de Baixo, Subprefeitura da Lapa.



Fonte: Google Earth.



Localização das áreas de Intervenção no Cadastro Fiscal Municipal - Fonte: Portal Geosampa

A área 22MN1 está localizada junto ao alinhamento da Rodovia Raposo Tavares e Ruas Paulo Ângelo Lanzarini, João Firvida Blanco e José Álvares Maciel, no Bairro do Butantã, Subprefeitura do Butantã.



Fonte: Google Earth.



Localização das áreas de Intervenção no Cadastro Fiscal Municipal - Fonte: Portal Geosampa

A área 24PN1 está localizada em área incrustada nas proximidades da Rodovia dos Bandeirantes, no bairro City América, na Subprefeitura Pirituba Jaraguá.

### 3.9.2.3 Estimativas do Aproveitamento e Caracterização das Áreas:

DESCRIÇÃO	7MN1	22MN1	24PN1	Total
Área da Gleba – m <sup>2</sup>	25.341,000	18.122,750	44.298,000	87.761,750
Zona	ZM	ZM	ZM e ZEPAM	
Área verde – m <sup>2</sup> terreno	1.267,000	17.216,612	23.003,100	41.486,712
Infraestrutura Pública – Sistema Viário m <sup>2</sup> terreno	3.801,000	0,000	4.429,800	8.230,800
Equipamentos Públicos – m <sup>2</sup> terreno	1.267,000	906,138	2.244,900	4.418,038
Regularização Fundiária – m <sup>2</sup> terreno	25.341,000	18.122,750	44.298,000	87.761,750
Área Computável para uso Residencial m <sup>2</sup> área total construída	47.514,000	0,000	17.400,000	64.914,000
Área Não Computável para uso nR – m <sup>2</sup> área total construída	9.503,000	0,000	3.480,000	12.983,000

A área 7MN1, com 25.341,000 m<sup>2</sup>, cadastro SQL 099.004.0002-1, está localizada na Rua Ricardo Cavatton com a Avenida Embaixador Macedo Soares (Marginal Tietê), Av. José Maria de Faria e Rua Cap. José Inácio do Rosário (conforme Quadra Fiscal), no território da Subprefeitura da Lapa. A área é considerada subutilizada e atualmente é ocupada pela Subprefeitura da Lapa.

A área 22MN1 está localizada na Quadra M016 do Setor Fiscal 082, com 18.122,750 m<sup>2</sup> (segundo croqui patrimonial 102.137), possuindo alinhamentos pela Rodovia Raposo Tavares e Ruas Paulo Ângelo Lanzarini, João Firvida Blanco e José Álvares Maciel, no Bairro do Butantã na Subprefeitura de mesmo nome .

Para a área 22MN1 deverá ser elaborado um estudo de aproveitamento para EQUIPAMENTO PÚBLICO e ou EMPREENDIMENTO NÃO RESIDENCIAL PRIVADO, aliados a atividade de lazer e contemplação considerando a topografia acidentada e vegetação abundante do terreno e os usos residenciais do entorno.

A área 24PN1 é cadastrada sob o SQL: 078.371.0051-4, com 44.298,00m<sup>2</sup>, sendo que sobre a área incidem zoneamentos distintos: ZM e ZEPAM. Assim, a área deverá ser destinada a implantação de novas unidades habitacionais, Equipamento Público e áreas verdes.

Na elaboração do projeto a CONCESSIONÁRIA deverá prever, como um dos EQUIPAMENTOS PÚBLICOS, um prédio administrativo para instalar a sede da Subprefeitura da Lapa em condições melhores do que as atuais, cuja logística da construção deverá ser estabelecida de comum acordo com o PODER CONCEDENTE para não prejudicar o funcionamento das atividades da Prefeitura. As especificações e dimensões desse prédio serão definidas pelo PODER CONCEDENTE se e quando for firmado o termo de aditamento contratual e os custos observarão enquadramento nos dispositivos contratuais.

### 3.9.3 LOTE 9 - Diretriz Ambiental

As áreas 7MN1, 22MN1e 24PN1 estão sujeitas a avaliações preliminares para investigação de possível contaminação devido às atividades desenvolvidas historicamente no local. Caso encontrada qualquer forma de contaminação do terreno a CONCESSIONÁRIA deverá adotar as medidas mitigadoras e/ou remediadoras aplicáveis aos usos pretendidos, em conformidade com as disposições do Manual de Gerenciamento de Áreas Contaminadas/1999 da CETESB, de acordo com o regramento disposto neste Edital.

O PODER CONCEDENTE apoiará a CONCESSIONÁRIA para obtenção de informações e na inter-relação institucionais com os órgãos de controle do meio ambiente.

### 3.9.4 LOTE 9 - INFRAESTRUTURA PÚBLICA

Reforçando o especificado no item 2.1.6 das DIRETRIZES GERAIS, os projetos e a implantação das calçadas, ciclovias e/ou ciclofaixas deverão criar boas condições de circulação de pedestres e ciclistas, considerando trajetos com mesma qualidade até pelo menos uma estação de trem ou metrô, a que estiver mais próxima, sendo:

- Para a área 7MN1 até a Estação Lapa da CPTM;
- Para a área 22M11 até os pontos de parada da faixa exclusiva para ônibus situadas na Avenida Corifeu de Azevedo Marques.
- Para a área 24PN1 até os pontos de parada mais próximos num raio de 500m.

A Infraestrutura Pública deste Lote deverá, ainda, ser complementada pela intervenção em uma área localizada na Quadra 431 do Setor Fiscal 078, sob o SQL:078.431.0041-5, com 6.665,00m<sup>2</sup>, no prolongamento da Av. Joaquim Costa Miranda, no Distrito Jaguará, na Subprefeitura da Lapa. Esta área encontra-se ocupada irregularmente e esta população deverá ser removida e realocada nas novas unidades produzidas na Área 24PN1. Após a retirada das famílias a área deverá ser objeto das seguintes intervenções:

- Requalificação do leito da Av. Joaquim Costa Miranda, atualmente invadido;
- Tratamento paisagístico da área remanescente e implantação de e equipamento público de forma a caracterizar-se como um novo acesso ao Parque Leopoldina – Orlando Villas Boas;

- Recuperação da ponte de Ramal Ferroviário existente para utilização como ciclop passarela com 630m de extensão, contemplando pedestres e ciclista, conectando a nova entrada com o restante do Parque Leopoldina – Orlando Villas Boas;
- Implantação de ciclovias e calçadas adequadas, nos trajetos entre o Parque Leopoldina – Orlando Villas Boas e a estação Leopoldina da CPTM, com aproximadamente 900metros ao Sul; e da área a ser recuperada até o cruzamento com a Rodovia Anhanguera, com aproximadamente 950 metros ao Norte.

As intervenções enumeradas acima podem ser visualizadas na imagem abaixo:



Fonte: Google Earth.

### 3.9.5 LOTE 9 - EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

A CONCESSIONÁRIA deverá implantar os EQUIPAMENTOS PÚBLICOS que vierem a ser definidos e especificados pelo PODER CONCEDENTE dentro do período da ETAPA PRELIMINAR, observando as condicionantes e o limite de investimento previstos no subitem 8.7.4 do CONTRATO e as diretrizes gerais dispostas neste Anexo para este item.

### 3.9.6 LOTE 9 – EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS (nR)

A CONCESSIONÁRIA deverá implantar os EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS (nR) considerados fundamentais para a plena fruição das moradias pelos ADQUIRENTES, qualificação dos espaços urbanos, segurança e sustentabilidade econômica dos empreendimentos, além de possibilitar a criação de novas centralidades com atividades econômicas geradoras de emprego e renda no local.

### 3.9.7 LOTE 9 - Parcelamento do Solo, Incorporações Imobiliárias e Regularização Fundiária

A CONCESSIONÁRIA deverá promover o parcelamento do solo, as incorporações imobiliárias e, sempre que necessária, a regularização fundiária, seguindo a legislação aplicável. Para tanto, o PODER CONCEDENTE se obriga a outorgar os mandatos que se fizerem necessários.

### 3.10 LOTE 10 – DIRETRIZES ESPECÍFICAS PARA IMPLANTAÇÃO

#### 3.10.1 LOTE 10 - Implantação de Unidades Habitacionais (UH)

Para o LOTE 10 é mandatória, nas condições previstas no CONTRATO, a IMPLANTAÇÃO das seguintes quantidades de habitações por categoria:

CATEGORIAS DAS HABITAÇÕES	QUANT. UH	% UH
HIS-1- Habitações de Interesse Social [FR1 a FR6]	1.560	60,0%
HIS-2- Habitação de Interesse Social [FR7 a FR9]	520	20,0%
HMP - Habitações de Mercado Popular [FR10 a FR11]	520	20,0%
<b>TOTAL</b>	<b>2.600</b>	<b>100,0%</b>

#### 3.10.2 LOTE 10 - Áreas a serem disponibilizadas pelo PODER CONCEDENTE

A IMPLANTAÇÃO do LOTE 10, que contemplará as unidades habitacionais nas quantidades indicadas no subitem 3.10.1 e mais a INFRAESTRUTURA PÚBLICA, os EQUIPAMENTOS PÚBLICOS e os EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS (nR) adiante elencados, deverá ocorrer nas seguintes áreas a serem disponibilizadas pelo PODER CONCEDENTE dentro do período da ETAPA PRELIMINAR, na forma prevista no CONTRATO:

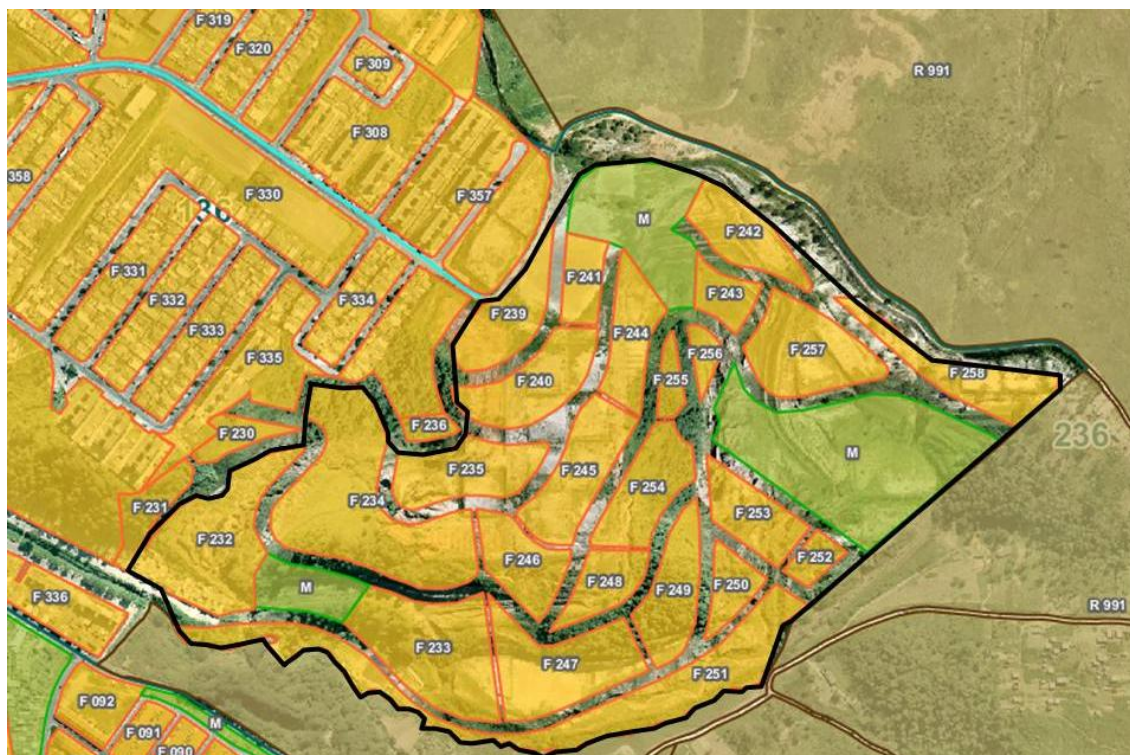
##### 3.10.2.1 Identificação:

As áreas são identificadas com as codificações 20CS1 a 20CS24.

##### 3.10.2.2 Localização:



Fonte: Google Earth.



Localização das áreas de Intervenção no Cadastro Fiscal Municipal - Fonte: Portal Geosampa

As áreas 20CS1 a 20CS24 compõem uma gleba com acessos pela Rua Utaro Kanai e Avenida José Higino Neves, localizada no Bairro de Guaianases, Subprefeitura de Guaianases.

### 3.10.2.3 Estimativas do Aproveitamento e Caracterização das Áreas:

DESCRIÇÃO	20CS1 a 20CS24	TOTAL
Área da Gleba – m <sup>2</sup>	312.160,000	312.160,000
Zona	ZEIS 2	
Área de Preservação Permanente - APP em m <sup>2</sup>	235.365,000	235.365,000
Área de Terreno para Implantação de Empreendimento Habitacional (considerada a subtração da área de APP da área total)	76.795,000	76.795,000
Área verde – m <sup>2</sup> terreno	0	0
Infraestrutura Pública – Sistema Viário – m <sup>2</sup> terreno	7.680,000	7.680,000
Equipamentos Públicos – m <sup>2</sup> terreno	3.840,000	3.840,000
Regularização Fundiária – m <sup>2</sup> terreno	312.160,000	312.160,000
Área Computável para uso Residencial m <sup>2</sup> área total construída	150.800,000	150.800,000
Área Não Computável para uso nR – m <sup>2</sup> área total construída	30.160,000	30.160,000

As áreas 20CS1 a 20CS24, caracterizado por 24 quadras fiscais, estão registradas sob uma matrícula única de número 180.269 - 7º CRI.

Devido a esta característica peculiar quanto ao Registro de Imóveis e às restrições de ocupação devido a alta declividade do terreno, sendo considerado como Área de Preservação Permanente – APP 235.657,000 m<sup>2</sup> representando 75% da área total, a CONCESSIONÁRIA deverá propor como primeira ação a revisão do parcelamento existente.



### 3.10.3 LOTE 10 - Diretriz Ambiental

As áreas 20CS1 a 20CS24 estão sujeitas a avaliações preliminares para investigação de possível contaminação. Caso encontrada qualquer forma de contaminação do terreno, a sua utilização estará condicionada à implementação de medidas de remediação da contaminação aplicáveis ao uso pretendido, em conformidade com as disposições do Manual de Gerenciamento de Áreas Contaminadas/1999 da CETESB, de acordo com o regramento disposto neste Edital.

O PODER CONCEDENTE apoiará a CONCESSIONÁRIA para obtenção de informações e na inter-relação institucionais com os órgãos de controle do meio ambiente.

### 3.10.4 LOTE 10 - INFRAESTRUTURA PÚBLICA

Reforçando o especificado no item 2.1.6 das DIRETRIZES GERAIS, os projetos e a implantação das calçadas, ciclovias e/ou ciclofaixas deverão criar boas condições de circulação de pedestres e ciclistas, considerando trajetos com mesma qualidade até pelo menos uma estação de trem ou metrô, a que estiver mais próxima, neste caso Estação Antônio Gianetti da CPTM.

A CONCESSIONÁRIA deverá implantar a continuidade da Avenida José Higino Neves até a Rua Inácio Monteiro, totalizando 5.200,000 m<sup>2</sup> com as seguintes características:

- a) Sentido Centro-Bairro:
  - Extensão: 250 m;
  - Largura do leito carroçável: 10 m;
  - Área do leito carroçável: 2.500,000 m<sup>2</sup>;
  - Largura da calçada: 3 m;
  - Área de calçada: 750,000 m<sup>2</sup>.
- b) Sentido Bairro- Centro:
  - Extensão: 150 m
  - Largura do leito carroçável: 10 m;
  - Área do leito carroçável: 1.500,000 m<sup>2</sup>;
  - Largura da calçada: 3 m;
  - Área de calçada: 450,000 m<sup>2</sup>;
  - Travessia sobre o Ribeirão Guaratiba.

No âmbito deste item a CONCESSIONÁRIA deverá elaborar um anteprojeto de melhoria viária partindo do empreendimento objeto da IMPLANTAÇÃO até a Estrada de Poá.

### 3.10.5 LOTE 10 - EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

A CONCESSIONÁRIA deverá implantar os EQUIPAMENTOS PÚBLICOS que vierem a ser definidos e especificados pelo PODER CONCEDENTE dentro do período da ETAPA PRELIMINAR, observando as condicionantes e o limite de investimento previstos no subitem 8.7.4 do CONTRATO e as diretrizes gerais dispostas neste Anexo para este item.

### 3.10.6 LOTE 10 – EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS (nR)

A CONCESSIONÁRIA deverá implantar os EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS (nR) considerados fundamentais para a plena fruição das moradias pelos ADQUIRENTES, qualificação dos espaços urbanos, segurança e sustentabilidade econômica dos empreendimentos, além de possibilitar a criação de novas centralidades com atividades econômicas geradoras de emprego e renda no local.

Dada a complexidade das áreas que compõem este LOTE, sobretudo quanto às dimensões das porções não edificáveis, a CONCESSIONÁRIA, no âmbito dos empreendimentos privados e além daqueles

conjugados com a implantação dos condomínios habitacionais, deverá realizar um estudo de vocação e viabilidade para averiguar as alternativas de usos econômicos para as áreas verdes e espaços livres, com ênfase em negócios ligados ao lazer e esportes radicais (por exemplo, arvorismo e downhill).

A CONCESSIONÁRIA deverá, ainda, elaborar anteprojeto, acompanhado de estudo preliminar de viabilidade técnica, para criação de uma nova centralidade num ponto considerado ótimo da Estrada de Poá entre as estações da CPTM Antônio Gianetti e Guaianases e que contemple mais uma parada do trem. A mencionada centralidade (aderente ao inciso XI do artigo 27 do PDE) deve ter como núcleo essa nova parada e uma envoltória com raio de 300 m e deve considerar a transposição de pedestres e ciclistas, pelo menos, entre o Jardim Soares (Guaianases) e a Vila Iolanda (Lajeado). Esse anteprojeto servirá para balizar decisão futura do PODER CONCEDENTE para eventual aplicação da cláusula contratual que dispõe sobre a revisão ordinária ou extraordinária e novos investimentos.

### 3.10.7 LOTE 10 – Áreas Verdes e Espaços Livres

A CONCESSIONÁRIA deverá implantar áreas verdes e espaços livres com soluções para preventivas de acidentes nas porções íngremes da gleba. Tais áreas e espaços, resultados do parcelamento deverão comportar, especialmente, espaços e equipamentos de esporte e lazer de modo integrado, contínuo e conectado com caminhos e calçadas acessíveis aos pedestres e por ciclistas e aberto à população do bairro, que deverão ser entregues pela CONCESSIONÁRIA em plenas condições de uso com a implantação de quadras e equipamentos esportivos, espaços de cultura e lazer, rede Wi-fi de transmissão de dados, de forma a proporcionar sua ocupação e utilização imediatas, evitando-se áreas desocupadas ou utilização que contrarie o interesse público.

### 3.10.8 LOTE 10 - Parcelamento do Solo, Incorporações Imobiliárias e Regularização Fundiária

A CONCESSIONÁRIA deverá promover o parcelamento do solo, as incorporações imobiliárias e, sempre que necessária, a regularização fundiária, seguindo a legislação aplicável. Para tanto, o PODER CONCEDENTE se obriga a outorgar os mandatos que se fizerem necessários.

### 3.11 LOTE 11 – DIRETRIZES ESPECÍFICAS PARA IMPLANTAÇÃO

#### 3.11.1 LOTE 11 - Implantação de Unidades Habitacionais (UH)

Para o LOTE 11 é mandatória, nas condições previstas no CONTRATO, a IMPLANTAÇÃO das seguintes quantidades de habitações por categoria:

CATEGORIAS DAS HABITAÇÕES	QUANT. UH	% UH
HIS-1- Habitações de Interesse Social [FR1 a FR6]	732	60,0%
HIS-2- Habitação de Interesse Social [FR7 a FR9]	244	20,0%
HMP - Habitações de Mercado Popular [FR10 a FR11]	244	20,0%
<b>TOTAL</b>	<b>1.220</b>	<b>100,0%</b>

#### 3.11.2 LOTE 11 - Áreas a serem disponibilizadas pelo PODER CONCEDENTE

A IMPLANTAÇÃO do LOTE 11, que contemplará as unidades habitacionais nas quantidades indicadas no subitem 3.11.1 e mais a INFRAESTRUTURA PÚBLICA, os EQUIPAMENTOS PÚBLICOS e os EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS (nR) adiante elencados, deverá ocorrer nas seguintes áreas a serem disponibilizadas pelo PODER CONCEDENTE dentro do período da ETAPA PRELIMINAR, na forma prevista no CONTRATO:

##### 3.11.2.1 Identificação:

As áreas são identificadas pelas codificações 21MS1a, 21MS1b, 8MS1 e 8MN2.

##### 3.11.2.2 Localização:



Fonte: Google Earth.

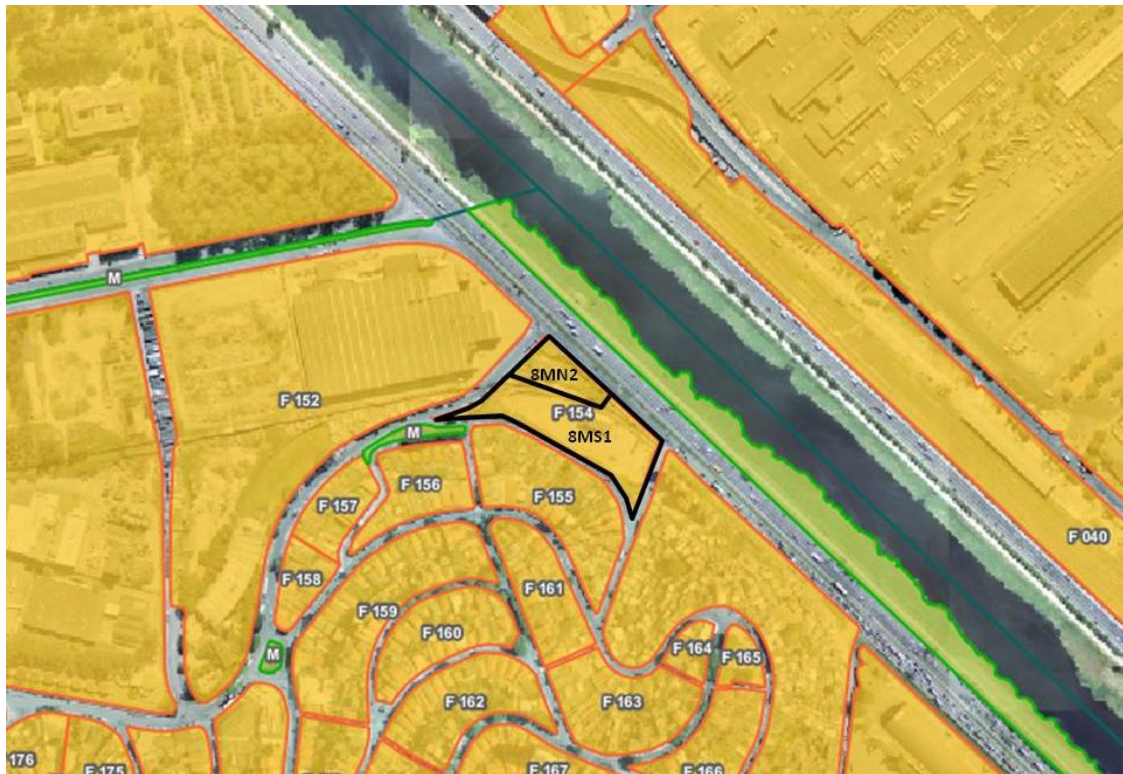


Localização das áreas de Intervenção no Cadastro Fiscal Municipal - Fonte: Portal Geosampa

As áreas 21MS1a e 21MS1b estão localizadas junto aos alinhamentos das Ruas Dr. Seidel, Baumann, Froben e Avenida Imperatriz Leopoldina, no Bairro Vila Leopoldina, Subprefeitura da Lapa.



Fonte: Google Earth.



Localização das áreas de Intervenção no Cadastro Fiscal Municipal - Fonte: Portal Geosampa

As áreas 8MS1 e 8MN2 estão localizadas junto aos alinhamentos das ruas Barão de Antonina e Guapó e Avenidas Dracena e Eng. Billings, no Bairro do Jaguaré, Subprefeitura da Lapa.

### 3.11.2.3 Estimativas do Aproveitamento e Caracterização das Áreas:

DESCRIÇÃO	21MS1a	21MS1b	8MS1	8MN2	TOTAL
Área da Gleba – m <sup>2</sup>	20.000,000	10.000,000	5.450,000	2.305,000	37.755,000
Zona	ZEIS 3		ZEIS 2	ZM	
Área verde – m <sup>2</sup> terreno	2.000		0	0	2.000,00
Infraestrutura Pública – Sistema Viário – m <sup>2</sup> terreno	0,000		0,000	0,000	0
Equipamentos Públicos – m <sup>2</sup> terreno	1.000,000		1.500,000	Definir em projeto	2.500,000
Regularização Fundiária – m <sup>2</sup> terreno	20.000,000	PIU Leopoldina	5.450,000	0,000	37.755,000
Área Computável para uso Residencial m <sup>2</sup> área total construída	52.200,000		18.560,000	0,000	70.760,000
Área Não Computável para uso nR – m <sup>2</sup> área total construída	10.440,000		3.712,000	0,000	14.152,000

As áreas 21MS1a e 21MS1b, ZEIS 3, pertencente à SPTRANS, com 30.000,000 m<sup>2</sup>, cadastro SQL nº 097.032.0001-1 está localizada na Rua Dr. Seidel, Baumann, Froben e Avenida Imperatriz

Leopoldina, no território da Subprefeitura da Lapa. Esta área é atualmente utilizada pela Companhia de Engenharia de Tráfego – CET do Município de São Paulo.

A área 21MS1a, com 20.000,000 m<sup>2</sup>, deverá ser destinada ao uso habitacional e demais descritos no quadro acima. Já a área 21MS1b, com 10.000,000 m<sup>2</sup>, deverá ser reservada para a implantação do PIU Leopoldina por parte da PMSP.

A área 8MS1, com 5.450,000 m<sup>2</sup>, ZEIS-2, cadastro SQL 082.154.0001-9, está localizada nas Ruas Guapó e Barão de Antonina, no Distrito do Jaguaré, no território da Subprefeitura da Lapa e encontra-se em desapropriação pela PMSP (auto administrativo nº 2008.0.327622-9), e deverá ser destinada a produção habitacional e não residencial apresentada no quadro acima.

A área 8MN2, com 2.305,000 m<sup>2</sup>, ZM, conforme croqui patrimonial 102.670, está localizada contiguamente a área 8MS1, tendo como alinhamentos as Avenidas Dracena e Eng. Billings (Marginal Pinheiros). Esta área está atualmente ocupada pela CEI Indir Vila Nova Jaguaré que deverá ser objeto de requalificação por parte da CONCESSIONÁRIA. Esta mesma área deverá abrigar ainda o acesso a uma ciclo-passarela de interligação com a Estação Ceasa da CPTM, cuja implantação também será de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA.

### 3.11.3 LOTE 11 - Diretriz Ambiental

As áreas 21MS1a, 21MS1b, 8MS1 e 8MN2 estão sujeitas a avaliações preliminares para investigação de possível contaminação devido às atividades desenvolvidas historicamente no local. Caso encontrada qualquer forma de contaminação do terreno, a sua utilização estará condicionada à implementação de medidas de remediação da contaminação aplicáveis ao uso pretendido, em conformidade com as disposições do Manual de Gerenciamento de Áreas Contaminadas/1999 da CETESB, de acordo com o regramento disposto neste Edital.

O PODER CONCEDENTE apoiará a CONCESSIONÁRIA para obtenção de informações e na inter-relação institucionais com os órgãos de controle do meio ambiente.

### 3.11.4 LOTE 11 - INFRAESTRUTURA PÚBLICA

Reforçando o especificado no item 2.1.6 das DIRETRIZES GERAIS, os projetos e a implantação das calçadas, ciclovias e/ou ciclofaixas deverão criar boas condições de circulação de pedestres e ciclistas, considerando trajetos com mesma qualidade até pelo menos uma estação de trem ou metrô, a que estiver mais próxima, sendo:

- a) No caso da área 21MS1a até a Estação Imperatriz Leopoldina da CPTM, através de melhoria de calçadas e implantação de ciclovia no percurso de menor distância;
- b) No caso das áreas 8MS1 e 8MN2 até a Estação Ceasa da CPTM através da construção de uma ciclo-passarela com as dimensões descritas abaixo:
  - Comprimento Total: 425 m;
  - Largura Total: 6 m;
  - Largura da Ciclovia: 3 m;
  - Largura da Calçada: 3 m;
  - Rampas de acesso: 100 m de cada lado;
  - Vão de tabuleiro sobre Rio Pinheiros e Marginais: 225 m;
  - Área total: 2.550,000 m<sup>2</sup>.

### 3.11.5 LOTE 11 - EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

A CONCESSIONÁRIA deverá implantar os EQUIPAMENTOS PÚBLICOS que vierem a ser definidos e especificados pelo PODER CONCEDENTE dentro do período da ETAPA PRELIMINAR,

---

observando as condicionantes e o limite de investimento previstos no subitem 8.7.4 do CONTRATO e as diretrizes gerais dispostas neste Anexo para este item.

**3.11.6 LOTE 11 - EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS (nR)**

A CONCESSIONÁRIA deverá implantar EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS (nR) considerados fundamentais para a plena fruição das moradias pelos ADQUIRENTES, qualificação dos espaços urbanos, segurança e sustentabilidade econômica dos empreendimentos, além de possibilitar a criação de novas centralidades com atividades econômicas geradoras de emprego e renda no local.

**3.11.7 LOTE 11 - Parcelamento do Solo, Incorporações Imobiliárias e Regularização Fundiária**

A CONCESSIONÁRIA deverá promover o parcelamento do solo, as incorporações imobiliárias e, sempre que necessária, a regularização fundiária, seguindo a legislação aplicável. Para tanto, o PODER CONCEDENTE se obriga a outorgar os mandatos que se fizerem necessários.

### 3.12 LOTE 12 - DIRETRIZES ESPECÍFICAS PARA A IMPLANTAÇÃO

#### 3.12.1 LOTE 12 - Implantação de Unidades Habitacionais (UH)

Para o LOTE 12 é mandatória, nas condições previstas no CONTRATO, a IMPLANTAÇÃO das seguintes quantidades de habitações por categoria:

CATEGORIAS DAS HABITAÇÕES	QUANT. UH	% UH
HIS-1- Habitações de Interesse Social [FR1 a FR6]	1.800	60,0%
HIS-2- Habitação de Interesse Social [FR7 a FR9]	600	20,0%
HMP - Habitações de Mercado Popular [FR10 a FR11]	600	20,0%
<b>TOTAL</b>	<b>3.000</b>	<b>100,0%</b>

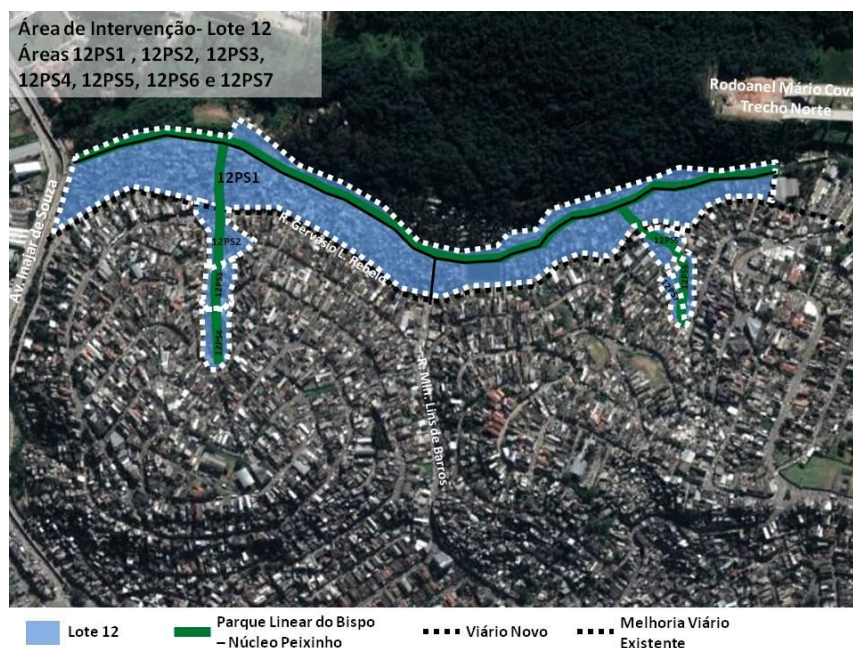
#### 3.12.2 LOTE 12 - Áreas a serem disponibilizadas pelo PODER CONCEDENTE

A IMPLANTAÇÃO do LOTE 12, que contemplará as unidades habitacionais nas quantidades indicadas no subitem 3.12.1 e mais a INFRAESTRUTURA PÚBLICA, os EQUIPAMENTOS PÚBLICOS e os EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS (nR) adiante elencados, deverá ocorrer em áreas, abaixo identificadas, a serem viabilizadas e disponibilizadas pelo PODER CONCEDENTE dentro do período da ETAPA PRELIMINAR, na forma prevista no CONTRATO. O PODER CONCEDENTE poderá promover desapropriações diretamente ou outorgar poderes para a CONCESSIONÁRIA para tanto, precedido da edição de decreto declarando o interesse social. Neste caso, os custos da desapropriação correrão por conta da CONCESSIONÁRIA e serão objeto de ajuste compensatório no valor da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, posto que os estudos econômicos não consideraram essa forma de viabilização das áreas.

##### 3.12.2.1 Identificação:

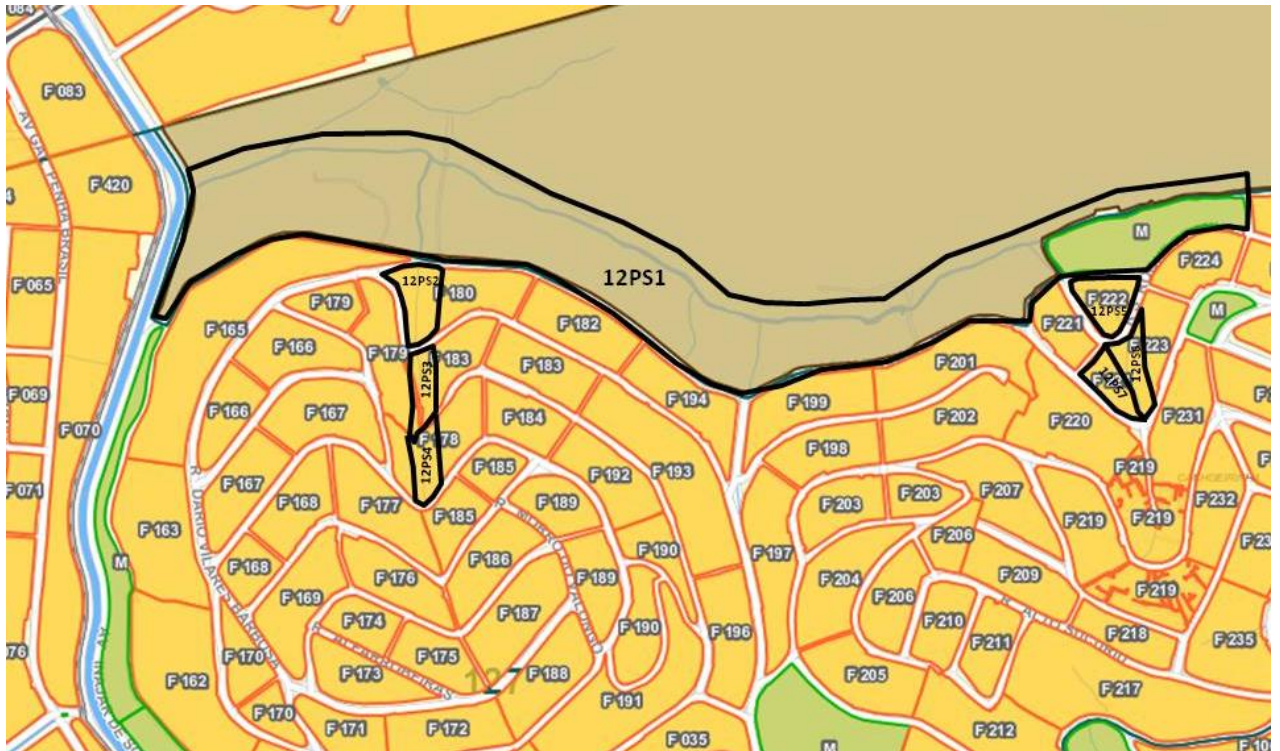
As áreas são identificadas pelas codificações 12PS1, 12PS2, 12PS3, 12PS4, 12PS5, 12PS6, 12PS7 e 12MN8.

##### 3.12.2.2 Localização:



Fonte: Google Earth.





Localização das áreas de Intervenção no Cadastro Fiscal Municipal - Fonte: Portal Geosampa

A área 12PS1 está localizada junto ao alinhamento da Avenida Inajar de Souza e ruas Gervásio Leite Rebelo, Taquaraçu de Minas e São Roque de Minas. A área 12PS2 localiza-se junto ao alinhamento das Ruas Gervásio Leite Ferreira, Dário Vilares Barbosa e Dr. Francisco Eugênio do Amaral.

As áreas 12PS3 e 12PS4 são lindeiras ao córrego afluente do Córrego do Bispo com alinhamento pelas ruas Dr. Francisco Eugênio do Amaral, Serrana Fluminense, Vereador Benedito Batista, Antônio Lopes de Barros e Cunhanrequaro.

As áreas 12PS5, 12PS6 e 12PS7 são lindeiras a outro afluente do Córrego do Bispo com alinhamentos pelas ruas São Miguel do Tapuio, São Roque de Minas e Caetano Nogueira da Costa.

Todas as áreas citadas acima encontram-se na Subprefeitura da Casa Verde-Cachoeirinha.

Área de Intervenção- Lote 12  
Áreas 12MN8



Fonte: Google Earth.



Localização das áreas de Intervenção no Cadastro Fiscal Municipal - Fonte: Portal Geosampa

A área 12MN8 está localizada à Rua 31 de Outubro, tendo como demais alinhamentos as ruas Isabel Maria Garcia Parra e João Burjakian na Subprefeitura Santana-Tucuruvi.

3.12.2.3 Estimativas do Aproveitamento e Caracterização das Áreas:

DESCRIÇÃO	12PS1	12PS2	12PS3	12PS4	12PS5
Área da Gleba m <sup>2</sup>	94.200,000	5.700,000	4.300,000	5.700,000	5.650,000
Zona	ZEIS 1	ZEIS 1	ZEIS 1	ZEIS 1	ZEIS 1
Área verde – m <sup>2</sup> terreno – Parque Linear	50.000,000	5.700,000	4.300,000	5.700,000	5.650,000
Infraestrutura Pública – Sistema Viário m <sup>2</sup> terreno	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Equipamentos Públicos – m <sup>2</sup> terreno	4.500,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Regularização Fundiária – m <sup>2</sup> terreno	94.200,000	5.700,000	4.300,000	5.700,000	5.650,000
Área Computável para uso Residencial m <sup>2</sup> área total construída	150.800,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Área Não Computável para uso nR – m <sup>2</sup> área total construída	30.160,000	0,000	0,000	0,000	0,000

DESCRIÇÃO	12PS6	12PS7	12MN8	TOTAL
Área da Gleba m <sup>2</sup>	4.000,000	2.200,000	9.500,480	131.250,480
Zona	ZEIS 1	ZEIS 1	ZM	
Área verde – m <sup>2</sup> terreno – Parque Linear	4.000,000	2.200,000	0,000	77.550,000
Infraestrutura Pública – Sistema Viário m <sup>2</sup> terreno	0,000	0,000	0,000	0,000

Equipamentos Públicos – m <sup>2</sup> terreno	0,000	0,000	0,000	4.500,000
Regularização Fundiária – m <sup>2</sup> terreno	4.000,000	2.200,000	9.500,480	131.250,480
Área Computável para uso Residencial m <sup>2</sup> área total construída	0,000	0,000	23.200,000	174.000,000
Área Não Computável para uso nR – m <sup>2</sup> área total construída	0,000	0,000	4.640,000	34.800,000

A Área 12PS1, ZEIS 1, corresponde a parte da Quadra Fiscal R998 do Setor 218, com alinhamento pela Avenida Inajar de Souza e Ruas Gervásio Leite Rebelo, Taquaraçu de Minas e São Roque de Minas, no Distrito Cachoeirinha, e possui as seguintes características:

- Área do Terreno: 94.200,000 m<sup>2</sup> (Setor 218, Quadra 998, Rural e Setor 127, Quadra M226);
- SQL: não consta n° de contribuinte;
- Proprietário (conforme IPTU): Particular;
- Lei Municipal: DUP 48.585-2007 (com área de 1.276.105,600m<sup>2</sup>)

Para a área descrita acima, de propriedade particular, a PMSF providenciará a desapropriação da área para a implantação das unidades habitacionais e demais usos, bem como a área verde reservada à criação do parque linear que deverão ser executados pela CONCESSIONÁRIA.

A área 12PS2, ZEIS 1, corresponde a parte da Quadra Fiscal 180 do Setor 127, com alinhamento pelas Ruas Gervásio Leite Ferreira, Dário Vilares Barbosa e Dr. Francisco Eugênio do Amaral, no Distrito Cachoeirinha, e possui as seguintes características:

- Área do Terreno: 5,700 m<sup>2</sup>;
- SQL: 127.180.0007 a 0016;
- Proprietário (conforme IPTU):Particular;
- Lei Municipal: DUP 48.585-2007 (com área de 1.276.105,600 m<sup>2</sup>).

A área 12PS3, ZEIS 1, corresponde a parte da Quadra Fiscal 183 do Setor 127, com alinhamento pelas ruas Dr. Francisco Eugenio do Amaral e Serrana Fluminense, no Distrito Cachoeirinha, e possui as seguintes características:

- Área do Terreno: 4.300m<sup>2</sup>;
- SQL: 127.183 (parte, situação fática de ocupação diferente do loteamento aprovado);
- Proprietário (conforme IPTU):Particular.

A área 12PS4, ZEIS 1, corresponde a parte da Quadra Fiscal 178 do Setor 127, com alinhamento pelas ruas Cunhanrequaro e Antonio Lopes de Barros, no Distrito Cachoeirinha, e possui as seguintes características:

- Área do Terreno: 3.650m<sup>2</sup>;

- SQL: 127.178.0009 a 0010, 127.178.0012, 127.178.0014 a 0020, 127.178.0027 a 0030;
- Proprietário (conforme IPTU):Particular.

A área 12PS5, ZEIS 1, corresponde a totalidade da Quadra Fiscal 222 do Setor 127, com alinhamento pelas ruas São Roque de Minas e São Miguel do Tapuio, no Distrito Cachoeirinha, e possui as seguintes características:

- Área do Terreno: 5.700m<sup>2</sup>;
- SQL: 127.222.0002 a 0004; 127.222.0006 a 0013;
- Proprietário (conforme IPTU):Particular.

A área 12PS6, ZEIS 1, corresponde a parte da Quadra Fiscal 223 do Setor 127, com alinhamento pelas ruas São Roque de Minas e Caetano Nogueira da Costa, no Distrito Cachoeirinha, e possui as seguintes características:

- Área do Terreno: 4.000m<sup>2</sup>;
- SQL: 127.223.0010, 127.223.0012 a 0014, 127.223.0022 a 0025;
- Proprietário (conforme IPTU):Particular.

A área 12PS7, ZEIS 1, corresponde a parte da Quadra Fiscal 221 do Setor 127, com alinhamento pelas ruas São Miguel do Tapuio e Caetano Nogueira da Costa, no Distrito Cachoeirinha, e possui as seguintes características:

- Área do Terreno: 2.200m<sup>2</sup>;
- SQL: 127.221.0002, 127.221.0004 a 0006, 127.221.0018 a 0019;
- Proprietário (conforme IPTU):Particular.

A área 12MN8, ZM, corresponde a parte da Quadra Fiscal 476 do Setor 071, com alinhamento pelas ruas 31 de Outubro, Isabel Maria Garcia Parra e João Burjakian, no Distrito Mandaqui, e possui as seguintes características:

- Área do Terreno: 9.500,480m<sup>2</sup>;
- SQL: 071.476.0041-1;
- Proprietário (conforme IPTU):Município de São Paulo;
- Projeto de Lei 01-00610/2017 – Desincorpora da classe de bens de uso comum do povo e transfere para a classe de bens dominiais.

Para as áreas 12PS2, 12PS3, 12PS4, 12PS5, 12PS6 e 12PS7 descritas acima, de propriedade particular, a PMSP providenciará a desapropriação da área para a implantação da área verde reservada à criação do parque linear, das unidades residenciais e usos não residenciais correlatos que deverá ser executado pela CONCESSIONÁRIA.

A Área 12MN8 poderá ser utilizada como pulmão para reassentamento parcial ou total da população ocupante da APP do Córrego do Bispo, especialmente.

Abre-se salientando ainda que deverá ser considerada a realocação dos moradores que atualmente ocupam as áreas 12PS1, 12PS2, 12PS3, 12PS4, 12PS5, 12PS6 e 12PS7 nas novas unidades habitacionais produzidas pela CONCESSIONÁRIA.

### 3.12.3 LOTE 12 - Diretriz Ambiental

As áreas 12PS1, 12PS2, 12PS3, 12PS4, 12PS5, 12PS6, 12PS7 e 12MN8 estão sujeitas à avaliações preliminares para investigação de possível contaminação. Caso encontrada qualquer forma de contaminação do terreno, a sua utilização estará condicionada à implementação de medidas de remediação da contaminação aplicáveis ao uso pretendido, em conformidade com as disposições do Manual de Gerenciamento de Áreas Contaminadas/1999 da CETESB, de acordo com o regramento disposto neste Edital.

As intervenções nessas áreas são consideradas estratégicas para o PODER CONCEDENTE e para a cidade, tendo em vista os interesses de proteção da Serra da Cantareira e a capacidade de atuação em larga escala que somente uma parceria público privada possibilita.

### 3.12.4 LOTE 12 - INFRAESTRUTURA PÚBLICA

Reforçando o especificado no item 2.1.6 das DIRETRIZES GERAIS, os projetos e a implantação das calçadas, ciclovias e/ou ciclofaixas deverão criar boas condições de circulação de pedestres e ciclistas, considerando trajetos com mesma qualidade até pelo menos uma estação de trem ou metrô, neste caso, a implantação do Parque Linear deverá considerar a implantação destas estruturas, pelo menos, até o Corredor de Ônibus da Avenida Inajar de Souza, para as áreas 12PS1, 12PS2, 12PS3, 12PS4, 12PS5, 12PS6, 12PS7.

Para a área 12MN8 deverão ser considerados os trajetos até as paradas de ônibus das ruas Isabel Maria Garcia Parra e João Burjakian e Av. Adolfo Coelho.

Caberá, ainda, a CONCESSIONÁRIA implantar parcela do Parque Linear do Bispo com as seguintes características:

- Área do Parque lindeiro ao Córrego do Bispo: 50.000,000 m<sup>2</sup>;
- Área do Parque lindeiro aos Córregos Afluentes do Bispo: 27.550,000 m<sup>2</sup>;
- Área do Total do Parque Linear do Córrego do Bispo: 77.550,000m<sup>2</sup>;
- Canalização de Córrego: 1.500 m.
- Este parque deverá ser entregue pela CONCESSIONÁRIA, devidamente equipado com quadras e espaços esportivos, de cultura e lazer, de forma a promover sua efetiva utilização, evitando-se a apropriação dos espaços por outros usos indesejados.

Ao longo do citado Parque Linear, junto a Área de Proteção Ambiental deverá ser implantado um sistema viário somando 27.000,000 m<sup>2</sup>, com as seguintes características:

- Extensão: 1.700 m;
- Largura do leito carroçável: 10 m;
- Área do leito carroçável: 17.000,000 m<sup>2</sup>;
- Largura da calçada: 3m de cada lado;
- Área de calçada: 10.200,000 m<sup>2</sup>.

A CONCESSIONÁRIA deverá ainda promover melhorias viária ao longo das ruas Gervásio Leite Rebelo, Taquaraçu de Minas, São Miguel do Tapuio, São Roque de Minas e Avenida Francisco Machado da Silva, totalizando 2,65 Km, proporcionado uma melhor ligação viária e de pedestres e ciclistas entre a Avenida Inajar de Souza e a Estrada de Santa Inês.

### 3.12.5 LOTE 12 - EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

A CONCESSIONÁRIA deverá implantar os EQUIPAMENTOS PÚBLICOS que vierem a ser definidos e especificados pelo PODER CONCEDENTE dentro do período da ETAPA PRELIMINAR, observando as condicionantes e o limite de investimento previstos no subitem 8.7.4 do CONTRATO e as diretrizes gerais dispostas neste Anexo para este item.

### 3.12.6 LOTE 12 – EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS (nR)

A CONCESSIONÁRIA deverá implantar os EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS (NR) considerados fundamentais para a plena fruição das moradias pelos ADQUIRENTES, qualificação dos espaços urbanos, segurança e sustentabilidade econômica dos empreendimentos, além de possibilitar a criação de novas centralidades com atividades econômicas geradoras de emprego e renda nos locais.

---

3.12.7 LOTE 12 - Parcelamento do Solo, Incorporações Imobiliárias e Regularização Fundiária

A CONCESSIONÁRIA deverá promover o parcelamento do solo, as incorporações imobiliárias e executar atividades de apoio à regularização fundiária de toda a gleba na qual estão inseridas as áreas objeto da implantação deste Lote e das áreas adjacentes de propriedade municipal, seguindo a legislação aplicável. Para tanto, o PODER CONCEDENTE se obriga a outorgar os mandatos que se fizerem necessários para tanto.

-000-

---

ANEXO III DO EDITAL – MINUTA DO CONTRATO E SEUS ANEXOS

(VER ARQUIVO APARTADO)



---

ANEXO IV DO EDITAL – MODELO DE PROPOSTA ECONÔMICA

[Local e Data]

À COHAB-SP.

CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº COHAB-SP 001/2018

Prezados Senhores,

Tendo tomado conhecimento dos termos do EDITAL DE LICITAÇÃO, apresentamos nossa PROPOSTA ECONÔMICA para a PPP de Habitação Social do Município de São Paulo.

1. OBJETO

PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA PARA CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DESTINADA À IMPLANTAÇÃO DE HIS-1, HIS-2 e HMP, NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO E A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE TRABALHO SOCIAL DE PRÉ E PÓS-OCUPAÇÃO, DE APOIO À GESTÃO CONDOMINIAL E GESTÃO DE LISTA DE BENEFICIÁRIOS, DE MANUTENÇÃO PREDIAL.

2. LOTE DE INTERESSE: [.....]

3. VALOR DA PROPOSTA DE CONTRAPRESTAÇÃO MÁXIMA ANUAL

2.1 O valor que propomos como CONTRAPRESTAÇÃO MÁXIMA ANUAL é de R\$ (.....), para a execução do objeto nos termos do EDITAL e CONTRATO e seus respectivos anexos, que declaramos aceitar depois de ter lido na sua integralidade e compreendido, em especial o ANEXO II DO EDITAL – DIRETRIZES E ENCARGOS PARA IMPLANTAÇÃO.

2.2 No valor ora proposto estão incluídos os custos relativos aos SERVIÇOS e os tributos e contribuições que se façam devidos, tudo nos termos do Plano de Negócios que acompanha esta PROPOSTA.

2.3 Constitui anexo indissociável desta PROPOSTA o PLANO DE NEGÓCIOS, elaborado seguindo os modelos do ANEXO V DO EDITAL – DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DO PLANO DE NEGÓCIOS, disponibilizado pelo PODER CONCEDENTE.

3 DADOS QUALIFICATIVOS DO LICITANTE:

- 3.1 Denominação:
- 3.2 Endereço:
- 3.3 CNPJ:
- 3.4 Telefone:
- 3.5 Fax:
- 3.6 E-mail:

---

Representante Legal

Nome completo

RG

CPF

## ANEXO V DO EDITAL – DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DO PLANO DE NEGÓCIOS

O objetivo deste Anexo é estabelecer as Diretrizes do PLANO DE NEGÓCIOS, que constituirão as bases para a formulação e apresentação da PROPOSTA COMERCIAL.

Além da descrição detalhada do PLANO DE NEGÓCIOS, a LICITANTE deverá preencher as planilhas do Anexo – Plano de Negócios - Quadros Financeiros.

### 1. CONDIÇÕES GERAIS DO PLANO DE NEGÓCIOS

1.1 O PLANO DE NEGÓCIOS a ser elaborado é de exclusiva responsabilidade da LICITANTE e deverá ser consistente, em si e com a PROPOSTA COMERCIAL, e suficientemente claro quanto às diretrizes adotadas.

1.2 O PLANO DE NEGÓCIOS deverá conter o detalhamento das premissas utilizadas na sua elaboração, consubstanciado no preenchimento das planilhas constantes do Anexo - Plano de Negócios - Quadros Financeiros.

1.3 Na elaboração da PROPOSTA COMERCIAL e do PLANO DE NEGÓCIOS, a LICITANTE deverá observar as disposições do EDITAL DE LICITAÇÃO e seus anexos, a MINUTA DO CONTRATO e as diretrizes expostas neste anexo, em especial a Cláusula 11 da MINUTA DO CONTRATO – DA REMUNERAÇÃO E PAGAMENTOS À CONCESSIONÁRIA.

1.4 O PLANO DE NEGÓCIOS deverá ser impresso, com todas as folhas numeradas e rubricadas, em ordem sequencial crescente a partir de 1 (um), com apresentação de índice e termo de início e de encerramento ao final, declarando, obrigatoriamente, a quantidade de folhas que o compõe, contendo na capa a titulação do conteúdo, o nome do LICITANTE, o número do EDITAL e o objeto da licitação. Deverá ser apresentado em encadernação adequada.

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.

1.6 Ocorrendo divergência entre valores indicados na planilha impressa e aqueles constantes da planilha em meio magnético, prevalecerão aqueles da planilha impressa.

1.7 Deverão ser observados os princípios fundamentais de contabilidade aceitos no Brasil e submetidos ao regime da Lei Federal 6.404/76 e suas alterações, especialmente as introduzidas pela Lei 11.638/07, bem como as Normas Brasileiras de Contabilidade convergidas às normas internacionais, mediante a aplicação do *International Financial Reporting Standards – IFRS*, além das disposições da legislação fiscal vigente.

1.8 Para indicação dos componentes do PLANO DE NEGÓCIOS, deverão ser utilizadas as planilhas do Anexo – Plano de Negócios - Quadros Financeiros.

1.9 A LICITANTE deverá realizar as projeções em moeda constante (não considerar a inflação).

1.10 Para conversão de valores em moeda estrangeira que serão negociados pela CONCESSIONÁRIA, a LICITANTE deverá apresentar as taxas de câmbio reais esperadas para projeção em moeda constante.

1.11 O PLANO DE NEGÓCIOS deverá ser apresentado em milhares de Reais (R\$1.000) e todos os valores constantes deverão estar expressos na data base do dia de apresentação da proposta.

### 2. DIRETRIZES PARA O PLANO DE NEGÓCIOS

Para a apuração do valor da CONTRAPRESTAÇÃO ANUAL MÁXIMA a ser ofertado na PROPOSTA COMERCIAL e para a elaboração do PLANO DE NEGÓCIOS, a LICITANTE deverá observar as disposições do EDITAL DE LICITAÇÃO e seus anexos e a MINUTA DO CONTRATO.

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.

No caso de a LICITANTE concorrer em mais de um LOTE, ela deverá elaborar e apresentar um PLANO DE NEGÓCIOS para cada LOTE, considerando sua PROPOSTA COMERCIAL.

## 2.1 QUADRO C.1.: RECEITAS E TRIBUTOS

### a) Receitas

A LICITANTE deverá informar e detalhar as receitas previstas:

- i) CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, observadas, em especial, as disposições da Cláusula 11 da MINUTA DO CONTRATO, considerando ao longo de toda a projeção que o Fator de Desempenho constantes e equivalentes a 1;
- ii) RECEITA DE VENDA DE HABITAÇÕES POR CATEGORIA (HIS-1, HIS-2, HMP e HMC), oriunda da venda das unidades habitacionais;
- iii) RECEITA ACESSÓRIA – Opcional.

### b) Tributos:

A LICITANTE deverá informar e detalhar os tributos que incidirão sobre os itens de receitas, seu regime de tributação, base de cálculo e alíquotas. Se for o caso mencionar o Regime Especial Tributário..

## 2.2 QUADROS C.1A.: CRONOGRAMA DE ENTREGA

Preencher o cronograma de entrega mensal de Habitações por categoria (HIS-1, HIS-2, HMP e HMC)

## 2.3 QUADROS C.1B.: PREÇO UNITÁRIO

Preencher o percentual de desconto sobre o Preço Unitário Máximo, com duas casas decimais, sem arredondamentos, sendo desprezadas as demais.

## 2.4 QUADROS C.2.: DESPESAS OPERACIONAIS

Descrever o modelo de custos da SPE

- a. Custos operacionais
- b. Custos administrativos
- c. Outras despesas
- d. Despesas relativas às garantias e seguros contratados.
- e. Descrever as demais despesas previstas.
- f. Custos de construção / fornecimento
- g. Custo para a construção ou aquisição de bens.
- h. Depreciação e amortização. Detalhar as despesas com amortização do ativo financeiro e intangível, além das despesas com depreciação.

## 2.5 QUADROS C.3.: BENS

Descrever os investimentos discriminando aqueles que comporão o ativo financeiro e o intangível (Quadros C.3-A e C.3-B) e aqueles que farão parte do ativo imobilizado (Quadro C.3-C).

## 2.6 QUADRO C.4.: PLANO DE GARANTIAS E SEGUROS

Detalhar as garantias e seguros contratados, para atender as exigências contratuais, durante a fase de implantação e construção e durante a fase de operação, com a indicação das condições, características de cada produto e custos.

## 2.7 QUADROS C.5.: DESPESAS PRÉ-OPERACIONAIS

Descrever as despesas pré-operacionais da SPE, que ocorrerão antes do início da operação dos serviços.

## 2.8 QUADRO C.6.: SERVIÇOS DA DÍVIDA

Descrever o plano de financiamento da SPE: empréstimos, emissões de títulos, emissões de debêntures e *leasing* financeiro e respectivos custos quanto à despesa de juros, taxas, comissões, seguros e garantias.

## 2.9 QUADRO B: FLUXO DE CAIXA

A LICITANTE deverá projetar o Fluxo de Caixa do Projeto (SPE desalavancado) e o Fluxo de Caixa Alavancado (SPE alavancado), compatível com as premissas adotadas no PLANO DE NEGÓCIOS. Deverá ser calculada a Taxa Interna de Retorno para o Fluxo de Caixa do Projeto e para o Fluxo de Caixa Alavancado.

## 2.10 QUADROS A.1., A.2. E A.3.: DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DA SPE

A LICITANTE deverá apresentar de forma sintética, porém detalhando os valores:

- A.1) O Balanço Patrimonial da SPE anual projetados para cada ano do contrato, durante toda a concessão;
- A.2) O Demonstrativo de Resultados da SPE anual projetados para cada ano do contrato, durante toda a concessão;
- A.3) A LICITANTE deverá apresentar a projeção da Estrutura de Capital da SPE para cada ano de contrato, durante toda a concessão.

## ANEXO PLANO DE NEGÓCIOS - QUADROS FINANCEIROS

Planilhas que deverão ser preparadas pela LICITANTE, conforme modelos fornecidos:

PLANILHA	D
A.1. BAL_PATR	Balanço Patrimonial
A.2. DRE	Demonstrativo de Resultados
A.3. ESTRUT_CAP	Demonstrativo da Estrutura de Capital
B. FLUXO_CAIXA	Demonstrativo do Fluxo de Caixa
C.1. RECEITAS_E_TRIBUTOS	Demonstrativos de Receitas e Tributos
C.1A. CRONOGRAMA_DE_ENTREGA	Cronograma de Entrega Mensal de HIS
C.1B. PREÇO_UNITÁRIO	Proposta Comercial

C.2.D ESPESAS_OP	Demonstrativo das Despesas Operacionais
C.3. BENS	Demonstrativo do Ativo Financeiro,
C.4. PLANO_GARANTIAS_E_SEGUROS	Plano de Garantias e Seguros
C.5. DESP_PRE_OPER	Demonstrativo das Despesas Pré-
C.6. SERV_DÍVIDA	Demonstrativo dos Ingressos de Recursos e

Os Quadros Financeiros e as rubricas contábeis indicadas nas planilhas são apenas uma referência para subsidiar a elaboração do PLANO DE NEGÓCIOS da LICITANTE. A LICITANTE poderá adaptá-los às suas necessidades, desde que neles estejam refletidas fielmente a PROPOSTA COMERCIAL ofertada bem como não se excluam as rubricas contábeis originais, e sejam obedecidos os princípios gerais de contabilidade e as normas expedidas pelo Conselho Federal de Contabilidade.



PLANO DE NEGÓCIOS

PPP HABITAÇÃO MUNICIPAL – CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº COHAB-SP 001/2018 – LOTE \_\_\_\_\_  
ANEXO – PLANO DE NEGÓCIOS – QUADROS FINANCEIROS  
QUADRO A.1 – BALANÇO PATRIMONIAL

Valores em R\$ 1.000

	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12	ANO 13	ANO 14	ANO 15	ANO 16	ANO 17	ANO 18	ANO 19	ANO 20
ATIVO																				
ATIVO CIRCULANTE																				
(Detalhar os itens)																				
ATIVO NÃO CIRCULANTE																				
(Detalhar os itens)																				
TOTAL DO ATIVO																				
PASSIVO																				
PASSIVO CIRCULANTE																				
(Detalhar os itens)																				
PASSIVO NÃO CIRCULANTE																				
(Detalhar os itens)																				
TOTAL DO PASSIVO																				



PLANO DE NEGÓCIOS

PPP HABITAÇÃO MUNICIPAL – CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº COHAB-SP 001/2018 – LOTE \_\_\_\_\_  
ANEXO – PLANO DE NEGÓCIOS – QUADROS FINANCEIROS  
QUADRO A.2 – DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS (CONTÁBIL)

Valores em R\$ 1.000

	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12	ANO 13	ANO 14	ANO 15	ANO 16	ANO 17	ANO 18	ANO 19	ANO 20	TOTAL	
RECEITA OPERACIONAL BRUTA																						
Aporte																						
Contraprestação Pecuniária																						
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA																						
(Detalhar os tributos incidentes)																						
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA																						
DESPESAS OPERACIONAIS																						
Custos Operacionais																						
Custos Administrativos																						
Outras Despesas																						
Custos de Construção / Fornecimento																						
Depreciação e Amortização																						
RESULTADO FINANCEIRO																						
Receitas Financeiras																						
(Detalhar)																						
Despesas Financeiras																						
(Detalhar)																						
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CSLL																						
IMPOSTO DE RENDA																						
CSLL																						
RESULTADO EXERCÍCIO																						



PLANO DE NEGÓCIOS

PPP HABITAÇÃO MUNICIPAL – CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº COHAB-SP 001/2018 – LOTE \_\_\_\_\_  
ANEXO – PLANO DE NEGÓCIOS – QUADROS FINANCEIROS  
QUADRO A.3 – DEMONSTRATIVO DA ESTRUTURA DE CAPITAL

Valores em R\$ 1.000

	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12	ANO 13	ANO 14	ANO 15	ANO 16	ANO 17	ANO 18	ANO 19	ANO 20	TOTAL	PARTIC.%	
1. RECURSOS PRÓPRIOS																							
(Detalhar)																							
TOTAL DE RECURSOS PRÓPRIOS																							
2. RECURSOS DE TERCEIROS																							
(Detalhar)																							
TOTAL DE RECURSOS DE TERCEIROS																							
TOTAL GERAL (1+2)																							





PLANO DE NEGÓCIOS

PPP HABITAÇÃO MUNICIPAL – CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº COHAB-SP 001/2018 – LOTE \_\_\_\_\_  
 ANEXO – PLANO DE NEGÓCIOS – QUADROS FINANCEIROS  
 QUADRO B – DEMONSTRATIVOS DE FLUXO DE CAIXA

Valores em R\$ 1.000

	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12	ANO 13	ANO 14	ANO 15	ANO 16	ANO 17	ANO 18	ANO 19	ANO 20	TOTAL	
<b>ENTRADAS DE CAIXA</b>																						
Aporte de Recursos																						
Contraprestação Pecuniária																						
<b>TRIBUTOS INCIDENTES SOBRE AS RECEITAS</b>																						
(Detalhar e itemizar os tributos incidentes por tipo de receita)																						
<b>ENTRADA DE CAIXA LÍQUIDA</b>																						
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>																						
Custos Operacionais																						
Custos Administrativos																						
Outras Despesas																						
Custos de Construção / Fornecimento																						
Depreciação e Amortização																						
<b>RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CSLL</b>																						
<b>IMPOSTO DE RENDA</b>																						
<b>CSLL</b>																						
<b>RESULTADO EXERCÍCIO</b>																						
(+) Depreciação e Amortização																						
<b>FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL</b>																						
(-) Investimentos																						
<b>FLUXO DE CAIXA DO PROJETO</b>																						
(+) Ingresso de Financiamentos																						
(-) Serviço da Dívida																						
. Amortização																						
. Juros de Financiamento																						
(+) Economia Fiscal (tax shield)																						
<b>FLUXO DE CAIXA ALAVANCADO</b>																						
<b>INDICADORES</b>																						
<b>EBIT</b>																						
<b>EBITIDA</b>																						
<b>ICSD</b>																						

TAXA INTERNA DE RETORNO	
Projeto	
Alavancado	



PLANO DE NEGÓCIOS

PPP HABITAÇÃO MUNICIPAL – CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº COHAB-SP 001/2018 – LOTE \_\_\_\_\_  
ANEXO – PLANO DE NEGÓCIOS – QUADROS FINANCEIROS  
QUADRO C.1 – DEMONSTRATIVOS DAS RECEITAS E TRIBUTOS

Valores em R\$ 1.000

	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12	ANO 13	ANO 14	ANO 15	ANO 16	ANO 17	ANO 18	ANO 19	ANO 20	
CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA																					
VALOR DA CONTRAPRESTAÇÃO																					
Valor Unitário Mensal Máximo (VU)																					
Número de Habitações Entregues																					
TRIBUTOS																					
(Detalhar os tributos incidentes e alíquotas)																					
RECEITA DE VENDA DE HABITAÇÃO																					
VALOR DAS RECEITAS																					
TRIBUTOS																					
(Detalhar os tributos incidentes e alíquotas)																					
RECEITA ACESSÓRIA																					
VALOR DAS RECEITAS (líquida após compartilhamento)																					
APURAÇÃO DO IMPOSTO DE RENDA E CSLL																					
Valor da Base de Apuração do Imposto de Renda (Detalhar)																					
Imposto de renda (Detalhar alíquota)																					
CSLL (Detalhar alíquota)																					

**PLANO DE NEGÓCIOS**

PPP HABITAÇÃO MUNICIPAL – CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº COHAB-SP 001/2018 – LOTE \_\_\_\_\_  
 ANEXO – PLANO DE NEGÓCIOS – QUADROS FINANCEIROS  
 QUADRO C.1A – CRONOGRAMA DE ENTREGA MENSAL DE HIS

	ANO 1	ANO 1	ANO 1	ANO 1	ANO 1	ANO 1	ANO 1	ANO 1	ANO 1	ANO 1	ANO 1	ANO 1
	MÊS 1	MÊS 2	MÊS 3	MÊS 4	MÊS 5	MÊS 6	MÊS 7	MÊS 8	MÊS 9	MÊS 10	MÊS 11	MÊS 12
<b>CRONOGRAMA DE ENTREGA DE UNIDADES</b>												
Número de Habitações entregues no mês (FR1)												
Acumulado												
Número de Habitações entregues no mês (FR2)												
Acumulado												
Número de Habitações entregues no mês (FR3)												
Acumulado												
Número de Habitações entregues no mês (FR4)												
Acumulado												
Número de Habitações entregues no mês (FR5)												
Acumulado												
Número de Habitações entregues no mês (FR6)												
Acumulado												
Número de Habitações entregues no mês (FR7)												
Acumulado												
Número de Habitações entregues no mês (FR8)												
Acumulado												
Número de Habitações entregues no mês (FR9)												
Acumulado												
Número de Habitações entregues no mês (FR10)												
Acumulado												
Número de Habitações entregues no mês (FR11)												
Acumulado												
Número de Habitações entregues no mês (FR12)												
Acumulado												
Número Total de Habitações entregues no mês												
Acumulado Total												



### PLANO DE NEGÓCIOS

PPP HABITAÇÃO MUNICIPAL – CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº COHAB-SP 001/2018 – LOTE \_\_\_\_\_  
ANEXO – PLANO DE NEGÓCIOS – QUADROS FINANCEIROS  
QUADRO C.1A – CRONOGRAMA DE ENTREGA MENSAL DE HIS

	ANO 20	ANO 20	ANO 20	ANO 20	ANO 20	ANO 20	ANO 20	ANO 20	ANO 20	ANO 20	ANO 20	ANO 20	TOTAL
	MÊS 229	MÊS 230	MÊS 231	MÊS 232	MÊS 233	MÊS 234	MÊS 235	MÊS 236	MÊS 237	MÊS 238	MÊS 239	MÊS 240	
CRONOGRAMA DE ENTREGA DE HIS													
Número de Habitações entregues no mês (FR1)													
Acumulado													
Número de Habitações entregues no mês (FR2)													
Acumulado													
Número de Habitações entregues no mês (FR3)													
Acumulado													
Número de Habitações entregues no mês (FR4)													
Acumulado													
Número de Habitações entregues no mês (FR5)													
Acumulado													
Número de Habitações entregues no mês (FR6)													
Acumulado													
Número de Habitações entregues no mês (FR7)													
Acumulado													
Número de Habitações entregues no mês (FR8)													
Acumulado													
Número de Habitações entregues no mês (FR9)													
Acumulado													
Número de Habitações entregues no mês (FR10)													
Acumulado													
Número de Habitações entregues no mês (FR11)													
Acumulado													
Número de Habitações entregues no mês (FR12)													
Acumulado													
Número Total de Habitações entregues no mês													
Acumulado Total													



### PLANO DE NEGÓCIOS

PPP HABITAÇÃO MUNICIPAL – CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº COHAB-SP 001/2018 – LOTE \_\_\_\_\_  
ANEXO – PLANO DE NEGÓCIOS – QUADROS FINANCEIROS  
QUADRO C.1B – PROPOSTA COMERCIAL

	PREÇO UNITÁRIO MÁXIMO	PROPOSTA DE PREÇO UNITÁRIO
PREÇO UNITÁRIO		
Valor Unitário Mensal Máximo (VU)		
<b><u>DESCONTO</u></b>		<b><u>0,00%</u></b>



**PLANO DE NEGÓCIOS**

PPP HABITAÇÃO MUNICIPAL – CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº COHAB-SP 001/2018 – LOTE \_\_\_\_\_  
ANEXO – PLANO DE NEGÓCIOS – QUADROS FINANCEIROS  
QUADRO C.2 – DEMONSTRATIVO DAS DESPESAS OPERACIONAIS

Valores em R\$ 1.000

	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12	ANO 13	ANO 14	ANO 15	ANO 16	ANO 17	ANO 18	ANO 19	ANO 20	TOTAL	
CUSTOS OPERACIONAIS (Detalhar os itens)																						
CUSTOS ADMINISTRATIVOS (Detalhar os itens)																						
OUTRAS DESPESAS (Detalhar os itens)																						
CUSTOS DE CONSTRUÇÃO/FORNECIMENTO (Detalhar os itens)																						
DEPRECIÇÃO E AMORTIZAÇÃO (Detalhar os itens)																						



PLANO DE NEGÓCIOS

PPP HABITAÇÃO MUNICIPAL – CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº COHAB-SP 001/2018 – LOTE \_\_\_\_\_  
ANEXO – PLANO DE NEGÓCIOS – QUADROS FINANCEIROS  
QUADRO C.3-A – ATIVO FINANCEIRO

Valores em R\$ 1.000

	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12	ANO 13	ANO 14	ANO 15	ANO 16	ANO 17	ANO 18	ANO 19	ANO 20	TOTAL	
ATIVO FINANCEIROS																						
(Detalhar os itens)																						
(-) Amortização do Ativo Financeiro																						
TOTAL																						

QUADRO C.3-B- ATIVO INTANGÍVEL

Valores em R\$ 1.000

	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12	ANO 13	ANO 14	ANO 15	ANO 16	ANO 17	ANO 18	ANO 19	ANO 20	TOTAL	
ATIVO INTANGÍVEL																						
(Detalhar os itens)																						
(-) Amortização do Ativo Intangível																						
TOTAL																						

QUADRO C.3-C – IMOBILIZADO

Valores em R\$ 1.000

	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12	ANO 13	ANO 14	ANO 15	ANO 16	ANO 17	ANO 18	ANO 19	ANO 20	TOTAL	
ATIVO IMOBILIZADO																						
(Detalhar os itens)																						
(-) Depreciação																						
TOTAL																						



**PLANO DE NEGÓCIOS**

PPP HABITAÇÃO MUNICIPAL – CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº COHAB-SP 001/2018 – LOTE \_\_\_\_\_  
ANEXO – PLANO DE NEGÓCIOS – QUADROS FINANCEIROS  
QUADRO C.4 - PLANO DE GARANTIAS E SEGUROS

Valores em R\$ 1.000

	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12	ANO 13	ANO 14	ANO 15	ANO 16	ANO 17	ANO 18	ANO 19	ANO 20	TOTAL	
SEGUROS E GARANTIAS - FASE DE IMPLANTAÇÃO																						
(Detalhar)																						
SEGUROS E GARANTIAS - FASE DE OPERAÇÃO																						
TOTAL																						

PPP HABITAÇÃO MUNICIPAL – CONCORRÊNCIA Nº COHAB-SP 001/2018 – LOTE \_\_\_\_\_  
ANEXO – PLANO DE NEGÓCIOS – QUADROS FINANCEIROS  
QUADRO C.5 - DEMONSTRATIVO DAS DESPESAS PRÉ-OPERACIONAIS

Valores em R\$ 1.000

	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12	ANO 13	ANO 14	ANO 15	ANO 16	ANO 17	ANO 18	ANO 19	ANO 20	TOTAL	
DESPESAS PRÉ-OPERACIONAIS																						
(Detalhar os itens)																						
TOTAL																						





PLANO DE NEGÓCIOS

PPP HABITAÇÃO MUNICIPAL – CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº COHAB-SP 001/2018 – LOTE \_\_\_\_\_  
ANEXO – PLANO DE NEGÓCIOS – QUADROS FINANCEIROS  
QUADRO C.6 - DEMONSTRATIVO DOS INGRESSOS DE RECURSOS E SERVIÇOS DA DÍVIDA

Valores em R\$ 1.000

	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12	ANO 13	ANO 14	ANO 15	ANO 16	ANO 17	ANO 18	ANO 19	ANO 20	TOTAL	
INGRESSOS DE EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS, EMIÇÃO DE DEBÊNTURES E OUTROS (Detalhar por fonte e item financiado)																						
TOTAL DOS INGRESSOS																						
SERVIÇOS DA DÍVIDA																						
AMORTIZAÇÃO DO PRINCIPAL (Detalhar por fonte de recurso)																						
JUROS																						
a) Durante a implantação (Detalhar por fonte de recurso)																						
b) Durante a fase de operação (Detalhar por fonte de recurso)																						
TOTAL DOS SERVIÇOS DA DÍVIDA																						

EDITAL DA CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº COHAB-SP 001/2018

PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA PARA CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DESTINADA À IMPLANTAÇÃO DE HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL E DE MERCADO POPULAR NA CIDADE DE SÃO PAULO, ACOMPANHADA DE INFRAESTRUTURA URBANA, EQUIPAMENTOS PÚBLICOS, EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS E DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS QUE ESPECIFICA.

ANEXO III DO EDITAL - MINUTA DO CONTRATO

## ANEXO III DO EDITAL - MINUTA DO CONTRATO E RESPECTIVOS ANEXOS

PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA PARA CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DESTINADA À IMPLANTAÇÃO DE HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL E DE MERCADO POPULAR NA CIDADE DE SÃO PAULO, ACOMPANHADA DE INFRAESTRUTURA URBANA, EQUIPAMENTOS PÚBLICOS, EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS E DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS QUE ESPECIFICA.

CONTRATO N° [\*\*]/[\*\*]

Aos [\*\*] dias do mês de [\*\*] de 2018, tendo de um lado, a COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP, doravante denominado PODER CONCEDENTE, e de outro lado, [\*\*], Sociedade de Propósito Específico – SPE, constituída especialmente para a execução do presente contrato de concessão, doravante denominada CONCESSIONÁRIA, com sede na [\*\*], em [\*\*], neste ato representada pelo Sr. [\*\*], na forma dos seus atos constitutivos, como interveniente fiadora a ..... , com sede na ....., nesta Capital, representada por seus Diretores [\*\*] e na condição de INTERVENIENTE a ..... com sede na ....., nesta Capital, representada por seus Diretores [\*\*].

Considerando que:

- I. O PODER CONCEDENTE, de acordo com o que dispõe a Lei Municipal n.º 14.517, de 16 de outubro de 2007, com as modificações introduzidas pelas leis n.º 15.838, de 4 de julho de 2013, n.º 16.651, de 16 de maio de 2017 e n.º 16.665, de 23 de maio de 2017, a Lei Municipal n.º 16.703, de 4 de outubro de 2017, a Lei Federal n.º 11.079, de 30 de dezembro de 2004, realizou procedimento licitatório na modalidade concorrência pública internacional para a delegação da implantação de HIS-1, HIS-2 e HMP, prestação de serviços, e demais investimentos, nos termos adiante especificados;
- II. Após este regular procedimento licitatório, foi selecionada a empresa [\*\*], em conformidade com ato do Sr. [\*\*], publicado no Diário Oficial da Cidade (DOC) do dia [\*\*] de [\*\*] de 2018; e
- III. Na forma do que dispõe o Edital de Concorrência Internacional n.º COHAB-SP 001/2018, a(s) empresa(s) [\*\*], vencedora(s) da aludida concorrência pública, constituiu(íram) a CONCESSIONÁRIA,

Têm as PARTES entre si, justas e acordadas, as condições expressas no presente CONTRATO de PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA na modalidade de Concessão Administrativa, que será regido pelas normas e cláusulas referidas a seguir:

### 1. DISPOSIÇÕES GERAIS

#### 1.1. Legislação aplicável

O presente CONTRATO será regido pelas regras previstas neste Edital e nos seus anexos, pela Lei Federal n.º 11.079, de 30 de dezembro de 2004, e, ainda, observará naquilo que couber, a Lei Federal n.º 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, Lei Federal n.º 4.591, de 1964, Lei Federal n.º 4.380, de 1964, Lei Federal n.º 6.766, de 1979, Lei Federal n.º 9.514, de 1997, Lei Federal n.º 10.931, de 2004, Lei Federal n.º 11.977, de 2009, Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, Lei Municipal n.º 11.632, de 1994, Lei Municipal n.º 13.278, de 2002, Lei Municipal n.º 13.973, de 2005; Lei Municipal n.º 14.517, de 16 de outubro de 2007, Lei Municipal n.º 16.006, de 04 de junho de 2014, Lei Municipal n.º 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico, Lei Municipal n.º 16.237, de 14/07/2015, Lei Municipal n.º 16.124, de 9 de março de 2015, Lei Municipal n.º 16.127, de 12 de março de 2015, Lei Municipal n.º 16.402, de 22 de março de 2016 - Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Lei Municipal n.º 16.651, de 16 de maio de 2017, Lei Municipal n.º 16.642 de 9 de maio de 2017 - Código de Obras e Edificações, Lei

Municipal nº 16.665, de 24 de maio de 2017, Lei Municipal nº 16.703, de 2017; Lei Municipal nº 16.757, de 2017, Decreto nº 44.279, de 2003, Decreto nº 57.377, de 12 de outubro de 2016 - Disciplinas específicas para HIS, HMP, EHS e EHMP, e EZEIS, Decreto nº 57.378, de 14/10/2016 - Regulamenta dispositivos da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, Decreto nº 57.414, de 27/10/2016 – Isenções para HIS, HMP, EHS, EHMP, EZEIS e moradia econômica (ver art. 19 Lei nº 11.632/94), Decreto nº 57.776, de 7/07/2017 - Regulamenta a Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017, Portaria STN nº 614, de 21 de agosto de 2006, tudo com respectivas alterações, e demais normas vigentes que regem a matéria.

- 1.2 Fica incorporado ao presente CONTRATO o GLOSSÁRIO do EDITAL, exceto quando o contexto não permitir tal interpretação.
- 1.3 As definições do CONTRATO serão igualmente aplicadas nas formas singular e plural;
- 1.4 Referências ao CONTRATO ou a qualquer outro documento devem incluir eventuais alterações e aditivos que venham a ser celebrados entre as PARTES;
- 1.5 No caso de contradição, as regras do EDITAL devem prevalecer sobre as do CONTRATO, e as do CONTRATO sobre as dos anexos do EDITAL e do CONTRATO;
- 1.6 No caso de divergência entre os anexos, prevalecerão aqueles emitidos pelo PODER CONCEDENTE;
- 1.7 No caso de divergência entre os anexos emitidos pelo PODER CONCEDENTE, prevalecerá aquele de data mais recente;
- 1.8 No caso de divergência entre o texto escrito, números e cálculos, tabelas ou desenhos, deve prevalecer a informação constante no texto escrito;
- 1.9 Em caso de substituição de qualquer dos índices de reajuste previstos no CONTRATO, o índice a ser utilizado deverá ser aquele que o substituir ou, na ausência de substituição automática, deverá haver acordo entre as partes quanto ao novo índice a ser utilizado;
- 1.10 Os valores em reais correspondentes aos subitens 2.1.64 a 2.1.75 do Edital, deverão ser apurados pelo PODER CONCEDENTE, na época da comercialização das unidades habitacionais, que deverá observar o contido no ANEXO VII DO CONTRATO – DIRETRIZES PARA COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS, ou caso a legislação de regência de HIS e HMP sofra alteração.
- 1.11 Para melhor caracterização do objeto do CONTRATO, bem como para definir os procedimentos decorrentes das obrigações ora contraídas, integram este instrumento, para todos os efeitos legais e contratuais, os seguintes anexos:
  - 1.11.1 ANEXO I DO CONTRATO - EDITAL DE CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº COHAB-SP 001/2018, SEUS ANEXOS E ATA DE ESCLARECIMENTOS DO EDITAL DE CONCORRÊNCIA;
  - 1.11.2 ANEXO II DO CONTRATO - ATOS CONSTITUTIVOS DA CONCESSIONÁRIA;
  - 1.11.3 ANEXO III DO CONTRATO - PROPOSTA ECONÔMICA
  - 1.11.4 ANEXO IV DO CONTRATO - GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO;
  - 1.11.5 ANEXO V DO CONTRATO - SISTEMA DE AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO;
  - 1.11.6 ANEXO VI DO CONTRATO - DIRETRIZES PARA A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS;
  - 1.11.7 ANEXO VII DO CONTRATO – DIRETRIZES PARA COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS;
  - 1.11.8 ANEXO VIII DO CONTRATO - CONTRATO DE GARANTIA DE PAGAMENTO DA CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL;

- 1.11.9 ANEXO IX DO CONTRATO – INSTRUMENTO DE GARANTIA SUBSIDIÁRIA DO PAGAMENTO DA CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL.
- 1.11.10 ANEXO X DO CONTRATO - DIRETRIZES PARA O LICENCIAMENTO AMBIENTAL.
- 1.11.11 ANEXO XI DO CONTRATO - DIRETRIZES PARA CONTRATAÇÃO E ATUAÇÃO DA VERIFICADORA.
- 1.11.12 ANEXO XII DO CONTRATO - TERMO DE CIÊNCIA E NOTIFICAÇÃO.
- 1.11.13 ANEXO XIII DO CONTRATO – ACORDO TRIPARTITE

## 2. DO OBJETO

2.1. Constitui o objeto deste CONTRATO a concessão administrativa para:

- 2.1.1. IMPLANTAÇÃO de HIS-1, HIS-2, HMP e HMC (estas últimas quando exigidas no LOTE a que se referir o contrato) simultaneamente com a infraestrutura condominial, EQUIPAMENTOS PÚBLICOS, INFRAESTRUTURA PÚBLICA e EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS, na forma exigida neste CONTRATO e seus Anexos.
- 2.1.2. Prestação de SERVIÇOS, nos termos deste CONTRATO, em especial do seu ANEXO VI DO CONTRATO – DIRETRIZES PARA A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS.

## 3. DA IMPLANTAÇÃO

- 3.1. A IMPLANTAÇÃO do objeto deste CONTRATO está referida ao LOTE .... do EDITAL da CONCORRÊNCIA.
- 3.2. A IMPLANTAÇÃO consiste nos investimentos para realização das obras e serviços previstos no ANEXO II DO EDITAL - DIRETRIZES E ENCARGOS PARA IMPLANTAÇÃO, com todos os encargos, compreendendo:
  - 3.2.1. Planejamento, elaboração e execução de todos os trabalhos técnicos e projetos exigíveis e necessários à IMPLANTAÇÃO do objeto deste CONTRATO, incluído o parcelamento do solo e a regularização fundiária quando necessários;
  - 3.2.2. Submissão à aprovação dos projetos às esferas municipais, estaduais e federais, quando o caso, cumprindo todas as exigências que lhe sejam apresentadas pelos órgãos e entes públicos competentes.
  - 3.2.3. Obtenção dos alvarás, licenças, documentos e certidões, inclusive ambientais e de saneamento, exigíveis para a IMPLANTAÇÃO do objeto deste CONTRATO.
  - 3.2.4. Construção e conclusão de .....(.....) unidades habitacionais, sendo .... (...) HIS-1, ..... (.....) HIS-2, .....(.....) HMP e .....(.....) HMC (preencher conforme o LOTE adjudicado), com acabamento completo, assim compreendido aquele que atende as especificações de desempenho para HIS ditadas pelo Ministério das Cidades e NBR ABNT 15575 e possibilite a plena fruição, dos pontos de vista técnico, físico, jurídico e administrativo, pela população beneficiária, nos termos deste EDITAL, do CONTRATO e respectivos anexos.
  - 3.2.5. Execução de todas as obras e serviços de engenharia da INFRAESTRUTURA PÚBLICA, dos EQUIPAMENTOS PÚBLICOS, EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS e demais itens expressos no ANEXO II DO EDITAL - DIRETRIZES E ENCARGOS PARA IMPLANTAÇÃO;
  - 3.2.6. Caberá à CONCESSIONÁRIA executar as obras e serviços de limpeza dos terrenos, demolição, remoção e destinação final dos resíduos existentes e derivados, sempre que necessário, para a execução do CONTRATO.

- 3.2.7. O PODER CONCEDENTE será responsável por garantir a comunicação com a sociedade civil afetada diretamente pela IMPLANTAÇÃO até a imissão da CONCESSIONÁRIA na posse das áreas disponibilizadas pelo PODER CONCEDENTE.
- 3.2.8. O PODER CONCEDENTE acompanhará as fases de IMPLANTAÇÃO e expedirá determinações à CONCESSIONÁRIA sempre que entender que o prazo final de IMPLANTAÇÃO possa vir a ser comprometido ou que a qualidade se encontra comprometida, sem prejuízo da responsabilidade contratual da CONCESSIONÁRIA pelos atrasos verificados.
- 3.2.9. A CONCESSIONÁRIA poderá apresentar ao PODER CONCEDENTE planos para a recuperação de atrasos na IMPLANTAÇÃO visando ao atendimento dos prazos finais.
- 3.2.10. As fases de implantação deverão estabelecer correlação entre os usos habitacionais, públicos e comércio e serviços, de modo a permitir a fruição efetiva pelos moradores na medida em que ocorram as entregas das unidades habitacionais.
- 3.2.11. A ausência de aprovação dos projetos pelos órgãos competentes somente se constituirá inadimplemento da CONCESSIONÁRIA se decorrente de motivo a ela atribuído, caracterizado por culpa ou dolo.
- 3.2.12. A aceitação das obras ficará condicionada a apresentação de relatório e atestado de conformidade com o ANEXO II DO EDITAL - DIRETRIZES E ENCARGOS PARA IMPLANTAÇÃO e demais exigências contratuais, a serem expedidos pela VERIFICADORA.
- 3.2.13. É facultado ao PODER CONCEDENTE realizar sua própria vistoria de constatação dentro do prazo de 10 (dez) dias, contados da data de recebimento do atestado da VERIFICADORA, referido no subitem anterior.
- 3.2.14. No prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados da data do recebimento do atestado da VERIFICADORA o PODER CONCEDENTE deverá:
- a) notificar a CONCESSIONÁRIA sobre eventuais desconformidades das obras com os projetos ou o ANEXO II DO EDITAL – DIRETRIZES E ENCARGOS PARA IMPLANTAÇÃO, hipótese em que a CONCESSIONÁRIA deverá sanar as desconformidades, ficando aceita a parcela incontestada.
  - b) expedir termo de aceitação definitivo, o qual atestará o integral cumprimento das obrigações da CONCESSIONÁRIA relativas à etapa de IMPLANTAÇÃO vistoriada.
- 3.2.15. A falta de vistoria do PODER CONCEDENTE impedirá apontamentos ou exigências posteriores, ressalvada a hipótese de defeitos ocultos que somente poderiam ser identificados após o aceite das obras.
- 3.2.16. A pendência de análise do termo de aceitação por parte do PODER CONCEDENTE não impedirá que a CONCESSIONÁRIA proceda à obtenção do auto de conclusão (*Habite-se*) das obras a ser emitido pelo órgão competente.
- 3.2.17. Sem prejuízo da vistoria realizada pelo PODER CONCEDENTE, a CONCESSIONÁRIA garantirá o direito aos ADQUIRENTES de realizar duas visitas monitoradas, agendadas previamente, a primeira entre o sexto e o terceiro meses que antecedem a conclusão do empreendimento, e a segunda no último mês antes da conclusão do empreendimento.
- 3.2.18. Por proposta da CONCESSIONÁRIA, tecnicamente justificada, o PODER CONCEDENTE poderá autorizar modificações ou adequações nos projetos, respeitadas as diretrizes constantes do ANEXO II DO EDITAL - DIRETRIZES E ENCARGOS PARA IMPLANTAÇÃO, arcando a CONCESSIONÁRIA com todos os custos decorrentes.

- 3.2.19. A CONCESSIONÁRIA poderá, sem prejuízo das suas obrigações contratuais e por sua conta e risco, valer-se de construtoras, incorporadoras imobiliárias, nos termos do artigo 31 da lei nº 4.591/64, incluindo sociedade AFILIADA, para realizar e concluir todos os negócios tendentes à construção das unidades habitacionais e alienação das frações ideais e unidades autônomas, sem que isto signifique exoneração das responsabilidades da CONCESSIONÁRIA perante o PODER CONCEDENTE.
- 3.2.20. O PODER CONCEDENTE poderá, mediante solicitação da CONCESSIONÁRIA e prévio exame de mérito em face do interesse da política pública municipal de habitação, outorgar poderes para a CONCESSIONÁRIA promover desapropriações de terrenos para destiná-los exclusivamente à IMPLANTAÇÃO, em quaisquer das fases, nos termos do Edital e deste CONTRATO;
- 3.3. A IMPLANTAÇÃO dos EQUIPAMENTOS PÚBLICOS deverá obedecer às condições e aos limites de valores de investimentos dispostos no item 8.7.4 deste CONTRATO e seus subitens.
4. DOS SERVIÇOS
- 4.1. A CONCESSIONÁRIA deverá prestar os SERVIÇOS abaixo em obediência ao disposto no ANEXO VI - DIRETRIZES PARA A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS, observando os parâmetros de desempenho previstos no ANEXO V - SISTEMA DE AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO.
- 4.1.1. APOIO À GESTÃO DA LISTA DE BENEFICIÁRIOS cadastrados pelo PODER CONCEDENTE, para HIS-1, HIS-2, HMP [e HMC se tiver previsão no Lote a que se refere este CONTRATO], prestados pela CONCESSIONÁRIA desde o recebimento da lista apresentada pelo PODER CONCEDENTE até 6 (seis) meses contados da efetivação do registro do contrato de aquisição das unidades habitacionais pelos ADQUIRENTES.
- 4.1.2. APOIO A GESTÃO CONDOMINIAL nos condomínios de HIS-1 e HIS-2 e HMP, pelo prazo de 2 (dois) anos contados da data da instalação dos respectivos CONDOMÍNIOS, independentemente de a CONCESSIONÁRIA vir a ser a administradora.
- 4.1.3. TRABALHO TÉCNICO SOCIAL DE PRÉ-OCUPAÇÃO, para as famílias selecionadas para os condomínios de HIS-1 e HIS-2 e HMP, tendo como marco inicial 9 (nove) meses antes da data prevista para a entrega das unidades habitacionais de cada condomínio aos ADQUIRENTES e final e 2 (dois) meses depois da entrega.
- 4.1.4. TRABALHO TÉCNICO SOCIAL DE PÓS-OCUPAÇÃO para as famílias adquirentes dos condomínios de HIS-1 e HIS-2, deverá ser realizado pelo período de 3 (três) anos, contados a partir da data da emissão do Auto de Conclusão (*Habite-se*) de cada CONDOMÍNIO.
- 4.1.5. MANUTENÇÃO PREDIAL, circunscrito aos CONDOMÍNIOS de HIS-1 e HIS-2, este SERVIÇO deverá ser prestado pela CONCESSIONÁRIA a partir da emissão do Auto de Conclusão (*Habite-se*) de cada CONDOMÍNIO até o termo final da CONCESSÃO.
- 4.1.6. APOIO À REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA e MANUTENÇÃO DE ÁREAS VERDES E ESPAÇOS LIVRES: serviços a serem prestados pela CONCESSIONÁRIA com a finalidade de legalizar todos os empreendimentos objeto da IMPLANTAÇÃO, sejam públicos ou privados, observando as exigências constantes das diretrizes específicas contidas no ANEXO II DO EDITAL – DIRETRIZES E ENCARGOS PARA IMPLANTAÇÃO.
- 4.2. Salvo se decorrentes de vícios construtivos, estão expressamente excluídas da manutenção corretiva e preventiva a pintura das áreas privativas das unidades habitacionais.

- 4.3. A ocorrência de qualquer ato ou fato alheio ao controle da CONCESSIONÁRIA, que interrompa ou afete a prestação dos SERVIÇOS, não ensejará a aplicação de penalidades à CONCESSIONÁRIA.
- 4.4. A suspensão da prestação de quaisquer dos SERVIÇOS por decorrência de conflitos multitudinários ou de outros motivos que ameacem a segurança das áreas, das unidades residenciais ou não residenciais, dos ADQUIRENTES ou dos colaboradores da CONCESSIONÁRIA não ensejará a aplicação de penalidades à CONCESSIONÁRIA durante o tempo em que perdurarem os eventos impeditivos.
- 4.5. Na ocorrência da hipótese prevista no item anterior, de forma definitiva e insanável, haverá redução proporcional na CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL, relativa a esta parcela do SERVIÇO.
- 4.6. A VERIFICADORA atestará a realização das manutenções preventiva e corretiva nos prazos fixados, apontando eventual descumprimento para efeito da apuração da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL, nos termos do ANEXO V DO CONTRATO - SISTEMA DE AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO.
5. DOS INVESTIMENTOS, FORMA E CONDIÇÕES PARA EXECUÇÃO DO CONTRATO.
- 5.1. Em quaisquer das fases de execução do contrato os investimentos e serviços ficarão a cargo exclusivo da CONCESSIONÁRIA e compreenderão:
- 5.1.1. A visão global com identificação clara de todos os seus elementos constitutivos, das obras e serviços a executar e dos materiais e equipamentos a serem incorporados, adotando especificações que assegurem os melhores resultados para a IMPLANTAÇÃO do OBJETO deste CONTRATO.
- 5.1.2. Elaboração de estudos preliminares da IMPLANTAÇÃO;
- 5.1.3. Elaboração do projeto de parcelamento do solo, contemplando toda a infraestrutura urbana necessária, nos termos da legislação vigente;
- 5.1.4. Regularização fundiária, caso necessária, com apoio institucional do PODER CONCEDENTE;
- 5.1.5. Concepção e elaboração de todos os projetos arquitetônicos e de engenharia contemplando elementos suficientes e em nível de precisão adequado, com definição de método construtivo, especificação de materiais e equipamentos, em estrita observância das diretrizes e cronogramas previstos no ANEXO II DO EDITAL - DIRETRIZES E ENCARGOS PARA IMPLANTAÇÃO e às normas técnicas pertinentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, sem prejuízo de outras aplicáveis à espécie.
- 5.1.6. Obtenção dos Alvarás e Licenças exigidos, inclusive ambientais.
- 5.1.7. Tratamento ambiental para a IMPLANTAÇÃO do OBJETO deste CONTRATO, incluindo impactos e remediações, exigências e condicionantes constantes das respectivas licenças e a elaboração dos documentos técnicos necessários, em nome próprio ou do PODER CONCEDENTE ou dos proprietários tabulares das áreas disponibilizadas;
- 5.1.8. Adoção de conceitos de economia de recursos e sustentabilidade, sempre que exigível e em conformidade com a legislação pertinente, especialmente reuso de água e eficiência energética;
- 5.1.9. Requerimentos para aprovação e obtenção das licenças para o conjunto de projetos relacionados ao objeto deste CONTRATO, junto aos órgãos competentes envolvidos;
- 5.1.10. Observância nos projetos e suas revisões das normas, padrões e especificações técnicas vigentes à época das respectivas aprovações;



- 5.1.11. O ajuizamento das ações de desapropriações e instituição de servidões, relacionadas às suas obrigações, quando for o caso.
- 5.1.12. Execução das obras civis em cumprimento aos cronogramas previstos no ANEXO II DO EDITAL - DIRETRIZES E ENCARGOS PARA IMPLANTAÇÃO e as especificações e procedimentos da legislação pertinente.
- 5.1.13. Apresentação prévia do Plano de Seguros, compatível com o cronograma e com o Plano de Negócios elaborado e apresentado pela CONCESSIONÁRIA juntamente com a PROPOSTA ECONÔMICA.

## 6. REVISÕES ORDINÁRIA, EXTRAORDINÁRIA E NOVOS INVESTIMENTOS

- 6.1. Desde que executados, entregues e aceitos ao menos 50% (cinquenta por cento) do objeto do CONTRATO, considerados para esse cálculo os empreendimentos habitacionais de interesse social HIS-1 e HIS-2 que estiverem disponíveis para utilização, considerando a disponibilização técnica, física, jurídica e administrativa, serão abertos, observada a periodicidade trienal, procedimentos de REVISÕES ORDINÁRIAS da CONCESSÃO, os quais poderão culminar com a revisão dos valores dos investimentos e respectivos cronogramas, plano de seguros e garantias e dos indicadores de desempenho, a fim de adaptá-los às modificações ou alterações que tenham sido percebidas na execução do CONTRATO, sempre observando o equilíbrio econômico-financeiro deste e as demais cláusulas contratuais pertinentes.
- 6.2. Desde que atenda às diretrizes gerais e específicas para a IMPLANTAÇÃO, observadas as demais condições do EDITAL, do CONTRATO e seus respectivos anexos, no processo de REVISÃO ORDINÁRIA as PARTES poderão prever a realização de novos investimentos, de modo a aprimorar ou expandir o planejamento e a execução, ainda que decorrentes de eventos identificados em momento anterior, respeitado o ciclo de revisão a que se refere.
- 6.3. Os novos investimentos poderão ocorrer na mesma área do LOTE em IMPLANTAÇÃO, em novas áreas localizadas preferencial e prioritariamente no território da mesma Subprefeitura a serem indicadas pelo PODER CONCEDENTE ou viabilizadas pela CONCESSIONÁRIA.
  - 6.3.1. A realização de novos investimentos fora das áreas já indicadas não poderá prejudicar, suspender ou comprometer a realização dos projetos nelas previstos, admitida a revisão do cronograma de IMPLANTAÇÃO.
  - 6.3.2. Os novos investimentos, não previstos originalmente e eventualmente implementados em função do conjunto de ciclos de REVISÃO ORDINÁRIA não poderão, em seu conjunto, acarretar revisão do prazo da CONCESSÃO que contrarie o §3º do artigo 3º da Lei Municipal nº 14.517, de 2017.
  - 6.3.3. Cada ciclo de REVISÕES ORDINÁRIAS será processado conforme segue:
    - 6.3.3.1. Priorização de adequações aos investimentos e intervenções da IMPLANTAÇÃO em curso.
    - 6.3.3.2. A demonstração de que os novos investimentos atendem aos requisitos constantes dos incisos I a IV do artigo 10, da Lei 11.079, de 30 de dezembro de 2004 e as demais formalidades legais exigidas.
    - 6.3.3.3. Aprovação final pelo PODER CONCEDENTE, com autorização para elaboração dos projetos executivos pela CONCESSIONÁRIA.
  - 6.3.4. Definida a realização de novos investimentos, poderão ser processados, nos termos estabelecidos pelo PODER CONCEDENTE, as correspondentes adequações dos planos de seguros e planos de garantias para refletir a necessidade de contratação de apólices ou estruturação de demais operações que assegurem o cumprimento tempestivo, quantitativo e qualitativo, da execução do CONTRATO, dos investimentos e das adequações definidas pelo PODER CONCEDENTE.

- 6.3.5. Após o processamento de cada uma das etapas anteriormente descritas as PARTES procederão ao cálculo do desequilíbrio, se for o caso, considerando eventuais compensações de haveres e ônus devidos por cada uma das PARTES e, conforme o regramento estabelecido por este CONTRATO, à recomposição do equilíbrio econômico-financeiro.
- 6.3.6. A revisão dos investimentos implicará elaboração de PLANO DE NEGÓCIOS específico que reflita de modo segregado dos investimentos originais, bem assim os demais impactos relacionados ao processo de REVISÃO ORDINÁRIA do CONTRATO DE CONCESSÃO.
- 6.3.7. A revisão será, necessariamente, formalizada por meio de termo aditivo e modificativo.
- 6.3.8. A análise de propostas de novos investimentos não interrompe nem suspende os prazos de início e conclusão de obras previstas no cronograma original da IMPLANTAÇÃO, permanecendo estes válidos e vigentes para fins de acompanhamento, fiscalização e aplicação de penalidades.
- 6.3.9. O termo aditivo e modificativo a que se refere o subitem 6.3.7 deverá, simultaneamente à inclusão de novos investimentos, estabelecer o mecanismo para reequilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO.
- 6.3.10. Quaisquer das PARTES poderão pleitear REVISÃO EXTRAORDINÁRIA do CONTRATO em face da materialização concreta ou iminente de evento cujas consequências sejam suficientemente gravosas a ponto de ensejar a necessidade de avaliação e providências urgentes, aplicando-se à REVISÃO EXTRAORDINÁRIA as mesmas disposições previstas para a REVISÃO ORDINÁRIA acima estipuladas.
- 6.3.11. Caso o processo de REVISÃO EXTRAORDINÁRIA seja iniciado por meio de solicitação da CONCESSIONÁRIA, esta deverá encaminhar subsídios necessários para demonstrar ao PODER CONCEDENTE que o não tratamento imediato do evento acarretará agravamento extraordinário e suas consequências danosas.
- 6.3.12. O PODER CONCEDENTE terá o prazo de 60 (sessenta) dias, contados da formalização da solicitação apresentada pela CONCESSIONÁRIA, para avaliar se os motivos apresentados justificam o tratamento imediato e se respaldam a não observância do procedimento ordinário de REVISÃO do CONTRATO, motivando a importância de não aguardar o lapso temporal necessário até o processamento tempestivo da REVISÃO ORDINÁRIA.

## 7. DAS ÁREAS PARA A IMPLANTAÇÃO DO OBJETO DO CONTRATO

- 7.1. As áreas necessárias para a IMPLANTAÇÃO do objeto deste CONTRATO serão disponibilizadas pelo PODER CONCEDENTE, constando do ANEXO II DO EDITAL – DIRETRIZES E ENCARGOS PARA A IMPLANTAÇÃO as diretrizes específicas para a IMPLANTAÇÃO para o LOTE ..., relativo a este CONTRATO.
- 7.2. As áreas a serem disponibilizadas pelo PODER CONCEDENTE poderão ser originárias das administrações diretas ou indiretas (órgãos, autarquias, fundações, empresas, agências) do Município, do Estado e/ou da União, na forma que vier a ser estabelecida nos instrumentos próprios de convênios ou parceria e cooperação firmados entre estes entes, órgãos ou entidades.
- 7.3. O PODER CONCEDENTE poderá, ainda, promover chamamentos públicos para selecionar e habilitar áreas privadas para eventual e futuro aproveitamento para os objetivos deste CONTRATO, na forma que vier a ser estabelecido no ato convocatório próprio.
- 7.4. Mediante requerimento expresso das entidades sem fins lucrativos, movimentos sociais, associações e cooperativas, ou de empresas do ramo da construção civil, contemplados em chamamentos públicos ou procedimentos congêneres em vigor, realizados pela COHAB-SP, dos quais derivaram a vinculação de terrenos para viabilizar empreendimentos pelo Programa Minha Casa Minha Vida - FAR ou FDS - o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA, de

comum acordo, poderão deferir a adesão de tais terrenos e respectivos projetos aos termos deste CONTRATO.

- 7.4.1. O deferimento do pleito mencionado no subitem 7.4 ficará condicionado, ainda, ao equacionamento de eventual impacto econômico-financeiro caso resulte acréscimo no valor da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL, especialmente se decorrer de divergências nos critérios de enquadramento da demanda e das condições de comercialização das unidades habitacionais aos beneficiários finais em relação aos previstos neste CONTRATO, especialmente no ANEXO VII – DIRETRIZES PARA A COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS.
- 7.4.2. O PODER CONCEDENTE poderá deferir a adesão de áreas com as mesmas vinculações, derivadas do Estado ou da União, e respectivas empresas, fundações ou autarquias, desde que expressamente requeridas.
- 7.5. Quanto às áreas a serem disponibilizadas pelo PODER CONCEDENTE, este se obriga a:
- a) transferir a posse para a CONCESSIONÁRIA dentro dos prazos estipulados neste CONTRATO.
  - b) enquanto não for promovida transferência dominial à CONCESSIONÁRIA, diligenciar para que o proprietário tabular viabilize a submissão aos processos de aprovação e licenciamento de todos os projetos necessários à IMPLANTAÇÃO junto aos órgãos técnicos e oficiais de registro competentes, inclusive providenciando as anuências e outorga de poderes exigíveis.
- 7.6. Alternativamente à transferência de domínio das áreas a serem disponibilizadas pelo PODER CONCEDENTE a CONCESSIONÁRIA poderá optar por receber a outorga de poderes, por instrumento público de mandato, para os fins específicos de cumprimento deste CONTRATO e para a promoção de parcelamentos de solo e incorporações imobiliárias, estas de acordo com a Lei nº 4591, de 1964, e suas modificadoras.
- 7.7. O PODER CONCEDENTE poderá, também, mediante ajuste correspondente no valor da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL indicar novas áreas municipais, estaduais ou federais para IMPLANTAÇÃO do objeto deste CONTRATO, respeitados os acordos de parceria e cooperação firmados com o Estado ou a União.
- 7.8. É vedado à CONCESSIONÁRIA usar, gozar e dispor das áreas disponibilizadas pelo PODER CONCEDENTE para finalidades diversas daquelas previstas no objeto deste CONTRATO e seus anexos.
- 7.9. Por motivo justificado, fundado em fato superveniente devidamente demonstrado que impeça, total ou parcialmente, a IMPLANTAÇÃO nas áreas disponibilizadas, o PODER CONCEDENTE poderá substituir as prejudicadas por outras que permitam implantar os mesmos quantitativos, prioritariamente localizadas no território da mesma Subprefeitura das áreas substituídas.
- 7.10. A impossibilidade referida no subitem anterior poderá ser invocada pela CONCESSIONÁRIA ou pelo PODER CONCEDENTE até o termo da ETAPA PRELIMINAR, preferencialmente.
- 7.11. A CONCESSIONÁRIA somente poderá opor-se à substituição se ficar demonstrada a inviabilidade técnica ou ambiental.
- 7.12. A substituição de área(s) por si só não implicará reequilíbrio contratual.
- 7.13. Uma vez conferida a posse à CONCESSIONÁRIA das áreas para a IMPLANTAÇÃO caberá a ela zelar pela guarda, vigilância e segurança, das áreas e dos imóveis por ela edificadas, devendo adotar as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis na proteção do patrimônio vinculado à CONCESSÃO, dos ADQUIRENTES e dos seus próprios empregados.

- 7.14. As responsabilidades da CONCESSIONÁRIA quanto ao subitem anterior prevalecerão até 90 (noventa) dias depois do aceite daquelas pelo PODER CONCEDENTE, exceto nos casos de desídia por parte da CONCESSIONÁRIA nas providências de apoio à obtenção dos financiamentos aos ADQUIRENTES, hipótese em que a guarda será de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA enquanto perdurar a sua falta.
- 7.15. Se durante o prazo da IMPLANTAÇÃO forem necessárias medidas urgentes para evitar quaisquer riscos de acidentes ou danos ou para garantir a segurança de pessoas ou de bens, bem como a posse das áreas, a CONCESSIONÁRIA adotará as medidas necessárias por iniciativa própria, independentemente de eventual notificação do PODER CONCEDENTE.
- 7.16. Se a CONCESSIONÁRIA, depois de notificada, não adotar as medidas necessárias no prazo fixado o PODER CONCEDENTE executará tais medidas às expensas da primeira.
- 7.17. A constituição de conselhos gestores de ZEIS, para os casos em que a legislação exigir, ficará inteiramente a cargo do PODER CONCEDENTE, que o fará até o termo da ETAPA PRELIMINAR e, também, responderá pelo reequilíbrio econômico do contrato na hipótese de emergirem desses conselhos decisões que alterem as condições da IMPLANTAÇÃO e da comercialização das unidades habitacionais.
- 7.18. Se convocada pelo PODER CONCEDENTE a CONCESSIONÁRIA deverá prestar apoio operacional para a realização das reuniões dos conselhos de ZEIS criados para os fins deste CONTRATO.
- 7.19. O PODER CONCEDENTE poderá aplicar, no que couber, os dispositivos do Consórcio Imobiliário de que tratam o artigo 102 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, e a Lei nº 16.377, de 1 de fevereiro de 2016.
- 7.20. A concessão nos termos deste CONTRATO das áreas que forem destinadas aos EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS poderão ter seus prazos prorrogados por período de até 25% (vinte e cinco por cento) do prazo da CONCESSÃO.
- 8. DO PARCELAMENTO DO SOLO**
- 8.1. Caberá à CONCESSIONÁRIA promover os parcelamentos do solo, retificações de áreas, incorporações imobiliárias e instituir os condomínios que se façam necessários, em obediência à legislação de regência.
- 8.2. Mediante solicitação expressa da CONCESSIONÁRIA o PODER CONCEDENTE a investirá de poderes bastantes para que possa cumprir as obrigações mencionadas no subitem anterior, mediante outorga de mandatos específicos, sendo que para as incorporações será observada a forma prevista no parágrafo primeiro, do artigo 31, da Lei Federal 4.591, de 1.964, com suas alterações, inclusive com poderes para alienação.
- 8.3. Para as áreas a serem disponibilizadas pelo PODER CONCEDENTE caberá a este diligenciar diretamente ou junto ao titular de direito tabular a lavratura dos instrumentos necessários para investir a CONCESSIONÁRIA nos poderes específicos para o cumprimento do subitem anterior.
- 8.4. Os mandatos referidos nos subitens anteriores atribuirão à CONCESSIONÁRIA exclusiva responsabilidade, objetiva e subjetiva, pelos atos praticados, direta ou indiretamente, arcando integralmente por danos de qualquer natureza.
- 8.5. Os instrumentos de mandato devem conter dispositivo que assegure a reversão da titularidade em favor do PODER CONCEDENTE na hipótese de inexecução do CONTRATO da CONCESSÃO.
- 8.6. A instituição de gravames sobre os imóveis disponibilizados pelo PODER CONCEDENTE deve se restringir às necessidades de execução fiel do CONTRATO para garantir a IMPLANTAÇÃO em todas as suas fases e a destinação das unidades habitacionais produzidas exclusivamente à

demanda indicada pelo PODER CONCEDENTE, na forma deste CONTRATO, em especial do ANEXO VII DO CONTRATO – DIRETRIZES PARA COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS.

- 8.7. Todos os ônus, custos, taxas, emolumentos e demais despesas incorridas em razão do parcelamento, retificações, incorporações e instituições de condomínio caberão exclusivamente à CONCESSIONÁRIA, independentemente do momento de sua exigência e ainda que lançados em nome dos proprietários tabulares das áreas.
- 8.7.1. Das áreas públicas:
- 8.7.1.1. As áreas públicas ou de fruição pública, frações ideais, unidades autônomas, institucionais (EQUIPAMENTOS PÚBLICOS), espaços livres e áreas verdes e sistema viário, que resultarem dos parcelamentos e das incorporações imobiliárias, terão suas titularidades atribuídas na forma da legislação específica, seguindo o rito do processo de promoção e registro dos atos e instrumentos de parcelamento ou de incorporações a que estiverem submetidas.
- 8.7.1.2. Independentemente da transferência dominial ao PODER PÚBLICO ou ao PODER CONCEDENTE, conforme o caso, a CONCESSIONÁRIA deverá executar as obras e serviços relativos à INFRAESTRUTURA PÚBLICA e aos EQUIPAMENTOS PÚBLICOS e aos EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS especificados no ANEXO II DO EDITAL - DIRETRIZES E ENCARGOS PARA A IMPLANTAÇÃO, no item que corresponder às diretrizes específicas do LOTE a que se refere este CONTRATO, e promover os registros e averbações devidos no oficial de registro competente, inclusive quanto ao cadastro municipal de contribuintes.
- 8.7.1.3. Para o objeto deste CONTRATO os investimentos nas obras e serviços referidos no subitem anterior estão estimados nos subitens 13.6.11.1 e 13.6.11.2 do Edital.
- 8.7.1.4. Na hipótese de impossibilidade da execução de alguma obra ou serviço do objeto do CONTRATO por motivo não imputável à CONCESSIONÁRIA o valor correspondente será apurado e descontado da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL a ser paga.
- 8.7.1.5. Se a impossibilidade resultar de motivo imputável à CONCESSIONÁRIA esta ficará sujeita, além do mencionado desconto no valor da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL, às sanções previstas neste CONTRATO.
- 8.7.1.6. A transferência da posse, em favor do Município dos espaços livres e áreas verdes, sistema viário e institucionais, deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias depois da expedição de termo de aceite relativo à edificação do equipamento público correspondente, sem prejuízo dos SERVIÇOS previstos neste CONTRATO.
- 8.7.1.7. Se as transferências de domínio das áreas públicas não tiverem sido formalizadas no âmbito dos registros de parcelamento ou das incorporações a CONCESSIONÁRIA terá 30 (trinta) dias contados da data da expedição dos registros respectivos para procedê-las.
- 8.7.2. Das áreas residenciais ou habitacionais:
- 8.7.2.1. As áreas habitacionais serão submetidas ao regime das incorporações imobiliárias e condominiais e a transferência das frações ideais ou unidades autônomas se dará em favor dos ADQUIRENTES, observado o contido no ANEXO VII DO CONTRATO – DIRETRIZES PARA COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS.
- 8.7.3. Das áreas destinadas aos EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS (nR)
- 8.7.3.1. As áreas, edificadas ou não, destinadas aos EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS que resultarem dos parcelamentos e das incorporações imobiliárias, terão suas titularidades atribuídas ao PODER CONCEDENTE, ou a quem

este indicar, ou ao PODER PÚBLICO nos casos em que a legislação assim definir no processo de promoção e registro dos atos e instrumentos de parcelamento ou de incorporação a que estiverem submetidas.

8.7.3.2. Os EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS serão objetos de exploração ou alienação, conforme segue:

8.7.3.2.1. A CONCESSIONÁRIA poderá exercer a exploração mercantil dos EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS durante o prazo de vigência do CONTRATO, mas as receitas deverão ser compartilhadas com o PODER CONCEDENTE na forma estabelecida no subitem 13 deste CONTRATO.

8.7.3.2.2. Sem prejuízo dos direitos de exploração e respectivos pactos firmados pela CONCESSIONÁRIA para tanto, o PODER CONCEDENTE ou o Poder Público, conforme o caso e respeitando a legislação incidente poderá promover a alienação dos EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS, posto que reversíveis, em qualquer momento da vigência deste CONTRATO.

8.7.4. Dos EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

8.7.4.1. A IMPLANTAÇÃO dos EQUIPAMENTOS PÚBLICOS ocorrerá em sede de revisão nos termos do item 6 do ANEXO III DO EDITAL – MINUTA DO CONTRATO, não se aplicando, neste caso, o subitem 6.1 do mesmo anexo, observando como limite para investimento o valor de R\$ ..... [conforme o Lote].

8.7.4.2. Até o término do prazo da ETAPA PRELIMINAR, prevista no subitem 9.2.1.7 deste CONTRATO, o PODER CONCEDENTE, com o apoio técnico dos órgãos setoriais respectivos e da CONCESSIONÁRIA, deverá especificar e dimensionar os EQUIPAMENTOS PÚBLICOS que pretende implantar, contemplando as especificações técnicas, memoriais, planilhas de preços com base nas tabelas da Secretaria de Infraestrutura Urbana (SIURB) e cronograma físico-financeiro.

8.7.4.3. O instrumento requerido para levar a efeito a revisão mencionada no subitem 8.7.4.1, além de conter as especificações e valores para a implantação dos EQUIPAMENTOS PÚBLICOS, deverá expressar a forma da complementação das garantias contratuais e a fórmula para realizar o reequilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO, observando, no que couber, os dispositivos do capítulo 22 deste instrumento, em especial o método do FLUXO DE CAIXA MARGINAL previsto no subitem 21.12.2.

9. DA VIGÊNCIA E DOS PRAZOS DA CONCESSÃO

9.1. A CONCESSÃO vigorará pelo prazo de 20 (vinte) anos.

9.2. O início da contagem do prazo da CONCESSÃO dar-se-á a partir do término do prazo da ETAPA PRELIMINAR.

9.2.1. A ETAPA PRELIMINAR:

9.2.1.1. A ETAPA PRELIMINAR terá duração de até 06 (seis) meses, contados da data de assinatura do CONTRATO, e compreenderá as seguintes atividades:

a) autorização expressa do PODER CONCEDENTE para que a CONCESSIONÁRIA possa ingressar livremente nas áreas a serem disponibilizadas para a IMPLANTAÇÃO e realizar as demais atividades para a execução do OBJETO do CONTRATO.

b) especificação e dimensionamento pelo PODER CONCEDENTE da INFRAESTRUTURA PÚBLICA e dos EQUIPAMENTOS PÚBLICOS que pretende implantar, com o apoio dos órgãos setoriais respectivos e da CONCESSIONÁRIA, acompanhados das planilhas de preços e memoriais,

cronograma físico-financeiro, elaboradas com base nas tabelas da Secretaria de Infraestrutura Urbana – SIURB.

- c) formalização pela CONCESSIONÁRIA da contratação da VERIFICADORA, observando o disposto no ANEXO XI DO CONTRATO – DIRETRIZES PARA CONTRATAÇÃO E ATUAÇÃO DA VERIFICADORA
- d) formalização do contrato de [\*\*\*] e do contrato de garantia solidária necessários para efetividade da GARANTIA prestada pelo PODER CONCEDENTE, nos termos dos subitem 25 deste CONTRATO.
- e) constituição pelo PODER CONCEDENTE dos conselhos de ZEIS, onde estes forem exigíveis.

9.2.1.2. Depois de receber do PODER CONCEDENTE a autorização de ingresso nas áreas a CONCESSIONÁRIA deverá:

- a) obter o mapeamento completo de redes de serviços públicos do local para a identificação das intervenções e interferências indispensáveis para viabilizar a IMPLANTAÇÃO do OBJETO;
- b) apresentar ao PODER CONCEDENTE o(s) estudo(s) preliminar(es) da implantação, no prazo de 30 (trinta) dias contados da autorização de ingresso nas áreas, para dirimir eventuais dúvidas relativas ao mesmo.

9.2.1.3. A análise pelo PODER CONCEDENTE de que trata a letra *b* do subitem anterior restringe-se, exclusivamente, à aferição do atendimento do disposto no ANEXO II DO EDITAL – DIRETRIZES E ENCARGOS PARA A IMPLANTAÇÃO e deverá ser concluída no prazo de 30 (trinta) dias.

9.2.1.4. Decorrido o prazo da ETAPA PRELIMINAR sem que tenham sido cumpridas, no todo ou em parte, obrigações condicionantes à eficácia do CONTRATO as partes poderão, de comum acordo ou a critério do PODER CONCEDENTE, declarar a ineficácia do contrato.

9.2.1.5. Na hipótese de cumprimento de todas as atividades em prazo inferior ao período estipulado para a ETAPA PRELIMINAR o início da contagem do prazo de vigência da CONCESSÃO dar-se-á na data imediatamente posterior à realização da última atividade, formalizando-o por meio de documento denominado de DECLARAÇÃO DE INÍCIO DO PRAZO DE VIGÊNCIA DA CONCESSÃO.

9.2.1.6. A partir da data de vigência da CONCESSÃO o PODER CONCEDENTE terá os seguintes prazos para imitar a CONCESSIONÁRIA na posse das áreas a serem disponibilizadas e lavrar os instrumentos de outorga de poderes para a CONCESSIONÁRIA obter aprovações e licenças e promover os memoriais e registros dos parcelamentos do solo e incorporações imobiliárias, para a IMPLANTAÇÃO do LOTE a que se refere este CONTRATO, podendo ser prorrogados justificadamente:

- a) até 60 (sessenta) dias: áreas que comportem pelo menos 30% (trinta por cento) da IMPLANTAÇÃO
- b) até 150 (cento e cinquenta) dias: áreas que comportem mais 30% (trinta por cento) da IMPLANTAÇÃO
- c) Até 360 (trezentos e sessenta) dias: áreas que comportem o restante da IMPLANTAÇÃO.

9.2.1.7. O prazo da ETAPA PRELIMINAR poderá ser prorrogado mediante a concordância ou determinação do PODER CONCEDENTE por iguais períodos, até o limite de 36 (trinta e seis) meses.

## 9.2.2. A ETAPA DE LICENCIAMENTO

9.2.2.1. A ETAPA DE LICENCIAMENTO terá o prazo de até 18 (dezoito) meses, contados da data da DECLARAÇÃO DE INÍCIO DO PRAZO DE VIGÊNCIA DA CONCESSÃO, podendo ser prorrogado a critério do PODER CONCEDENTE e a pedido da CONCESSIONÁRIA, por (6) seis meses, ou outro mediante justificção, compreendendo as seguintes atividades:

- a) elaboração de todos os projetos;
- b) obtenção de todas as aprovações e licenças a alvarás exigíveis junto aos órgãos competentes;
- c) registro do parcelamento do solo e dos memoriais de incorporação, respeitadas as fases da IMPLANTAÇÃO;
- d) outras que se fizerem necessárias para viabilizar a IMPLANTAÇÃO do objeto da CONCESSÃO.
- e) formalização do contrato de [\*\*\*] e do contrato de garantia subsidiária necessários para efetividade da GARANTIA prestada pelo PODER CONCEDENTE, nos termos dos subitem 25 deste CONTRATO.

9.2.2.2. Decorrido o prazo da ETAPA DE LICENCIAMENTO sem que tenha sido constituída, no todo ou em parte, a garantia subsidiária o CONTRATO poderá ser extinto antecipadamente a menos que a CONCESSIONÁRIA manifeste expressamente posição em contrário.

## 9.2.3. A ETAPA DE IMPLANTAÇÃO

9.2.3.1. A IMPLANTAÇÃO deverá ser concluída no prazo máximo de 6 (seis) anos, a contar do término da ETAPA DE LICENCIAMENTO, observando os cronogramas estabelecidos nas diretrizes gerais do ANEXO II DO EDITAL – DIRETRIZES E ENCARGOS PARA A IMPLANTAÇÃO para execução das obras e serviços e, principalmente, entregas de unidades habitacionais.

9.2.3.1.1. O descumprimento injustificado do cronograma sujeitará a CONCESSIONÁRIA às penalidades previstas neste CONTRATO.

9.2.3.1.2. No caso de atrasos decorrentes da não aprovação de projetos ou não obtenção das licenças junto aos órgãos públicos competentes, sem que seja atribuível a CONCESSIONÁRIA, por culpa ou dolo, a ocorrência do atraso, o prazo contratual será prorrogado proporcionalmente.

9.2.3.1.3. Para a execução deste CONTRATO, nenhuma das partes poderá oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar, de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagem financeira ou não financeira ou benefícios de qualquer espécie que constitua prática ilegal ou de corrupção, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste CONTRATO, ou de outra forma a ele não relacionada, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma (cláusula incluída por força do Decreto Municipal nº 44.279, de 2003, com a redação dada pelo Decreto nº 56.633, de 2015).

## 10. VALOR DO CONTRATO

10.1. O valor estimado do contrato da CONCESSÃO é R\$\_\_\_\_\_ (...), correspondentes aos valores dos investimentos especificados no PLANO DE NEGÓCIOS apresentado pela CONCESSIONÁRIA.

10.1.1. A data-base de referência do valor acima é a data de entrega da PROPOSTA ECONÔMICA.



## 11. DA REMUNERAÇÃO E PAGAMENTOS À CONCESSIONÁRIA

- 11.1. A remuneração CONCESSIONÁRIA será de no máximo R\$ ..... (.....) por ano, será denominada CONTRAPRESTAÇÃO ANUAL MÁXIMA e composta pela CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL.
- 11.2. A CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL, por sua vez, será apurada mediante aplicação da seguinte fórmula:
- $$CP = VU * Q_{HIS(n-1)},$$
- Onde:
- CP: CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL
  - VU: Valor Unitário Mensal Máximo por HIS (HIS-1 + HIS-2);
  - $Q_{HAB(n-1)}$ : Quantidade Acumulada de HIS (HIS-1 + HIS-2) aceitas pelo PODER CONCEDENTE até o mês anterior;
- 11.3. O VU a ser considerado na fórmula acima explicitada será derivado da aplicação do subitem 13.2.2 do EDITAL sobre valor da PROPOSTA ECONÔMICA da CONCESSIONÁRIA.
- 11.4. O pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL será efetuado pelo PODER CONCEDENTE mediante atestado da VERIFICADORA tanto do aceite das unidades habitacionais quanto da correspondente proporcional de execução das demais obras não residenciais INFRAESTRUTURA PÚBLICA, EQUIPAMENTOS PÚBLICOS e EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS, e da prestação dos SERVIÇOS.
- 11.5. A aplicação dos dispositivos do ANEXO V - SISTEMA DE AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO incidirá sobre o valor que corresponder a 20% (vinte por cento) do valor da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL.
- 11.6. O faturamento para receber o valor da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL poderá ser encaminhado ao PODER CONCEDENTE juntamente com o atestado de conformidade da VERIFICADORA.
- 11.7. O pagamento do valor CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL apurado com base nos critérios acima será efetuado pelo PODER CONCEDENTE no trigésimo dia contado da data do atestado de aceite das unidades habitacionais emitidos pela VERIFICADORA.
- 11.8. No caso de inadimplemento total ou parcial do pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL, o débito será acrescido de multa moratória no valor de 2% (dois por cento) e juros calculados segundo a taxa em vigor para a mora de pagamento de impostos devidos à Fazenda Municipal, a contar da data do respectivo vencimento e até a data do efetivo pagamento.
- 11.9. A CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL será paga pelo PODER CONCEDENTE mediante recursos alocados no orçamento da COHAB-SP, nas Categorias Econômicas a saber, que deverão ser consignados nas Leis Orçamentárias Anuais – LOAs e constar dos Planos Plurianuais – PPAs: ..... [preencher com o código e a nomenclatura das categorias]
- 11.10. O pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL será realizado em conta corrente de titularidade da CONCESSIONÁRIA aberta junto ao Banco [\*\*\*] ou, precedida de autorização expressa do PODER CONCEDENTE, em outra instituição indicada pela CONCESSIONÁRIA que tenha participação no financiamento das obras ou dos ADQUIRENTES.
- 11.11. No caso de antecipação dos cronogramas e fases da IMPLANTAÇÃO, a CONCESSIONÁRIA fará jus ao recebimento da remuneração prevista neste CONTRATO, proporcionalmente às unidades habitacionais concluídas e aceitas pelo PODER CONCEDENTE.

## 12. REAJUSTE

12.1. O VU [Valor Unitário por HIS (HIS-1 + HIS-2)] que compõe a CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL será reajustado, de forma automática, anualmente, nos termos da Lei Federal nº 9.069/95, tendo como referência a data base de \_\_/\_\_/\_\_ (mês de apresentação da proposta), da seguinte forma:

12.1.1. Até o aceite das unidades habitacionais e das demais obras não residenciais será reajustado com base na variação do índice INCC/FGV verificada entre o mês anterior ao da data base ou do último reajuste aplicado e o mês anterior ao da aplicação de reajuste.

$$[VU = VU_o \times (INCC/FGV_n / INCC/FGV_o)]$$

onde:

- VU = Valor Unitário por HIS (HIS-1 + HIS-2);
- VU<sub>o</sub> = Valor Unitário por HIS na data base do CONTRATO.
- INCC/FGV<sub>o</sub>: Índice Nacional de Custo da Construção, calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) no mês anterior ao da data base do CONTRATO.
- INCC/FGV<sub>n</sub> = Índice Nacional de Custo da Construção, calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) no mês anterior ao do reajuste ou do aceite das unidades habitacionais, e das obras não residenciais dos respectivos empreendimentos e dos equipamentos públicos.

12.1.2. A partir do aceite das unidades habitacionais e das demais obras não residenciais será reajustado com base na variação do índice IPCA/IBGE verificada entre o mês anterior ao do aceite das unidades habitacionais, e das obras não residenciais dos respectivos empreendimentos e dos equipamentos públicos ou do último reajuste aplicado e o mês anterior ao da aplicação de reajuste.

$$[VU = VU_o \times (IPCA/IBGE_n / IPCA/IBGE_o)],$$

onde:

- VU = Preço Unitário por HIS (HIS-1 + HIS-2);
- VU<sub>o</sub> = Preço Unitário por HIS do último reajuste ou do aceite das unidades habitacionais, e das obras não residenciais dos respectivos empreendimentos e dos equipamentos públicos.
- IPCA/IBGE<sub>o</sub> = Índice De Preços ao Consumidor Amplo, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE no mês anterior ao do último reajuste ou do aceite das unidades habitacionais, e das obras não residenciais dos respectivos empreendimentos e dos equipamentos públicos.
- IPCA/IBGE<sub>n</sub> = Índice De Preços ao Consumidor Amplo, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE no mês anterior ao do reajuste.

12.2. Para efeitos dos reajustes os valores serão calculados com cinco casas decimais, sem arredondamentos, desprezando-se as demais.

12.3. Havendo razões fundamentadas para a rejeição da atualização, conforme previsto no § 1º do artigo 5º, da Lei nº 11.079, de 20 de dezembro de 2004, o PODER CONCEDENTE deverá publicar, na imprensa oficial, até o prazo de 15 (quinze) dias corridos após a apresentação da fatura, as razões de eventual rejeição do reajuste, bem como o valor a ser pago no período subsequente.

- 12.4. Na hipótese de vir a ser editada legislação conflitante com o disposto nesta cláusula, as partes concordam desde já com a sua adequação aos novos dispositivos legais observada a recomposição do equilíbrio econômico do contrato, se cabível.
- 12.5. Caso até a emissão do documento de cobrança não for conhecido o índice de reajuste correspondente, a fim de permitir que o cálculo do mesmo seja feito na data de sua aplicação, adotar-se-á, de forma provisória, o índice calculado com base na última variação mensal disponível, projetada pelo número de meses faltantes, até a data de sua aplicação, sem prejuízo da observância da periodicidade do reajuste previsto nesta cláusula.
- 12.6. Quando da publicação dos índices definitivos, far-se-á a apuração e o correspondente ajuste financeiro da diferença a maior ou a menor, considerada a mesma data do vencimento do documento de cobrança que tenha dado origem à ocorrência.
- 12.7. Na eventualidade de os indicadores referidos nesta cláusula deixarem de existir, o PODER CONCEDENTE passará de imediato, à aplicação do indicador substitutivo, nos termos da legislação aplicável.
- 12.8. Caso não seja oficializado um índice substitutivo, o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA definirão de comum acordo o novo indicador, se assim permitir a legislação.
- 12.9. O cálculo do reajuste será feito pela CONCESSIONÁRIA e encaminhado para o PODER CONCEDENTE que analisará no prazo de 5 (cinco) dias úteis.
- 12.10. O reajuste se dará por apostilamento, juntando-se aos autos administrativos as memórias de cálculo.

### 13. DAS RECEITAS ACESSÓRIAS

- 13.1. Sem prejuízo do cumprimento das obrigações da IMPLANTAÇÃO e dos SERVIÇOS, a CONCESSIONÁRIA está autorizada a explorar RECEITAS ACESSÓRIAS [receitas alternativas complementares, acessórias ou de projetos associados] decorrentes de empreendimentos desenvolvidos sobre áreas disponibilizadas pelo PODER CONCEDENTE.
- 13.2. A efetiva realização das RECEITAS ACESSÓRIAS constitui risco alocado à CONCESSIONÁRIA, cuja frustração não será em hipótese alguma imputada ao PODER CONCEDENTE, tampouco ensejará recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO ou qualquer indenização pelos investimentos realizados.
- 13.3. No exercício das atividades geradoras das RECEITAS ACESSÓRIAS a CONCESSIONÁRIA se obriga a apresentar ao PODER CONCEDENTE os planos e as estratégias da exploração e se responsabilizará por toda e qualquer infração legal ou ofensa à regulamentação aplicável, perante todos os órgãos competentes, devendo manter o PODER CONCEDENTE indene de qualquer demanda ou responsabilização.
- 13.4. As receitas auferidas com os EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS integradas e vinculadas formalmente a CONDOMÍNIOS mistos ou implantados em terrenos autônomos, deverão ser compartilhadas com o PODER CONCEDENTE, na ordem de 20% (vinte por cento) do valor do faturamento bruto mensal estimado para o empreendimento.
  - 13.4.1. A estimativa do valor do faturamento bruto será obtida por meio do estudo de mercado aderente à vocação imobiliária que a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE até o final da ETAPA DE LICENCIAMENTO referida no subitem 9.2.2.1 deste CONTRATO.
  - 13.4.2. A parte da receita atribuída ao PODER CONCEDENTE, ou a quem este indicar, será devida pela CONCESSIONÁRIA a partir do quarto mês contado da data do auto de conclusão do respectivo EMPREENDIMENTO NÃO RESIDENCIAL PRIVADO, independentemente da entrada em operação das atividades geradoras das receitas.

- 13.4.3. Havendo fundadas razões, o PODER CONCEDENTE poderá a seu exclusivo critério, prorrogar o prazo previsto no item anterior, desde que a CONCESSIONÁRIA comprove, mediante justo motivo, a inviabilidade de exercer a exploração mercantil dos EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS, nos termos deste CONTRATO, estabelecendo-lhe novo prazo, para sanar as deficiências apontadas.
- 13.4.4. O valor da estimativa será substituído pelo faturamento real a partir da entrada em operação do empreendimento.
- 13.4.5. Nenhum contrato celebrado entre a CONCESSIONÁRIA e particulares, para os fins do subitem 13.4, poderá ultrapassar o prazo da CONCESSÃO, devendo a CONCESSIONÁRIA adotar todas as medidas pertinentes para a entrega dos empreendimentos objetos da exploração livres e desobstruídos de quaisquer bens e direitos, inclusive sem nenhum valor residual, tributo, encargo, obrigação, gravame e sem quaisquer ônus ao PODER CONCEDENTE ou cobrança de qualquer valor pela CONCESSIONÁRIA.
- 13.4.6. A aferição das RECEITAS ACESSÓRIAS compartilháveis com o PODER CONCEDENTE será feita pela VERIFICADORA a quem a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar semestralmente demonstrativos de resultados, contratos firmados com terceiros e balancetes comentados.
- 13.5. O PODER CONCEDENTE terá amplo acesso, diretamente e por meio da VERIFICADORA, às instalações, informações e documentos necessários para realizar, nos termos do que entender pertinente, a fiscalização das atividades acessórias.
- 13.6. Também serão compartilhadas com o PODER CONCEDENTE as receitas auferidas com a comercialização das HMP relativas à FR-10 e FR-11 e das HMC, FR-12, em áreas disponibilizadas pelas administrações diretas e/ou indiretas do Município, Estado ou União na razão de 20% (vinte por cento) calculados sobre o valor de venda e compra, de cada unidade habitacional efetivamente comercializada.
- 13.7. As receitas oriundas do compartilhamento a que o PODER CONCEDENTE tiver direito pela aplicação das cláusulas acima serão pagas em moeda corrente nacional mediante depósito em conta corrente bancária específica a ser aberta pelo PODER CONCEDENTE.
- 13.8. O PODER CONCEDENTE, de comum acordo com a Secretaria Municipal da Fazenda, poderá aplicar os recursos financeiros derivados das receitas compartilhadas em quaisquer das formas previstas no artigo 8º da Lei Municipal nº 16.703, de 2017, em favor da política municipal de habitação.
- 13.9. É vedado à CONCESSIONÁRIA ceder gratuitamente espaços passíveis de geração de RECEITAS ACESSÓRIAS.

#### 14. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONCESSIONÁRIA

- 14.1. A CONCESSIONÁRIA obriga-se durante todo o prazo da CONCESSÃO a:
- 14.1.1. Implantar o objeto do CONTRATO e prestar os SERVIÇOS concedidos, cumprindo e fazendo cumprir integralmente o CONTRATO, com zelo e diligência, utilizando a melhor técnica aplicável a cada uma das tarefas desempenhadas, em conformidade com as disposições legais e regulamentares, e ainda com as determinações do PODER CONCEDENTE;
- 14.1.2. Elaborar os estudos técnicos e providenciar a documentação exigida para obter as Licenças Ambientais para a IMPLANTAÇÃO do OBJETO;
- 14.1.3. Sempre que for o caso, aprovar o projeto de parcelamento do solo junto ao GRAPROHAB, seguida de registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, promovendo as eventuais retificações, judicial ou extrajudicialmente, de áreas ou desmembramento de matrículas, caso necessárias.

- 14.1.4. Obter todas as licenças e alvarás necessários para a IMPLANTAÇÃO do OBJETO em todas as suas fases;
- 14.1.5. Prestar os SERVIÇOS concedidos, sem interrupção, durante os prazos previstos neste CONTRATO, de forma adequada ao pleno atendimento do público alvo, valendo-se de todos os meios e recursos a sua execução, em obediência às normas pertinentes, aos padrões e procedimentos estabelecidos neste CONTRATO e àqueles determinados pelo PODER CONCEDENTE;
- 14.1.6. Captar e contratar empréstimos ou financiamentos para a execução deste CONTRATO, observado o disposto no subitem 19.1 e seus subitens deste CONTRATO.
- 14.1.7. Cooperar e apoiar o desenvolvimento das atividades de acompanhamento e fiscalização do PODER CONCEDENTE, nos termos dos anexos deste CONTRATO;
- 14.1.8. Responder, por si ou por seus administradores, empregados, prepostos, subcontratados, prestadores de serviços ou qualquer outra pessoa física ou jurídica relacionada à execução dos serviços concedidos, perante o PODER CONCEDENTE, interveniente(s) anuentes(s) e terceiros por todos e quaisquer danos comprovadamente causados por atos comissivos ou omissivos, culposos ou dolosos, por parte da CONCESSIONÁRIA, sempre que decorrerem da execução das obras e prestação dos SERVIÇOS sob sua responsabilidade, direta ou indireta, não excluindo ou reduzindo a responsabilidade a fiscalização ou acompanhamento da CONCESSÃO pelo PODER CONCEDENTE;
- 14.1.9. Comunicar imediatamente ao PODER CONCEDENTE e adotar as providências necessárias, sempre que ocorrer a descoberta de materiais ou objetos de interesse geológico ou arqueológico.
- 14.1.10. Adotar as providências necessárias ao tratamento das superveniências de caráter ambiental ou de interferências com outras concessionárias de serviços públicos, observados os critérios de alocação de riscos dispostos neste CONTRATO;
- 14.1.11. Não celebrar CONTRATO com terceiros cuja execução seja incompatível com o prazo da CONCESSÃO.
- 14.1.12. Manter, durante a execução do CONTRATO, todas as condições necessárias ao cumprimento dos serviços objeto da CONCESSÃO;
- 14.1.13. Zelar pela não infringência de quaisquer patentes, marcas e direitos autorais dos bens, serviços e informações fornecidos em decorrência deste CONTRATO;
- 14.1.14. Informar ao PODER CONCEDENTE quando citada ou intimada de qualquer ação judicial ou procedimento administrativo, que possa implicá-lo em decorrência de questões ligadas ao CONTRATO, inclusive dos termos e prazos processuais, bem como envidar os melhores esforços na defesa dos interesses comuns, praticando todos os atos processuais cabíveis com esse objetivo.
- 14.1.15. Ressarcir o PODER CONCEDENTE, de todas as condenações e desembolsos decorrentes de determinações judiciais de qualquer espécie, para satisfação de obrigações originalmente imputáveis à CONCESSIONÁRIA, inclusive reclamações trabalhistas propostas por empregados ou terceiros vinculados à CONCESSIONÁRIA, bem como danos a usuários e órgãos de controle e fiscalização.
- 14.1.15.1. A responsabilidade da CONCESSIONÁRIA de que trata o subitem precedente perdurará mesmo depois de encerrado o CONTRATO, podendo o PODER CONCEDENTE buscar o ressarcimento previsto nesta Cláusula junto aos sócios da CONCESSIONÁRIA, na forma da legislação societária, no caso de extinção da pessoa jurídica.

- 14.1.16. Identificar, nos instrumentos encaminhados ao PODER CONCEDENTE nos termos desta cláusula, as condições de aplicabilidade das previsões deste CONTRATO relacionadas com a priorização de pagamento de eventual indenização diretamente aos Financiadores da CONCESSIONÁRIA, bem como a adoção, pelos Financiadores, dos mecanismos do ACORDO TRIPARTITE, de que tratam as cláusulas 36.5 e 36.6 e nos termos do ANEXO XIII DO CONTRATO – ACORDO TRIPARTITE;
- 14.1.17. Zelar pela integridade dos bens vinculados a CONCESSÃO, inclusive providenciando guarda e vigilância dos bens imóveis após serem integralmente disponibilizados pelo PODER CONCEDENTE;
- 14.1.18. Manter, durante a vigência da CONCESSÃO, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;
- 14.1.19. Dispor, direta ou indiretamente, de equipamentos, acessórios, recursos humanos e materiais necessários à perfeita execução dos SERVIÇOS concedidos;
- 14.1.20. Responder perante o PODER CONCEDENTE e terceiros por todos os atos e eventos de sua competência, especialmente por eventuais desídias e faltas quanto a obrigações decorrentes da CONCESSÃO;
- 14.1.21. Executar serviços e programas de gestão, bem como fornecer treinamento a todo pessoal vinculado à CONCESSÃO, visando ao constante aperfeiçoamento deste para a adequada prestação do serviço concedido;
- 14.1.22. Manter o PODER CONCEDENTE informado sobre toda e qualquer ocorrência em desconformidade com a prestação dos SERVIÇOS objeto deste CONTRATO;
- 14.1.23. Reportar por escrito ao PODER CONCEDENTE, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique na execução dos SERVIÇOS, independentemente de comunicação verbal, que deve ser imediata;
- 14.1.24. Cumprir determinações legais relativas à legislação trabalhista, previdenciária, de segurança e medicina do trabalho, em relação aos seus empregados, responsabilizando-se, como única empregadora, por todos os encargos sociais, trabalhistas e previdenciários incidentes sobre o custo da mão-de-obra empregada na prestação dos SERVIÇOS, bem como pelos de seguro de acidente de trabalho;
- 14.1.25. Comprovar perante o PODER CONCEDENTE, quando solicitado, no prazo de dez dias úteis, as quitações legalmente exigidas de todo e qualquer encargo que se referir aos serviços de sua responsabilidade, inclusive as contribuições devidas ao INSS, FGTS, impostos, taxas e pertinentes;
- 14.1.26. Fornecer ao PODER CONCEDENTE todos e quaisquer documentos e informações pertinentes à CONCESSÃO, franqueando acesso amplo e irrestrito à fiscalização e a realização de auditorias;
- 14.1.27. Permitir o acesso da fiscalização nas suas dependências, mediante solicitação do PODER CONCEDENTE;
- 14.1.28. Submeter previamente ao PODER CONCEDENTE, para aprovação, toda e qualquer campanha publicitária relativa ao objeto do CONTRATO;
- 14.1.29. Disponibilizar ao PODER CONCEDENTE, sempre que requerida, cópias, em meios físico e digital, dos instrumentos contratuais relacionados aos serviços subcontratados, compra de bens e materiais e registros necessários à execução do objeto do CONTRATO;
- 14.1.30. Providenciar que todos os seus empregados sejam registrados e tenham seus assentamentos devidamente anotados nas respectivas Carteiras de Trabalho e Previdência Social (CTPS) ou

- mantenham contrato de prestação de serviço, em atenção às exigências da legislação previdenciária e trabalhista em vigor;
- 14.1.31. Recrutar toda mão-de-obra e fornecer equipamentos e materiais necessários à prestação dos SERVIÇOS da CONCESSÃO, consoante às responsabilidades e atribuições delineadas neste CONTRATO;
- 14.1.32. Manter o PODER CONCEDENTE informado sobre o estágio dos contratos de financiamento e das condições dos instrumentos jurídicos relativos à IMPLANTAÇÃO do objeto deste CONTRATO, por meio de relatório bimestral, a partir do início da contagem do prazo da CONCESSÃO;
- 14.1.33. Apresentar ao PODER CONCEDENTE, no prazo de 6 (seis) meses, contados da data do início de vigência da CONCESSÃO, os instrumentos jurídicos que assegurem o cumprimento das obrigações decorrentes do CONTRATO, relativos a obras civis, devendo ser incluído(s) eventual(ais) contrato(s) de financiamento firmado(s) junto às instituições financeiras nacionais ou internacionais ou outros documentos formais, que comprovem a disponibilidade de recursos próprios e/ou de terceiros para arcar com as obrigações assumidas relativas ao CONTRATO;
- 14.1.34. O prazo tratado no subitem anterior poderá ser prorrogado por até mais 6 (seis) meses, desde que a CONCESSIONÁRIA comprove, mediante documentos formais, que a(s) operação(ões) de financiamento para fazer frente às obras civis ou aos demais investimentos previstos no contrato, já está(ão) em estágio avançado de tramitação junto às instituições financiadoras ou em estágio avançado de estruturação junto aos controladores e/ou para acesso ao mercado de capitais;
- 14.1.35. Poderá o PODER CONCEDENTE aceitar em substituição aos contratos de financiamento, declaração emitida pela instituição financeira de que a operação foi enquadrada em linha de crédito, aprovada pela diretoria, e que estão em curso os trâmites internos para sua formalização;
- 14.1.36. Submeter à prévia autorização do PODER CONCEDENTE a solicitação de emissão de títulos e valores mobiliários, se contiver dispositivo de conversão em ações que implique alteração no controle da sociedade ou se tiverem como garantia ações com direito de voto integrantes do grupo controlador;
- 14.1.37. Dar conhecimento ao PODER CONCEDENTE das alterações das condições dos financiamentos referidos no item 14.1.32, assim como da contratação de qualquer novo financiamento ou dívida que possa ser considerada para efeito de cálculo da indenização devida no caso de extinção da CONCESSÃO;
- 14.1.38. Manter ampla e permanente comunicação com público-alvo - lista dos beneficiários cadastrados fornecida pelo PODER CONCEDENTE e ADQUIRENTES - com o objetivo de divulgar informações sobre o andamento das obras, indicando os dados relativos à empresa responsável pelas obras e prestação dos serviços, submetendo-as à aprovação prévia do PODER CONCEDENTE;
- 14.1.39. Obter a prévia aprovação do PODER CONCEDENTE ou de quem este indicar, para os projetos, planos e programas relativos à IMPLANTAÇÃO, sempre que exigido neste CONTRATO;
- 14.1.40. Responder pelo correto comportamento de seus empregados e de terceiros contratados, bem como prover aos funcionários sob sua responsabilidade ou aos prepostos uniformes ou roupas profissionais em bom estado, providenciando o uso de crachá indicativo das funções exercidas, e ainda, todos os EPIs – Equipamentos de Proteção Individuais e EPCs – Equipamentos de Proteção Coletivos necessários à segurança das atividades em curso;

- 14.1.41. Manter, para todas as atividades relacionadas a serviços de engenharia, a competente regularidade perante os órgãos reguladores de exercício da profissão exigindo o mesmo de terceiros contratados;
- 14.1.42. Responsabilizar-se pelos danos que seus agentes, nessa qualidade, causarem por culpa ou dolo a terceiros, aos ADQUIRENTES, e, quando for o caso, ao Poder Público, assegurado o direito de regresso contra o responsável nos casos de dolo ou culpa;
- 14.1.43. Apresentar até 120 (cento e vinte) dias do encerramento de cada exercício social, as demonstrações contábeis em conformidade com a legislação societária e com o plano de contas aprovado pelo PODER CONCEDENTE, bem como os balancetes trimestrais de fechamento, devidamente assinados pelo contador responsável;
- 14.1.44. Designar um responsável técnico à frente das atividades dos serviços concedidos, com poderes para representar a CONCESSIONÁRIA perante a fiscalização do PODER CONCEDENTE;
- 14.1.45. Manter e conservar todos os bens, equipamentos e instalações vinculadas à CONCESSÃO em perfeitas condições de funcionamento;
- 14.1.46. Apresentar e assessorar os pretendentes habilitados, futuros ADQUIRENTES, junto aos AGENTES FINANCEIROS e realizar a o APOIO À GESTÃO DA LISTA DE BENEFICIÁRIOS desde o recebimento do rol de cadastrados entregue pelo PODER CONCEDENTE até a concessão do crédito imobiliário pelo AGENTE FINANCEIRO, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste CONTRATO e em seus anexos;
- 14.1.47. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar ao PODER CONCEDENTE e aos pretendentes acesso às informações a respeito do exigido no subitem precedente.
- 14.2. O exercício dos serviços de APOIO À GESTÃO DA LISTA DE BENEFICIÁRIOS, incluindo as atividades descritas no ANEXO VI – DIRETRIZES PARA A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS, não implica responsabilidade da CONCESSIONÁRIA pela não obtenção do financiamento pelos pretendentes habilitados, a qualquer título, salvo desídia da CONCESSIONÁRIA.
- 14.3. A CONCESSIONÁRIA deverá indenizar e manter o PODER CONCEDENTE indene em razão de qualquer demanda ou prejuízo que este venha a sofrer em virtude, dentre outros:
- 14.3.1. De ato praticado com culpa ou dolo pela CONCESSIONÁRIA, seus administradores, empregados, prepostos, prestadores de serviços, terceiros com quem tenha contratado, ou qualquer outra pessoa física ou jurídica a ela vinculada;
- 14.3.2. De questões de natureza fiscal, trabalhista, previdenciária ou acidentária relacionados aos empregados da CONCESSIONÁRIA e de terceiros contratados;
- 14.3.3. De danos ambientais de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, comprovadamente causados pela CONCESSIONÁRIA na IMPLANTAÇÃO e na execução dos SERVIÇOS e das atividades geradoras de fontes de RECEITAS ACESSÓRIAS, durante a vigência do CONTRATO.
- 14.4. A CONCESSIONÁRIA deverá também indenizar e manter o PODER CONCEDENTE indene em relação às despesas processuais, honorários de advogado e demais encargos com os quais venha a arcar em função das ocorrências descritas no subitem 14.3.
- 15. DA FISCALIZAÇÃO**
- 15.1. O PODER CONCEDENTE exercerá a mais ampla e completa fiscalização sobre os serviços concedidos, contando com apoio de prepostos se julgar conveniente, sustando qualquer atividade em execução que, comprovadamente, esteja sendo realizada em desconformidade com o previsto neste CONTRATO.



15.2. Será criada Unidade Gestora com a indicação do Gestor do CONTRATO, a ser informado à CONCESSIONÁRIA e que ficará como o único órgão competente para a comunicação entre o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA.

#### 16. DA VERIFICADORA

16.1. A CONCESSIONÁRIA deverá contratar empresa, ou consórcio de empresas, encarregada de acompanhar e controlar a IMPLANTAÇÃO e a prestação dos SERVIÇOS objetos deste CONTRATO, mediante trabalhos de campo e emissão de relatórios e laudos técnicos de aferição do cumprimento de todas as diretrizes constantes do CONTRATO e seus anexos, bem como das normas nacionais e internacionais, técnicas e métodos aplicáveis.

16.2. Essa empresa, ou consórcio, será a VERIFICADORA, e os requisitos e procedimentos de sua atuação estão dispostos no ANEXO XI DO CONTRATO – DIRETRIZES PARA CONTRATAÇÃO E ATUAÇÃO DA VERIFICADORA, que deverão ser obedecidos pela CONCESSIONÁRIA.

16.3. No prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de assinatura do CONTRATO a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar, para prévia homologação do PODER CONCEDENTE, ao menos 3 (três) empresas, ou consórcios, e respectivas equipes técnicas que reúnam as condições mínimas de qualificação para atuar como VERIFICADORA.

16.4. A partir da data da apresentação das empresas pela CONCESSIONÁRIA o PODER CONCEDENTE terá o prazo máximo de 10 (dez) dias para se manifestar acerca da adequação das empresas apresentadas, cabendo à CONCESSIONÁRIA formalizar, a contratação de uma entre as homologadas pelo PODER CONCEDENTE.

16.5. Caso o PODER CONCEDENTE rejeite a lista de empresas apresentada pela CONCESSIONÁRIA, esta deverá apresentar outra, até que o PODER CONCEDENTE manifeste sua concordância, respeitado o prazo da ETAPA PRELIMINAR para assinatura do contrato entre a CONCESSIONÁRIA e a VERIFICADORA.

16.6. O contrato a ser celebrado entre a CONCESSIONÁRIA e a VERIFICADORA deverá observar as diretrizes constantes do ANEXO XI – DIRETRIZES PARA CONTRATAÇÃO E ATUAÇÃO DA VERIFICADORA, que dele fará parte integrante, e sua minuta deverá ser submetida à prévia análise do PODER CONCEDENTE, que participará do instrumento na condição de interveniente.

16.7. A VERIFICADORA atuará na CONCESSÃO, como agente de apoio complementar às ações de fiscalização do PODER CONCEDENTE, até o final do CONTRATO.

16.8. A VERIFICADORA deverá atender aos seguintes requisitos:

- a) ter comprovadamente executado serviços de características semelhantes aos descritos nesta cláusula e ANEXO XI – DIRETRIZES PARA CONTRATAÇÃO E ATUAÇÃO DA VERIFICADORA, compreendendo atividades de gerenciamento, supervisão, fiscalização, controle e auditoria.
- b) apresentar plano de trabalho demonstrando a metodologia a ser aplicada na condução dos trabalhos de acompanhamento das atividades da CONCESSIONÁRIA e seus contratados;
- c) a comprovação de que trata a alínea *a* se dará obrigatoriamente em no mínimo duas das atividades listadas na letra anterior.
- d) não ser controladora, controlada, coligada ou sob controle comum da CONCESSIONÁRIA ou de seus acionistas;
- e) não estar submetida a liquidação, intervenção ou Regime de Administração Especial Temporária – RAET, falência ou recuperação judicial;

- f) não se encontrar em cumprimento de pena de suspensão temporária de participação em licitação ou impedimento de contratar com o Poder Concedente e/ou com a Administração Pública de quaisquer entes da Federação;
  - g) não ter sido declarada inidônea para licitar ou contratar com a Administração Pública; e
  - h) não ter sido condenada, por sentença transitada em julgado, à pena de interdição de direitos devido à prática de crimes ambientais, conforme disciplinado no art. 10 da Lei nº 9.605, de 12.02.1998;
  - i) contar com equipe técnica de especialistas de nível superior, qualificados profissionalmente, em todas as áreas de conhecimento relevantes para o cumprimento das atribuições previstas no CONTRATO objeto das atividades de verificação, e mobilizar, se necessário e sob demanda expressa do PODER CONCEDENTE, especialistas para compor pareceres específicos sobre questões surgidas durante a execução do contrato e submetidas à Junta Técnica ou Câmara de Arbitragem.
  - j) sob demanda expressa do PODER CONCEDENTE, em caráter eventual, mobilizar Contador (es), Auditor(es) Advogado(s), Assistente(s) Social(is) ou Técnico(s) Social (is), Agrimensor(es), Arquiteto(s), Engenheiro(s) de Finanças ou profissional de outra área de conhecimento que se façam necessários, com experiência comprovada no seu campo de atuação por pelo menos 5 (cinco) anos, para prestar apoio ao PODER CONCEDENTE no desempenho de suas funções legais e/ou contratuais decorrentes do CONTRATO DE CONCESSÃO.
- 16.9. Não poderá participar, direta ou indiretamente, da equipe técnica vinculada ao acompanhamento da execução do objeto deste CONTRATO, pessoa que seja ou que tenha sido, nos últimos 6 (seis) meses, dirigente, gerente, empregado, contratado terceirizado ou sócio dos acionistas da CONCESSIONÁRIA.
- 16.10. A capacitação técnica dos integrantes da equipe deverá estar refletida na apresentação da relação dos profissionais que integrarão a equipe técnica da VERIFICADORA vinculada ao objeto da verificação, integrantes ou não do correspondente quadro funcional, a qual deverá ser acompanhada de:
- a) declaração de cada profissional indicado concordando com sua inclusão na equipe;
  - b) currículo de cada profissional indicado contendo, no mínimo, as seguintes informações: nome completo, data de nascimento, nacionalidade, função proposta, vínculo, instrução, cursos de extensão, pós-graduação, discriminação dos serviços ou projetos que participou com identificação do cliente;
- 16.11. A experiência requerida da VERIFICADORA poderá ser comprovada pela própria empresa ou consórcio de empresas, ou pelos membros da equipe técnica vinculada ao empreendimento;
- 16.12. A VERIFICADORA deverá ser substituída, por outra constante da lista homologada pelo PODER CONCEDENTE na forma do item 16.3, se, no curso do CONTRATO, deixar de atender aos requisitos indicados no item 16.8.
- 16.13. A substituição da VERIFICADORA não a exime das responsabilidades até então assumidas.
- 16.14. A VERIFICADORA deverá dispor de um sistema informatizado em plena operação em até 60 (sessenta dias) contados do início da sua atuação no presente CONTRATO, para suporte executivo à gestão do empreendimento, que represente, a cada instante e de maneira compreensível e eficaz, o real estado do andamento do empreendimento, em todas as suas frentes de obras, projeto, bem como quanto à gestão ambiental.
- 16.15. A remuneração da VERIFICADORA será de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, sem ônus ao PODER CONCEDENTE.

- 16.16. O PODER CONCEDENTE poderá, de acordo com os relatórios emitidos e informações disponibilizadas por meio do seu sistema de informações acima mencionado, solicitar informações ou esclarecimentos diretamente à VERIFICADORA.
- 16.17. Para os aceites por parte do PODER CONCEDENTE das unidades habitacionais e dos imóveis não residenciais que integram o OBJETO deste CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA deverá emitir e a VERIFICADORA atestar, documento de aferição correspondente, constando o detalhamento dos eventos realizados, sob responsabilidade técnica, civil e criminal, instruído, se for o caso, com laudos técnicos pertinentes.

#### 17. DO CADASTRAMENTO DAS FAMILIAS BENEFICIÁRIAS

- 17.1. O cadastramento das famílias beneficiárias é prerrogativa exclusiva do PODER CONCEDENTE, cabendo à CONCESSIONÁRIA realizar as tarefas operacionais de apoio, tudo conforme o disposto no ANEXO VII - DIRETRIZES PARA COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS, deste CONTRATO.
- 17.2. Até 60 (sessenta) dias contados da data de aprovação de cada projeto de construção habitacional o PODER CONCEDENTE deverá apresentar à CONCESSIONÁRIA a lista com a ordem de classificação das famílias cadastradas, e autorização expressa para iniciar a fase operacional de triagem da capacidade financeira daquelas a fim de habilitá-las à obtenção do financiamento destinado à aquisição das unidades habitacionais.
- 17.3. Se da triagem realizada pela CONCESSIONÁRIA resultar número insuficiente de habilitados à aquisição a CONCESSIONÁRIA notificará o PODER CONCEDENTE para que complemente a lista de famílias candidatas, ficando a CONCESSIONÁRIA autorizada, a seu critério, a dar início às atividades de construção.
- 17.4. O PODER CONCEDENTE poderá celebrar convênios com a União e/ou o Estado de São Paulo para compartilhamento de demanda, observada as normas pertinentes e as regras deste CONTRATO.

#### 18. DA COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS

- 18.1. A aquisição das moradias deverá obedecer, rigorosamente, os dispositivos contidos no ANEXO VII - DIRETRIZES PARA COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS.
- 18.2. Até a efetiva entrega das unidades habitacionais é vedado cobrar dos ADQUIRENTES de HIS-1 juros sobre parcelas de construção, taxas, seguros ou qualquer outra despesa.
- 18.3. Para os adquirentes de HIS-1 e HIS-2 a CONCESSIONÁRIA arcará com os custos os emolumentos e tributos incidentes sobre o contrato de aquisição e financiamento.

#### 19. FINANCIAMENTO

- 19.1. A CONCESSIONÁRIA é a única responsável pela contratação de empréstimos ou financiamentos necessários para realizar as obras e serviços relacionados com a IMPLANTAÇÃO e à prestação dos SERVIÇOS objeto da CONCESSÃO, de modo a cumprir, cabal e tempestivamente, com todas as obrigações assumidas no CONTRATO (financiamento para a produção).
- 19.1.1. A CONCESSIONÁRIA deverá mobilizar todos os seus esforços para viabilizar a captação dos empréstimos ou financiamentos para realizar os investimentos até o termo do prazo previsto no item 9.2.2, ETAPA DE LICENCIAMENTO.
- 19.1.2. A pedido da CONCESSIONÁRIA, o PODER CONCEDENTE emprestará todo apoio institucional para viabilizar a contratação de empréstimos e financiamentos para realizar os investimentos.
- 19.1.3. Depois de demonstrado o empenho da CONCESSIONÁRIA e decorridos 18 (dezoito) meses a partir do término da ETAPA DE LICENCIAMENTO sem que tenha havido êxito na

captação dos empréstimos ou financiamentos, no todo ou em parte, as partes poderão, de comum acordo, declarar a extinção antecipada do CONTRATO, sem que caiba a quaisquer delas reclamar indenizações ou ressarcimentos dos custos até então incorridos.

- 19.2. Havendo sucesso na captação dos empréstimos e ou financiamentos a CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar em meio digital de fácil acesso ao PODER CONCEDENTE e à VERIFICADORA, cópia de seus contratos de financiamento e de garantias, comprovantes dos pagamentos das parcelas de quitação dos financiamentos e documentos representativos dos títulos e valores mobiliários e quaisquer alterações a esses instrumentos celebrados ou emitidos no exercício social anterior, acompanhado de declaração, sob as penas da lei, atestando a fidedignidade das cópias em relação aos originais.
- 19.3. A CONCESSIONÁRIA deverá, ainda, apresentar ao PODER CONCEDENTE cópia de todo e qualquer comunicado, relatório ou notificação enviado aos financiadores, que contenha informação relevante a respeito da situação financeira da CONCESSÃO ou da CONCESSIONÁRIA.
- 19.4. A CONCESSIONÁRIA não poderá invocar qualquer disposição, cláusula ou condição dos contratos de financiamento, ou qualquer atraso no desembolso dos respectivos recursos, para eximir-se, total ou parcialmente, das obrigações assumidas no CONTRATO.
- 19.5. A CONCESSIONÁRIA poderá dar, aos financiadores do projeto, em garantia dos financiamentos contratados nos termos desta cláusula, os direitos emergentes da CONCESSÃO, nos termos do art. 5º, § 2º, II, da Lei Federal nº 11.079/04.
- 19.6. A CONCESSIONÁRIA poderá empenhar, ceder ou de qualquer outra forma transferir diretamente ao financiador, conforme os limites e os requisitos legais, os direitos à percepção (i) da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL; (ii) das indenizações devidas à CONCESSIONÁRIA em virtude do CONTRATO.
- 19.7. A autorização constante do subitem precedente não compreende a constituição de gravames sobre o terreno ou porção de terreno, onde se dará a IMPLANTAÇÃO, aplicando-se, para a hipótese, o disposto no subitem 36.21.
- 19.8. É vedado à CONCESSIONÁRIA:
- 19.8.1. Prestar qualquer forma de garantia em favor de terceiros, inclusive em favor de seu controlador, salvo seus financiadores;
- 19.8.2. Conceder empréstimos, financiamentos ou realizar quaisquer outras formas de transferência de recursos para seus acionistas, exceto:
- Transferências de recursos a título de distribuição de dividendos;
  - Pagamentos de juros sobre capital próprio;
  - Pagamentos pela contratação de serviços e instrumentos de mútuos financeiros, desde que celebrados em condições equitativas às de mercado; e
  - Redução do capital, respeitado o limite previsto neste CONTRATO.

## 20. DA CONCESSIONÁRIA

- 20.1. Os atos constitutivos da CONCESSIONÁRIA constam como anexo deste CONTRATO e o seu objeto social, específico e exclusivo, durante todo o prazo do CONTRATO, será a IMPLANTAÇÃO e a prestação dos SERVIÇOS objetos deste CONTRATO, podendo constar autorização para exploração das áreas não habitacionais.
- 20.2. A CONCESSIONÁRIA não poderá, durante todo o prazo da CONCESSÃO, ter o seu controle societário transferido, sem prévia e expressa autorização do PODER CONCEDENTE, seja por

meio de modificação da composição acionária e/ou por meio de implementação do ACORDO TRIPARTITE celebrado na forma estipulada no ANEXO XIII – ACORDO TRIPARTITE.

- 20.3. A CONCESSIONÁRIA é constituída com um capital social mínimo de R\$ \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_)<sup>2</sup> necessários para a IMPLANTAÇÃO do objeto deste CONTRATO, devidamente subscrito em moeda corrente nacional.
- 20.4. A CONCESSIONÁRIA integralizou 10% (dez por cento) do capital social subscrito previsto acima.
- 20.5. A integralização do restante do capital social subscrito, no montante de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) será feita na seguinte proporção:

CRONOGRAMA DE INTEGRALIZAÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA CONCESSIONÁRIA <sup>3</sup>				
PARCELAS	MÊS DE IMPLANTAÇÃO		MÊS DE PAGAMENTO (ÚLTIMO DIA)	PPP
1	2	Ano 1	3	0,08%
2	4		5	0,08%
3	6		7	0,08%
4	8		9	0,08%
5	10		11	0,08%
6	12		13	0,08%
7	14	Ano 2	15	0,08%
8	16		17	0,08%
9	18		19	0,08%
10	20		21	0,08%
11	22		23	0,08%
12	24		25	0,08%
13	26	Ano 3	27	0,08%
14	28		29	0,08%
15	30		31	0,08%
16	32		33	0,08%
17	34		35	0,08%
18	36		37	0,08%
19	38	Ano 4	39	0,08%
20	40		41	0,08%
21	42		43	0,08%
22	44		45	0,08%
23	46		47	0,08%
24	48		49	0,08%
25	50	Ano 5	51	0,08%
26	52		53	0,08%
27	54		55	0,08%
28	56		57	0,08%
29	58		59	0,08%

<sup>2</sup> Capital Subscrito: 10% do valor do investimento do Lote.

<sup>3</sup> Capital Integralizado até a assinatura do contrato: 10% do Capital Subscrito, igual a 1% do valor do investimento do Lote.

30	60	Ano 6	61	0,08%
31	62		63	0,08%
32	64		65	0,08%
33	66		67	0,08%
34	68		69	0,08%
35	70		71	0,08%
36	72	Ano 7	73	0,08%
37	74		75	0,08%
38	76		77	0,08%
39	78		79	0,08%
40	80		81	0,08%
41	82		83	0,08%
42	84		85	0,08%
Capital Integralizado na Assinatura do Contrato				10%

- 20.6. Enquanto não estiver completa a integralização do capital social mínimo da CONCESSIONÁRIA, os acionistas da CONCESSIONÁRIA são solidariamente responsáveis, independentemente da proporção das ações por eles subscritas individualmente, perante o PODER CONCEDENTE, por obrigações da CONCESSIONÁRIA nos termos deste CONTRATO, até o limite do valor da parcela faltante para integralização do capital.
- 20.7. O valor do capital social integralizado da CONCESSIONÁRIA não poderá ser reduzido, sem autorização do PODER CONCEDENTE, para patamar inferior ao capital social mínimo previsto no subitem 20.3.
- 20.8. Os sócios da CONCESSIONÁRIA são solidariamente responsáveis pela completa integralização do capital, remanescendo a responsabilidade mesmo na hipótese de assunção do controle societário da CONCESSIONÁRIA pelas entidades financiadoras.
- 20.9. O capital social da CONCESSIONÁRIA poderá ser aumentado a qualquer tempo, conforme a necessidade de aportes adicionais para a IMPLANTAÇÃO, prestação dos SERVIÇOS e à exploração das RECEITAS ACESSÓRIAS.
- 20.10. A CONCESSIONÁRIA obriga-se a manter o PODER CONCEDENTE permanentemente informado sobre o cumprimento, pelos acionistas, da integralização do capital social, podendo o PODER CONCEDENTE realizar diligências e auditorias para a verificação da situação.
- 20.11. A CONCESSIONÁRIA deverá obedecer aos padrões de governança corporativa e adotar contabilidade e demonstrações financeiras padronizadas, nos termos do § 3º do artigo 9º da Lei Federal nº 11.079, de 20 de dezembro de 2004, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, baseadas na Legislação Societária Brasileira (Lei Federal nº 6.404, de 1976), e nas Normas Contábeis emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, utilizando-se, para tanto, de sistemas integrados de gestão empresarial.
- 21. DA REPARTIÇÃO DOS RISCOS E SUA MITIGAÇÃO**
- 21.1. A CONCESSIONÁRIA é responsável por todos os riscos relacionados à presente CONCESSÃO, salvo disposição expressa em contrário.
- 21.2. A CONCESSIONÁRIA deverá promover levantamento pormenorizado dos riscos que assume com a assinatura deste CONTRATO e na execução das atividades descritas em seus anexos, devendo adotar soluções técnicas e/ou processos adequados e eficientes a mitigá-los.
- 21.3. Não caberá à CONCESSIONÁRIA recomposição do equilíbrio econômico-financeiro deste CONTRATO em face de eventos cujo risco não tenha sido alocado expressamente ao PODER CONCEDENTE, nos termos deste CONTRATO.

- 21.4. A CONCESSIONÁRIA assume, dentre outros, os seguintes riscos, salvo se decorrentes de atos ou fatos cuja responsabilidade seja atribuída ao PODER CONCEDENTE:
- 21.4.1. Atraso no cumprimento do Cronograma de Implantação dos Empreendimentos;
  - 21.4.2. Erros, omissões ou alterações de projetos de engenharia, incluindo metodologia de execução, e/ou de tecnologia da CONCESSIONÁRIA, independentemente do aceite do PODER CONCEDENTE;
  - 21.4.3. Passivos e/ou irregularidades ambientais cujo fato gerador tenha se materializado após a celebração do termo de transferência de posse das áreas disponibilizadas pelo PODER CONCEDENTE.
  - 21.4.4. Prejuízos decorrentes de erros na realização das obras, inclusive de subcontratados, no que se incluem danos decorrentes de falha na segurança no local de sua realização;
  - 21.4.5. Atrasos decorrentes da não obtenção de autorizações, licenças, alvarás e/ou permissões a serem emitidas por autoridades administrativas, exigidas para construção, implantação ou prestação dos serviços objeto do CONTRATO, bem como de eventuais decisões judiciais que suspendam a execução das obras, decorrentes de atos comissivos ou omissivos por parte da CONCESSIONÁRIA;
  - 21.4.6. Todos os riscos inerentes à prestação adequada dos serviços objeto deste CONTRATO, incluindo, entre outros, investimentos, custos ou despesas adicionais necessárias para o atendimento aos Indicadores de Desempenho em função de sua performance, bem como das normas técnicas e regras contratuais;
  - 21.4.7. Ineficiências ou perdas econômicas decorrentes de falhas, de negligência, de inépcia ou de omissão na implantação e na prestação dos serviços objeto da CONCESSÃO;
  - 21.4.8. Custos com roubo, furto, destruição, ainda que parcial, oriundos de qualquer evento, ou perda de bens reversíveis alocados à CONCESSÃO;
  - 21.4.9. Aumento do custo de empréstimos e financiamentos a serem obtidos pela CONCESSIONÁRIA para realização de investimentos ou custeio das operações objeto da CONCESSÃO;
  - 21.4.10. Variação dos custos de insumos, operacionais, de manutenção, de compra, de investimentos, dentre outros dessa natureza;
  - 21.4.11. Diminuição das expectativas ou frustração das RECEITAS ACESSÓRIAS;
  - 21.4.12. Alteração do cenário macroeconômico ou aumento de custo de capital e variação das taxas de câmbio;
  - 21.4.13. Criação, extinção ou alteração de tributos ou encargos legais que não tenham repercussão nas receitas e despesas da CONCESSIONÁRIA;
  - 21.4.14. Custos diretos e indiretos da solução de ocupação ou invasão dos imóveis que se encontrarem sob sua posse bem como de todos os prazos judiciais e extrajudiciais decorrentes da solução adotada;
  - 21.4.15. Estimativa incorreta do valor dos investimentos a serem realizados;
  - 21.4.16. Constatação superveniente de erros, ou omissões na Proposta e Plano de Negócios apresentados pela CONCESSIONÁRIA ou nos levantamentos que os subsidiaram, inclusive aqueles necessários para aferir os dados e projetos divulgados pelo PODER CONCEDENTE;
  - 21.4.17. Embargo do empreendimento, novos custos, não cumprimento de prazos, necessidade de nova aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes e/ou emissão de novas autorizações pelos órgãos competentes em razão da não observância pela CON-

- CESSIONÁRIA e/ou seus subcontratados das diretrizes indicadas nos documentos disponibilizados pelo PODER CONCEDENTE ou nas cláusulas deste CONTRATO, incluindo as eventuais compensações e condicionantes constantes das licenças necessárias;
- 21.4.18. Alteração das concepções, projetos ou especificações que impliquem emissão de nova(s) licença(s) ou autorização(ões), arcando integralmente com os custos socioambientais direta ou indiretamente decorrentes da não observância da respectiva diretriz socioambiental, para o qual a CONCESSIONÁRIA tenha concorrido.
- 21.4.19. Atraso na obtenção das licenças ambientais, por culpa da CONCESSIONÁRIA, ressalvado o disposto na 21.5.5 deste CONTRATO;
- 21.4.20. Ocorrência de força maior ou caso fortuito se, ao tempo de sua ocorrência, corresponder a um risco segurável no Brasil há pelo menos 2 (dois) anos, até o limite dos valores de apólices comercialmente aceitáveis e oferecidas por pelo menos duas empresas do ramo, independentemente de a CONCESSIONÁRIA ter contratado tais seguros;
- 21.4.21. Greve e dissídio coletivo de funcionários da CONCESSIONÁRIA, de subcontratados e/ou de fornecedores de materiais e serviços da CONCESSIONÁRIA;
- 21.4.22. Responsabilidade civil, administrativa, ambiental e penal decorrente das atividades da CONCESSIONÁRIA durante a implantação do objeto do CONTRATO e no curso de toda vigência da CONCESSÃO, por danos que possam ocorrer a terceiros, ou causados por terceiros, sejam estas pessoas físicas ou jurídicas, empregados, prepostos, terceirizados ou subcontratados da CONCESSIONÁRIA, que apresentenexo causal entre tais atividades e o dano;
- 21.4.23. Não obtenção do retorno econômico previsto na PROPOSTA ECONÔMICA;
- 21.4.24. Decisão tomada em dissídio trabalhista ou decorrente da celebração de acordo ou convenção coletiva de trabalho;
- 21.4.25. Alteração da legislação referente aos tributos sobre a renda e o lucro;
- 21.4.26. Impactos decorrentes da inviabilidade da implantação de obras não residenciais destinadas a comércio, serviços e indústrias leves;
- 21.4.27. Impactos decorrentes do não aproveitamento máximo permitido pela legislação aplicável, inclusive posturas municipais, para o imóvel onde será implantado o OBJETO do CONTRATO, salvo comprovada motivação técnica devidamente certificada pelo PODER CONCEDENTE;
- 21.4.28. Tratamento contábil e tributário das parcelas da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL e aplicação da legislação correspondente.
- 21.5. Os riscos a seguir listados são alocados ao PODER CONCEDENTE:
- 21.5.1. Atrasos ou inviabilidade da IMPLANTAÇÃO em razão da descoberta de sítios arqueológicos em quaisquer das áreas de intervenção definidas para a IMPLANTAÇÃO, salvo se ficar demonstrada a possibilidade de substituição das mesmas;
- 21.5.2. Passivos e/ou irregularidades ambientais cujo fato gerador seja preexistente à celebração do termo de transferência de posse das áreas disponibilizadas pelo PODER CONCEDENTE.
- 21.5.2.1. A aplicação do subitem 21.5.2 será precedida da apresentação, pela CONCESSIONÁRIA, dos relatórios conclusivos das investigações ambientais, contendo as exigências, recomendações e custos para as eventuais remediações, sendo prerrogativa do PODER CONCEDENTE avaliar os impactos e autorizar o desenvolvimento das atividades de remediação ou aplicar o disposto no subitem 7.9 deste CONTRATO.



- 21.5.3. Decisão administrativa, arbitral ou judicial, decorrente de fato não imputável às partes, que, dentre outros, (i) impeça ou impossibilite, no todo ou em parte, a CONCESSIONÁRIA de executar a IMPLANTAÇÃO, os SERVIÇOS ou a entrega das unidades aos ADQUIRENTES; (ii) interrompa ou suspenda o pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL; (iii) impeça ou interrompa a comercialização das unidades habitacionais; (iv) impeça o reajuste e revisão da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL, de acordo com o estabelecido no CONTRATO; (v) impeça a constituição ou o pleno funcionamento do sistema de garantias da CONCESSÃO;
- 21.5.4. Atrasos na IMPLANTAÇÃO em razão de interferências não constantes da pesquisa realizada pela CONCESSIONÁRIA na ETAPA PRELIMINAR junto às empresas prestadoras de serviços públicos, nos termos deste CONTRATO e atrasos na execução dos remanejamentos de interferências pelas empresas prestadoras de serviços públicos, desde que, como resultado da descoberta das interferências não informadas, haja comprovado prejuízo para a CONCESSIONÁRIA.
- 21.5.5. Exigências, pelas autoridades competentes, de condicionantes, contrapartidas ou compensações distintas ou adicionais àquelas previstas no ANEXO II DO EDITAL – DIRETRIZES E ENCARGOS PARA A IMPLANTAÇÃO para obtenção ou cumprimento de autorizações, licenças, alvarás e/ou permissões, inclusive ambientais;
- 21.5.6. Ausência de demanda das unidades habitacionais – HIS-1, HIS-2 e HMP;
- 21.5.7. Extinção dos descontos concedidos no financiamento aos beneficiários/mutuários finais, no âmbito dos programas federais de Habitação de Interesse Social com recursos do Ministério das Cidades Fundo de Garantia por Tempo de Serviço ixados nas Resoluções do Conselho Curador e nos atos normativos do Gestor de Aplicação do FGTS, consolidados no Manual de Fomento Pessoa Física da Caixa Econômica Federal, na data base deste CONTRATO.
- 21.5.8. Aplica-se o disposto no subitem 21.5.7 também para a hipótese de vedação ou impossibilidade de acesso pela CONCESSIONÁRIA aos descontos mencionados por motivos não imputáveis a ela ou ao agente financeiro por ela indicado para a concessão do financiamento aos destinatários finais.
- 21.5.9. Atrasos, restrição ou inexecução das obrigações da CONCESSIONÁRIA causados pela demora ou omissão dos órgãos e entidades das administrações públicas municipais, estaduais e federais nos projetos relacionados aos HIS-1, HIS-2 e HMP ressalvado o disposto no subitem 21.4.5 deste CONTRATO;
- 21.5.10. Decisões do PODER CONCEDENTE que, por quaisquer motivos ou circunstâncias, alterem no todo ou em parte as condições previstas no ANEXO VII – DIRETRIZES PARA A COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS a ponto de causar desequilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO.

## 22. RECOMPOSIÇÃO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO DO CONTRATO

- 22.1. Sempre que forem atendidas as condições do CONTRATO, considera-se mantido seu equilíbrio econômico-financeiro.
- 22.2. A análise da recomposição do equilíbrio econômico-financeiro pressupõe a verificação das condições econômicas globais do ajuste.
- 22.3. Além das hipóteses elencadas na cláusula 21.5, somente caberá a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO nas hipóteses abaixo descritas:
- 22.3.1. Modificação unilateral do CONTRATO imposta pelo PODER CONCEDENTE das condições de execução do CONTRATO, desde que, como resultado direto dessa modificação, verifique-se alteração dos custos, investimentos ou da receita/ remuneração da CONCESSIONÁRIA.

- 22.3.2. Ocorrência de caso fortuito ou força maior:
- 22.3.3. Quando as consequências não forem seguráveis no Brasil, observado o disposto no subitem 21.4.20;
- 22.3.4. Quando as consequências forem seguráveis, no que exceder ao valor da cobertura.
- 22.3.5. Caso a CONCESSIONÁRIA não tenha contratado seguro para o risco materializado, assumirá integralmente o ônus decorrente de sua reparação.
- 22.3.6. Redução de custos oriundos de ganhos de produtividade ou redução de encargos setoriais, gerados por fatores externos à CONCESSIONÁRIA.
- 22.3.7. Criação, extinção ou alteração de tributos ou encargos legais, ressalvados os impostos e contribuições sobre a renda, que tenham impacto direto nas receitas/remuneração para mais ou para menos, exceto quando incidir sobre as receitas acessórias.
- 22.4. Não caberá a recomposição se ficar caracterizado:
- 22.4.1. Que os impactos motivadores do pedido por parte da CONCESSIONÁRIA poderiam ter sido neutralizados com a melhoria da prestação do serviço;
- 22.4.2. Quando da ocorrência de culpa, inépcia ou omissão na exploração dos serviços objeto da CONCESSÃO;
- 22.4.3. Quando, de qualquer forma, a CONCESSIONÁRIA tenha concorrido ou causado, direta ou indiretamente, para o evento gerador do desequilíbrio.
- 22.5. A recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO será solicitada pela parte que se sentir prejudicada mediante o envio de requerimento fundamentado de recomposição à outra parte.
- 22.6. No caso de recomposição em favor do PODER CONCEDENTE, este deverá comunicar à CONCESSIONÁRIA e lhe conceder prazo de 30 (trinta) dias para que esta se manifeste sobre o requerimento.
- 22.7. A depender da complexidade da questão, a critério do PODER CONCEDENTE, o prazo de que trata a cláusula 22.6 poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias.
- 22.8. Não havendo manifestação pela CONCESSIONÁRIA no prazo consignado na comunicação, a omissão será considerada como concordância em relação ao mérito da proposta do PODER CONCEDENTE.
- 22.9. Recebido o requerimento ou a manifestação da CONCESSIONÁRIA, o PODER CONCEDENTE decidirá motivadamente em até 180 (cento e oitenta) dias, prorrogável por igual período, justificadamente, sobre o reequilíbrio do CONTRATO.
- 22.10. Caso o PODER CONCEDENTE não se manifeste no prazo previsto no subitem anterior, a CONCESSIONÁRIA poderá iniciar o procedimento de solução de divergências, nos moldes deste CONTRATO.
- 22.11. Importará em renúncia do direito de solicitar a recomposição a que alude o subitem 22.5 se transcorrido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias contado a partir do conhecimento, pela parte prejudicada, do evento que deu causa ao desequilíbrio.
- 22.12. O procedimento de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro iniciado por requerimento da CONCESSIONÁRIA que deverá ser fundamentado e instruído com os documentos necessários à demonstração do cabimento do pleito, inclusive quanto a:
- 22.12.1. Identificação precisa do evento, acompanhado de evidência da responsabilidade do PODER CONCEDENTE, se for o caso, ou da ocorrência de caso fortuito e força maior, nos termos da cláusula 26.

- 22.12.2. Projeção de FLUXO DE CAIXA MARGINAL do projeto decorrente do evento gerador de desequilíbrio, considerando: (i) os fluxos marginais, positivos ou negativos, calculados com base na diferença entre as situações com e sem evento; e (ii) os fluxos marginais necessários a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro.
- 22.12.3. Comprovação dos gastos, diretos e indiretos, efetivamente incorridos pela CONCESSIONÁRIA, decorrentes do evento que deu origem ao pleito.
- 22.12.4. Em caso de avaliação de eventuais desequilíbrios futuros, demonstração circunstanciada dos pressupostos e parâmetros utilizados para as estimativas dos impactos do evento gerador do desequilíbrio sobre o fluxo de caixa da CONCESSIONÁRIA.
- 22.13. Os seguintes procedimentos deverão ser observados para os cálculos que levarão a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro:
- 22.13.1. A recomposição do equilíbrio econômico-financeiro será realizada de forma que seja nulo o valor presente líquido da diferença entre: (i) o fluxo de caixa do projeto estimado sem considerar o impacto do evento; e (ii) o fluxo de caixa projetado, em caso de eventos futuros, ou observado, em caso de eventos passados, tomando-se em conta o evento que ensejou o desequilíbrio.
- 22.13.2. Para fins de determinação dos fluxos dos dispêndios marginais, deverão ser utilizadas as melhores informações disponíveis, para estimar o valor dos investimentos, custos e despesas, bem como eventuais receitas e outros ganhos, resultantes do Evento de Desequilíbrio, por meio das melhores referências de preço do setor público e/ou do setor privado disponíveis no momento do pleito e, na indisponibilidade de informações mais atuais e a critério do PODER CONCEDENTE, das projeções realizadas por ocasião da Licitação.
- 22.13.3. O reequilíbrio poderá ser calculado antes ou depois do efetivo impacto do evento que ensejou o desequilíbrio no fluxo financeiro da CONCESSIONÁRIA, sendo, para tanto, calculado o Valor Presente dos fluxos de desequilíbrios, na data da avaliação.
- 22.13.4. A Taxa de Desconto real anual a ser utilizada no cálculo do Valor Presente de que trata o subitem 22.13.1 deste CONTRATO será igual a 162% (cento e sessenta e dois por cento) da média dos últimos 3 (três) meses da taxa bruta de juros de venda das Notas do Tesouro Nacional – Série B (NTN-B), *ex ante* a dedução do Imposto de Renda, com vencimento em 15/05/2045, publicada pela STN, apurada na data do efetivo impacto do evento de desequilíbrio no fluxo de caixa da CONCESSIONÁRIA.
- 22.13.5. Para impactos futuros, a Taxa de Desconto real anual será igual a 162% (cento e sessenta e dois por cento) da média dos últimos 3 (três) meses da taxa de juros de venda das Notas do Tesouro Nacional – Série B (NTN-B), com vencimento em 15/05/2045, publicada pela STN, apurada na data de formalização do reequilíbrio mediante assinatura do correspondente Aditivo.
- 22.13.6. Quando os fluxos de caixa do projeto a que se refere o subitem 22.13.1 deste CONTRATO forem apurados em reais (R\$) correntes, a Taxa de Desconto descrita no subitem 22.13.4 deverá incorporar o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).
- 22.13.7. Na avaliação do pleito iniciado por requerimento da CONCESSIONÁRIA, o PODER CONCEDENTE poderá, a qualquer tempo, solicitar laudos técnicos econômicos específicos, elaborados por entidades independentes, especializada e com capacidade técnica publicamente reconhecida, a fim de realizar auditoria para constatação da situação que ensejou o pedido de reequilíbrio econômico-financeiro.
- 22.14. O PODER CONCEDENTE terá livre acesso a informações, bens e instalações da CONCESSIONÁRIA ou de terceiros por ela contratados para aferir o quanto alegado pela CONCESSIONÁRIA em relação à ocorrência dos eventos causadores do desequilíbrio.

- 22.15. Todos os custos com diligências e estudos necessários para a plena instrução do pedido de reequilíbrio correrão por conta das partes, em proporções iguais, em caso de procedência do pleito ao final.
- 22.16. A eventual recomposição do equilíbrio econômico-financeiro a pedido da CONCESSIONÁRIA deverá necessariamente considerar em favor do PODER CONCEDENTE:
- 22.16.1. Os ganhos econômicos efetivos decorrentes da redução do risco de crédito dos financiamentos utilizados pela CONCESSIONÁRIA, nos termos do art. 5º, inciso IX, da Lei Federal nº 11.079, de 2004.
- 22.16.2. Os ganhos econômicos extraordinários, que não decorram diretamente da sua eficiência empresarial, propiciados por alterações tecnológicas ou pela modernização ou racionalização dos serviços, bem como ganhos de produtividade ou redução de encargos setoriais gerados por fatores externos à CONCESSIONÁRIA.
- 22.17. O PODER CONCEDENTE terá a prerrogativa de escolher a forma pela qual será implementada a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO, que será formalizada em Aditivo, buscando sempre assegurar a continuidade da prestação dos serviços, em especial, pelas seguintes:
- 22.17.1. Prorrogação ou redução do prazo da CONCESSÃO.
- 22.17.2. Revisão no valor da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL.
- 22.17.3. Combinação das modalidades anteriores, ou outros permitidos pela legislação a critério do PODER CONCEDENTE.
- 22.17.4. Indenização
- 22.18. Na escolha da medida destinada a implementar a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro, o PODER CONCEDENTE considerará a periodicidade e o montante dos pagamentos vencidos e vincendos a cargo da CONCESSIONÁRIA, relativo aos contratos de financiamento celebrados por este para a execução do objeto do CONTRATO.
- 22.19. Para fins de determinação do valor a ser reequilibrado, deverão ser considerados os efeitos dos tributos diretos e indiretos sobre o fluxo dos dispêndios marginais.
- 22.20. A recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO não poderá importar efeito retroativo superior a 180 (cento e oitenta) dias da apresentação do pleito ou da comunicação.
- 22.21. Decorridos 180 (cento e oitenta) dias após a apresentação do pedido de reequilíbrio econômico-financeiro por requerimento da CONCESSIONÁRIA e não sendo encontrada solução amigável, aplicar-se-á o procedimento da JUNTA TÉCNICA, nos termos da Cláusula 38 ou a solução arbitral, nos termos da Cláusula 39.
- 22.22. O PODER CONCEDENTE não poderá determinar a adoção de forma de recomposição que, segundo demonstrado pela CONCESSIONÁRIA, afete a viabilidade da execução do CONTRATO ou sua capacidade de adimplir os financiamentos.
23. DA OCORRÊNCIA DE SINISTROS E CONTRATAÇÃO DOS SEGUROS E GARANTIAS
- 23.1. A CONCESSIONÁRIA deverá comunicar ao PODER CONCEDENTE a ocorrência de danos a terceiros e, concomitantemente, à seguradora.
- 23.2. A CONCESSIONÁRIA se reserva o direito de acompanhar as inspeções do bem sinistrado, os processos de regulação e peritagem e demais mecanismos de apuração, visando à liquidação total do sinistro.
- 23.3. Realizada a inspeção do sinistro, a CONCESSIONÁRIA elaborará relatório conclusivo com subsídios técnicos a respeito, apresentando-o ao PODER CONCEDENTE.

- 23.4. A CONCESSIONÁRIA deverá solucionar toda e qualquer pendência relativa ao sinistro ocorrido, no prazo exigido pela natureza do sinistro.
- 23.5. Transcorrido o prazo de 30 (trinta) dias sem que tenha sido dado encaminhamento à solução do sinistro, o PODER CONCEDENTE poderá, a seu critério, após comunicação à CONCESSIONÁRIA, assumir o processo de liquidação, fixando valores, indenizando ou promovendo reparos e acordos, considerando como tácita a concordância da CONCESSIONÁRIA.
- 23.6. Os valores despendidos pelo PODER CONCEDENTE serão deduzidos da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL.
- 23.7. Todas as despesas com sinistros ocasionados pela CONCESSIONÁRIA correrão por conta desta.
- 23.8. Nos casos em que o PODER CONCEDENTE figure como beneficiário de seguro que envolva a reposição de bens diretamente relacionados com o objeto do CONTRATO, o PODER CONCEDENTE deverá, quando do recebimento da indenização, utilizar esses recursos para o fim específico de substituir ou reparar o bem sinistrado.
- 23.9. A CONCESSIONÁRIA, além dos seguros exigíveis pela legislação aplicável, contratará e manterá em vigor, diretamente, as coberturas de seguro estabelecidas neste item.
- 23.10. Nenhuma etapa da IMPLANTAÇÃO ou da prestação dos SERVIÇOS poderá ter início sem a correspondente contratação da apólice de seguro, devidamente comprovada, mediante apresentação de cópia autenticada das respectivas apólices e dos comprovantes de pagamento.
- 23.11. Deverão figurar como segurados o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA.
- 23.12. Na hipótese de pagamento parcelado do seguro, deverão ser apresentadas ao PODER CONCEDENTE cópia dos comprovantes de cada parcela quitada.
- 23.13. Os contratos de execução e manutenção de cobertura dos seguros relativos à IMPLANTAÇÃO constituem condicionantes ao início da contagem do prazo da CONCESSÃO.
- 23.14. Em se tratando de execução das obras de IMPLANTAÇÃO, respeitadas as normas dos projetos e da construção e práticas do mercado segurador, os seguros garantirão:
- 23.14.1. Cobertura de Riscos de Engenharia.
- 23.14.2. Cobertura de Responsabilidade Civil Geral e Cruzada, dando cobertura aos riscos decorrentes da construção das instalações e quaisquer outros estabelecidos neste CONTRATO, cobrindo o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA, bem como seus administradores empregados, funcionários, contratados, pelos montantes com que possam ser responsabilizados a título de danos materiais, pessoais, morais, decorrentes das atividades abrangidas pelo CONTRATO.
- 23.14.3. Cobertura de Responsabilidade Civil de Serviços em locais de Terceiros.
- 23.14.4. Cobertura de todos os materiais, equipamento e sistemas destinados à conclusão do objeto deste CONTRATO, a partir do momento que estes cheguem ao canteiro de obras.
- 23.14.5. Cobertura do transporte de todos os materiais e equipamentos de sua responsabilidade durante a IMPLANTAÇÃO e a PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS.
- 23.14.6. Cobertura de Riscos Nomeados/Multirriscos, tais como, incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, dano elétrico, vendaval, fumaça, alagamento e desmoronamento para as edificações, estruturas, máquinas, equipamentos móveis e estacionários, dos bens sob sua responsabilidade ou posse, que compõem este CONTRATO.

- 23.14.7. Cobertura de Responsabilidade Civil por danos materiais ou pessoais causados a terceiros, que por força da lei possam ser imputados à CONCESSIONÁRIA em razão da execução do CONTRATO, na sua fase de IMPLANTAÇÃO ou de prestação de SERVIÇOS.
- 23.14.8. Cobertura de Acidentes de Trabalho para os empregados envolvidos, conforme legislação em vigor.
- 23.15. Os seguros serão correspondentes a cada uma das etapas da CONCESSÃO.
- 23.16. Os valores considerados como importância segurada deverão ser os necessários à reposição dos bens e serviços, na data da efetiva contratação dos seguros.
- 23.17. As coberturas poderão ser apresentadas na forma tradicional ou agrupadas em pacote ou produto especialmente desenvolvido para este fim, desde que atendidas as necessidades das coberturas definidas nesta cláusula.
- 23.18. A cobertura dos seguros previstos não exclui nem reduz, em nenhum caso, as obrigações e responsabilidades da CONCESSIONÁRIA assumidas em razão do CONTRATO ou por força de lei, ficando a CONCESSIONÁRIA plenamente responsável por quaisquer perdas e danos não abrangidos por seguro.
- 23.19. As indenizações de sinistro envolvendo Seguro de Responsabilidade Civil, cobertos em apólices específicas, deverão ser efetuadas aos seus devidos reclamantes ou prepostos, diretamente pela CONCESSIONÁRIA, obtendo-se plena quitação do reclamante.
- 23.20. Independentemente do recebimento da indenização, será de total responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a reposição dos bens sinistrados ou o pagamento a terceiros em ações que envolvam responsabilidade civil.
- 23.21. As indenizações dos sinistros cobertos pelas referidas apólices serão destinadas primordialmente para repor ou recuperar o bem sinistrado, dentro das características originais e sem prejuízo a funcionamento dos empreendimentos relacionados à CONCESSÃO.
- 23.22. A seguradora deverá renunciar a todos os direitos de se sub-rogar ao PODER CONCEDENTE quando aplicável, ou seja, quando o PODER CONCEDENTE não for considerado cossegurado.
- 23.23. As apólices de seguro referente a cada etapa da IMPLANTAÇÃO deverão manter-se em plena vigência, pelo menos até a emissão dos respectivos termos de recebimento.
- 23.24. As demais apólices deverão estar em plena vigência pelo menos 1 (um) mês após a total execução do escopo correspondente.
- 23.25. Todos os seguros deverão ser efetuados em companhia seguradora autorizada a funcionar no Brasil, devidamente cadastrada na SUSEP – Superintendência de Seguros Privados.
- 23.26. A CONCESSIONÁRIA deverá fazer constar das apólices de seguro a obrigação de a seguradora informar por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, ao PODER CONCEDENTE e à CONCESSIONÁRIA, quaisquer fatos que possam implicar o cancelamento, total ou parcial, dos seguros contratados, redução de cobertura, aumento de franquia ou redução de importâncias seguradas, observadas as situações previstas em lei.
- 23.27. A CONCESSIONÁRIA deverá fornecer em prazo não superior a 10 (dez) dias do início de cada ano de CONCESSÃO, certificado emitido pela seguradora confirmando que todas as apólices de seguros contratados estão válidas.
- 23.28. A CONCESSIONÁRIA poderá alterar coberturas e franquias, bem como quaisquer condições das apólices contratadas, para adequá-las às várias fases de desenvolvimento das atividades objeto da CONCESSÃO, mediante aprovação prévia do PODER CONCEDENTE.

## 24. GARANTIA DA EXECUÇÃO DO CONTRATO

- 24.1. A CONCESSIONÁRIA prestou garantia para o fiel cumprimento das obrigações contratuais no valor de R\$ [equivalente a 3% do valor do investimento].
- 24.2. A CONCESSIONÁRIA permanecerá responsável pelo cumprimento das obrigações contratuais, independentemente da utilização da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO.
- 24.3. A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, a critério da CONCESSIONÁRIA, é prestada na modalidade [\_\_\_\_\_], podendo ser substituída por qualquer das modalidades previstas no art. 56 da Lei nº 8.666, de 1993, observado o disposto no subitem 26.6.
- 24.3.1. As cartas de fiança e as apólices de seguro-garantia deverão ter vigência mínima de 1 (um) ano a contar da data da assinatura do CONTRATO, sendo de inteira responsabilidade da CONCESSIONÁRIA mantê-las em plena vigência e de forma ininterrupta durante todo o prazo da CONCESSÃO, devendo, para tanto, promover as renovações e atualizações que forem necessárias.
- 24.3.2. A CONCESSIONÁRIA deverá encaminhar ao PODER CONCEDENTE, em até 20 (vinte) dias antes do término do prazo de vigência, documento comprobatório de que as cartas de fiança bancária ou apólices dos seguros-garantia foram renovadas e tiveram seus valores reajustados na forma prevista neste CONTRATO.
- 24.3.3. Qualquer modificação no conteúdo da carta de fiança ou do seguro-garantia deverá ser comunicada ao PODER CONCEDENTE.
- 24.4. A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO conferida na modalidade prevista no item 24.3 deste CONTRATO deverá ser comprovada mediante apresentação de documento original, dirigido ao PODER CONCEDENTE, datado e assinado por instituição financeira custodiante da caução ou dos títulos dados em garantia e da qual conste que:
- 24.4.1. O valor pecuniário ou os referidos títulos, claramente identificados, ficarão caucionados em favor do PODER CONCEDENTE como GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO; e
- 24.4.2. O PODER CONCEDENTE poderá executar a caução nas condições previstas no CONTRATO.
- 24.5. Na hipótese de a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO ser fornecida por meio de títulos da dívida pública, somente serão aceitos títulos da dívida pública sob a forma escritural, com registro em sistema centralizado de liquidação e custódia autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e com cotação de mercado.
- 24.6. Durante a vigência do CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA poderá substituir a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO por qualquer das modalidades admitidas, mediante prévia aprovação do PODER CONCEDENTE.
- 24.7. Na hipótese de execução parcial ou integral da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA deverá promover sua imediata recomposição no valor estabelecido no item 24.1.
- 24.8. Sem prejuízo das demais hipóteses previstas no CONTRATO e na regulamentação vigente, a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO poderá ser utilizada nos seguintes casos:
- 24.8.1. Na hipótese de a CONCESSIONÁRIA não realizar as obrigações previstas no CONTRATO ou executá-las em desconformidade com o estabelecido;
- 24.8.2. Na hipótese de a CONCESSIONÁRIA não proceder ao pagamento das multas que lhe forem aplicadas ou indenizações que lhe forem impostas, na forma do CONTRATO;

- 24.8.3. Na hipótese de a CONCESSIONÁRIA não efetuar no prazo devido o pagamento de quaisquer indenizações ou obrigações pecuniárias de sua responsabilidade devidas ao PODER CONCEDENTE e relacionadas à CONCESSÃO; e
- 24.8.4. Sempre que a CONCESSIONÁRIA não adotar providências para sanar inadimplemento de obrigação legal, contratual ou regulamentar, o que não eximirá a CONCESSIONÁRIA das responsabilidades que lhe são atribuídas pelo CONTRATO.
- 24.9. Na ocorrência de alguma das hipóteses previstas neste CONTRATO, inclusive aquelas constantes no item 24.8, o PODER CONCEDENTE notificará por escrito a CONCESSIONÁRIA, que terá o prazo mínimo de 30 (trinta) dias para providenciar a correção do fato que deu causa à notificação, a partir dos quais, persistindo o inadimplemento da CONCESSIONÁRIA, o PODER CONCEDENTE poderá utilizar a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO.
- 24.10. O prazo referido no subitem anterior poderá ser majorado em caso de evidente complexidade do evento a ser saneado, mediante solicitação da CONCESSIONÁRIA e aprovação do PODER CONCEDENTE.
- 24.11. Se a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO não for suficiente para cobrir o valor de todas as obrigações de pagamento por ela abrangidas, a CONCESSIONÁRIA continuará responsável pela diferença, que poderá ser cobrada por todos meios em direito admitidos.
- 24.12. A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO será prestada no valor equivalente a 3% (três por cento) calculados sobre o valor indicado no subitem 10.1 deste CONTRATO, de acordo com o cronograma previsto no subitem 19.2.1.5 do EDITAL, que resulta nos seguintes valores:

Ano	Valor
1	R\$
2	R\$
3	R\$
4	R\$
5	R\$
6	R\$
7	R\$
8	R\$
9	R\$
10	R\$
11	R\$
12	R\$
13	R\$
14	R\$
15	R\$
16	R\$
17	R\$
18	R\$
19	R\$
20	R\$

- 24.13. Os valores fixados no cronograma constante do subitem 24.12, retro, serão corrigidos na mesma periodicidade e pelos mesmos índices aplicados para reajustar os valores do CONTRATO, previstos na cláusula 12.



## 25. GARANTIA DA CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL

- 25.1. O PODER CONCEDENTE obriga-se a assegurar os recursos orçamentários necessários ao pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL, conforme previsto neste CONTRATO, incluindo na proposta orçamentária anual dotação específica, vinculada à COHAB-SP, em valor suficiente para suportar o pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL para o exercício subsequente, bem como vetar alterações na referida proposta que reduzam ou restrinjam a dotação destinada ao pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL e não efetuar contingenciamento de tais recursos.
- 25.2. A CONCESSIONÁRIA, a seu exclusivo critério e em caráter facultativo, poderá demandar como garantia da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL, o penhor ou alienação fiduciária das cotas de um Fundo de Investimento em Renda Fixa do qual a Companhia São Paulo de Desenvolvimento e Mobilização de Ativos – SPDA é a única cotista, no que se refere à garantia de 6 (seis) contraprestações mensais da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL (Obrigação Solidária).
- 25.3. A responsabilidade da SPDA pela Obrigação Solidária vigorará, de acordo com os limites e condições estabelecidos nesta cláusula 25 e seus subitens, a partir do aceite das primeiras unidades habitacionais – HIS-1, HIS-2 e HMP, até a liquidação final, pelo PODER CONCEDENTE, da última parcela da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL, renunciando expressamente ao benefício previsto no artigo 827 do Código Civil;
- 25.4. A CONCESSIONÁRIA deverá manifestar seu interesse na constituição supracitada no prazo máximo de até 30 (trinta) dias anteriores ao encerramento da ETAPA PRELIMINAR, mediante correspondência enviada ao PODER CONCEDENTE, que diligenciará junto à SPDA para cumprir as formalidades.
- 25.5. O número de cotas a serem inicialmente empenhadas será aferido por Agente de Garantia e submetido à CONCESSIONÁRIA e levará em conta o valor projetado para a Obrigação Solidária, observado o montante exigível a título de CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL de acordo com o Cronograma de Execução previsto no ANEXO II DO EDITAL – DIRETRIZES E ENCARGOS PARA A IMPLANTAÇÃO.
- 25.6. Na hipótese de falta de pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL pelo PODER CONCEDENTE, sem motivo justificado, a CONCESSIONÁRIA poderá, decorridos 10 (dez) dias da data de pagamento prevista, solicitar diretamente à instituição financeira Agente de Garantia, investida dos poderes de representação conferidos conjuntamente pela SPDA e pela CONCESSIONÁRIA, nos termos do artigo 653 e seguintes do Código Civil, conforme disciplinado em instrumento próprio, o resgate de tantas cotas quantas necessárias para satisfação da obrigação inadimplida e a subsequente transferência dos recursos para conta corrente de sua livre movimentação.
- 25.7. Na hipótese de a SPDA efetuar algum pagamento à CONCESSIONÁRIA em decorrência da fiança prestada, comunicará o fato ao PODER CONCEDENTE, solicitando o ressarcimento, no prazo de 30 (trinta) dias, do montante despendido.
- 25.8. A Garantia correspondente às cotas do fundo supracitado [empenhadas/alienadas fiduciariamente] será reduzida em valor correspondente ao montante restante após a excussão pela CONCESSIONÁRIA, naquilo em que não ressarcido pelo PODER CONCEDENTE nos termos do subitem anterior supra, até sua eventual renovação ou extinção, independentemente do prazo de vigência do CONTRATO.
- 25.9. Ocorrendo o ressarcimento pelo PODER CONCEDENTE, total ou parcial, a SPDA deverá restabelecer a Garantia composta pelas cotas do fundo supracitado, no montante equivalente às parcelas ressarcidas, no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

- 25.10. Fica facultado à SPDA, a qualquer momento, mediante aceitação da CONCESSIONÁRIA, que não poderá ser recusada sem motivo justificado, substituir a Garantia correspondente às cotas do fundo supracitado [empenhadas/alienadas fiduciariamente], total ou parcialmente, por garantia em valor correspondente, prestada por instituição financeira de primeira linha, classificada entre as 50 maiores, pelo critério de ativo total menos intermediação, conforme relatório emitido pelo Banco Central do Brasil, ou por garantia oferecida por organismo multilateral de crédito com classificação de risco AAA ou equivalente, ou outras formas de garantia pessoal ou real.
- 25.11. Constitui motivo justificado a não aceitação da proposta da SPDA de substituição da Garantia, a demonstração pela CONCESSIONÁRIA de sua insuficiência, falta de liquidez ou agravamento de risco.
- 25.12. A CONCESSIONÁRIA, a seu exclusivo critério e em caráter facultativo, poderá demandar a complementação da Garantia composta pelas contas do fundo de renda fixa mencionado mediante constituição de Garantia Subsidiária prestada pela (designar.....) interveniente anuente do presente contrato, na forma autorizada pelo seu Estatuto Social, incidente sobre parcela do fluxo financeiro decorrente da receita operacional da ....., proveniente de [\*\*\* (direitos creditórios ou outro fluxo)] ANEXO IX – INSTRUMENTO DE GARANTIA SUBSIDIÁRIA DO PAGAMENTO DA CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL (Garantia Subsidiária).
- 25.13. A CONCESSIONÁRIA deverá manifestar seu interesse na constituição da Garantia Subsidiária, no prazo de até 30 dias da assinatura do presente CONTRATO, mediante correspondência enviada ao PODER CONCEDENTE.
- 25.14. Uma vez recebida a solicitação supra, a ..... subscreverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, prorrogável por igual período, o instrumento previsto no subitem 25.17, relativa ao valor equivalente a 1 (uma) CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL, administrada pela instituição financeira contratada pela ..... para a gestão de seus direitos creditórios emergentes da comercialização de unidades habitacionais.
- 25.15. A CONCESSIONÁRIA poderá propor, justificadamente, modificações no contrato proposto, as quais poderão ser acatadas a critério exclusivo do PODER CONCEDENTE e da ....., após exame das razões apresentadas.
- 25.16. Na hipótese de evento de inadimplemento, desde que esgotada a Garantia correspondente às cotas do fundo citado, independentemente de anuência da .....ou do PODER CONCEDENTE, a instituição financeira mencionada no subitem 25.5 efetuará o resgate do valor correspondente à contraprestação mensal inadimplida e promoverá sua destinação para conta de livre movimentação da CONCESSIONÁRIA.
- 25.17. A Garantia Subsidiária será disciplinada em instrumento próprio, cuja minuta consiste no ANEXO IX – INSTRUMENTO DE GARANTIA SUBSIDIÁRIA DO PAGAMENTO DA CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL, e estará condicionada ao pagamento de remuneração à instituição financeira a cada período de 12 meses, a partir do início do pagamento das contraprestações, no valor correspondente a 0,5% (cinco décimos por cento) da somatória das doze contraprestações mensais vincendas.
- 25.18. O valor da remuneração deverá ser pago nos 10 (dez) dias que antecedem o início de cada período de (12) doze meses.
- 25.19. A CONCESSIONÁRIA poderá, a qualquer tempo, mediante prévia notificação ao PODER CONCEDENTE e à .... com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, desistir da Garantia Subsidiária, hipótese em que ficará desonerada do pagamento do referido percentual.
- 25.20. Na hipótese de execução da Garantia Subsidiária o PODER CONCEDENTE obriga-se a restituir o valor correspondente à ....., na forma prevista na legislação vigente e conforme disciplinado em

instrumento próprio que deverá ser celebrado entre ambos concomitantemente à prestação da Garantia Subsidiária eventualmente demandada pela CONCESSIONÁRIA.

- 25.21. Na hipótese de o inadimplemento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL pelo PODER CONCEDENTE ensejar a execução da Garantia Subsidiária por mais de 2 (dois) meses consecutivos, o PODER CONCEDENTE, ouvida a SMF, deverá apresentar ao CMDP justificativas circunstanciadas, expondo os motivos do inadimplemento e as medidas adotadas para o seu equacionamento.
- 25.22. Na hipótese de a utilização da Garantia Subsidiária perdurar por mais de 6 (seis) meses, o PODER CONCEDENTE não poderá celebrar novos contratos de parceria público-privada enquanto não superado o referido óbice.
- 25.23. Decorridos 6 (seis) meses durante os quais a CONCESSIONÁRIA tenha executado a garantia oferecida pela ....., sem que tenha ocorrido a reposição dos valores dispendidos pela ....., a CONCESSIONÁRIA terá o direito de solicitar a rescisão do CONTRATO.
- 25.24. A garantia complementar da ..... permanecerá válida e poderá ser executada pela CONCESSIONÁRIA, desde que cumpridas as obrigações contratuais e realizado o pagamento a que se refere o subitem 25.17, até a extinção da CONCESSÃO.
- 25.25. A critério da CONCESSIONÁRIA a Garantia Subsidiária poderá ser constituída em parcelas em função das fases de execução da IMPLANTAÇÃO, na medida em que esta ter prazo de até 6 (seis) anos para ser concluída.
- 25.26. Na hipótese de a IMPLANTAÇÃO ter sido iniciada com base em Garantia Subsidiária parcial e na eventual inviabilidade dessa garantia ser reaproveitada e ampliada para as fases subsequentes da IMPLANTAÇÃO a CONCESSIONÁRIA poderá pleitear a supressão do objeto contratual, prevalecendo a garantia parcial constituída.

## 26. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR

- 26.1. Considera-se caso fortuito ou força maior, com as consequências estabelecidas neste CONTRATO, o evento assim definido na forma da lei civil e que tenha impacto direto sobre o desenvolvimento das atividades do OBJETO do CONTRATO.
- 26.2. O descumprimento de obrigações contratuais comprovadamente decorrentes de caso fortuito ou de força maior não será passível de penalização.
- 26.3. A parte que tiver o cumprimento de suas obrigações afetado por caso fortuito ou força maior deverá comunicar a outra parte da ocorrência do evento, em até 48 horas.
- 26.4. Salvo instruções por escrito dadas pelo PODER CONCEDENTE, a CONCESSIONÁRIA continuará cumprindo suas obrigações decorrentes do CONTRATO, na medida do razoavelmente possível e procurará, por todos os meios disponíveis, cumprir aquelas obrigações não impedidas pelo evento de força maior ou caso fortuito, cabendo ao PODER CONCEDENTE, da mesma forma, cumprir as suas obrigações não impedidas pelo evento de força maior ou caso fortuito.
- 26.5. Um evento caracterizado como caso fortuito ou de força maior não será considerado, para os efeitos de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO se, ao tempo de sua ocorrência, corresponder a um risco segurável no Brasil, há pelo menos 2 (dois) anos, até o limite da média dos valores de apólices normalmente praticados no mercado, por pelo menos duas empresas do ramo, independentemente de a CONCESSIONÁRIA as ter contratado.
- 26.6. Na ocorrência de CASO FORTUITO ou de FORÇA MAIOR, cujas consequências não sejam cobertas por seguros disponíveis no mercado nacional a preços razoáveis nos 2 (dois) últimos anos anteriores ao evento, as partes acordarão se haverá lugar a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO ou a extinção da CONCESSÃO.

- 26.7. Optando-se pela extinção, deverão ser aplicadas, no que couber, as regras e os procedimentos válidos para a extinção do CONTRATO por advento do termo contratual.
- 26.8. Optando-se pela recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO, esta dar-se-á por meio da divisão equitativa dos prejuízos causados pelo evento.

## 27. SANÇÕES

### 27.1. Disposições Gerais sobre as Sanções Contratuais

27.1.1. O inadimplemento parcial ou total das obrigações decorrentes deste CONTRATO, de seus anexos, do EDITAL, da legislação e regulamentação aplicáveis, sem prejuízo das responsabilidades civil e penal e de outras penalidades eventualmente previstas na legislação e na regulamentação, ensejará a aplicação das seguintes penalidades contratuais:

27.1.2. Advertência formal, por escrito e com referência às medidas necessárias à correção do descumprimento;

27.1.3. Multas, quantificadas e aplicadas na forma deste CONTRATO;

27.1.4. Caducidade;

27.1.5. Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com o PODER CONCEDENTE, por prazo não superior a 2 (dois) anos; e

27.1.6. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública Municipal, enquanto perdurarem os motivos da punição.

27.1.7. A(s) aplicação(ões) da(s) penalidade(s) de suspensão temporária do direito de licitar e contratar e/ou de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública se estende(m) aos sócios da SPE/Concessionária.

27.1.8. Nenhuma sanção será aplicada sem o devido processo administrativo, garantidos os direitos à defesa prévia e ao contraditório.

27.1.9. As penalidades são independentes e a aplicação de uma não exclui a de outras.

27.1.10. No juízo para a aplicação das sanções, o PODER CONCEDENTE observará:

27.1.10.1 A natureza e a gravidade da infração, inclusive em relação às normas e padrões de caráter técnico incidentes;

27.1.10.2 As vantagens auferidas pela CONCESSIONÁRIA ou por terceiros a ela relacionados em decorrência da infração;

27.1.10.3 As circunstâncias atenuantes e agravantes;

27.1.10.4 A proporcionalidade entre a gravidade da falta e a intensidade da sanção, levando em conta a extensão e a gravidade do dano;

27.1.10.5 A situação econômica e financeira da CONCESSIONÁRIA, em especial a sua capacidade de honrar compromissos financeiros, gerar receitas e manter a execução do CONTRATO; e

27.1.10.6 Os antecedentes da CONCESSIONÁRIA, inclusive eventuais reincidências.

### 27.2. Multas

27.2.1. Observados os critérios previstos no subitem 27.1.10 nenhuma multa individualmente considerada poderá ser inferior ou superior aos seguintes limites, nos respectivos Lotes.

Lote	Valor Mínimo R\$	Valor Máximo R\$
------	---------------------	---------------------

1	1.400,00	140.000,00
2	670,00	67.000,00
3	1.000,00	100.000,00
4	450,00	45.000,00
5	1.100,00	110.000,00
6	870,00	87.000,00
7	630,00	63.000,00
8	650,00	65.000,00
9	440,00	44.000,00
10	1.030,00	103.000,00
11	480,00	48.000,00
12	1.300,00	130.000,00

- 27.2.2. No caso de infrações continuadas, serão fixadas multas diárias enquanto perdurar o descumprimento.
- 27.2.3. A multa poderá ser aplicada cumulativamente com as demais sanções, não terá caráter compensatório, e a sua cobrança não isentará a CONCESSIONÁRIA da obrigação de indenizar eventuais perdas e danos.
- 27.2.4. A aplicação das multas aludidas nesse contrato não impede que o parceiro público declare a caducidade da Concessão, observados os procedimentos pertinentes.
- 27.2.5. Caso a CONCESSIONÁRIA não proceda ao pagamento de multas no prazo regulamentar, o PODER CONCEDENTE, a seu critério, utilizará as garantias previstas no contrato ou descontará o valor das multas do montante dos valores por ele devidos.
- 27.2.6. As importâncias pecuniárias resultantes da aplicação das multas serão destinadas ao PODER CONCEDENTE.
- 27.2.7. Sem prejuízo de outros comportamentos passíveis de reprimenda por sanção, a CONCESSIONÁRIA responderá por:
- 27.2.8. Multa mensal, nos valores da tabela abaixo, por Lote, na hipótese de não contratação ou manutenção atualizada das apólices dos seguros exigidos no CONTRATO;

Lote	Valor R\$
1	70.000,00
2	33.500,00
3	50.000,00
4	22.500,00
5	55.000,00
6	43.500,00
7	31.500,00
8	32.500,00
9	22.000,00
10	51.500,00
11	24.000,00
12	65.000,00

- 27.2.9. Multa diária, nos valores da tabela abaixo, por Lote, na hipótese de não constituição ou manutenção da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO nos valores exigidos neste CONTRATO;

Lote	Valor R\$
1	2.100,00
2	1.005,00

3	1.500,00
4	675,00
5	1.650,00
6	1.305,00
7	945,00
8	975,00
9	660,00
10	1.545,00
11	720,00
12	1.950,00

- 27.2.10. Multa diária, nos valores da tabela abaixo, por Lote, na hipótese de desrespeito pela CONCESSIONÁRIA das solicitações, notificações e determinações do PODER CONCEDENTE;

Lote	Valor R\$
1	1.400,00
2	670,00
3	1.000,00
4	450,00
5	1.100,00
6	870,00
7	630,00
8	650,00
9	440,00
10	1.030,00
11	480,00
12	1.300,00

- 27.2.11. Multa mensal, nos valores da tabela abaixo, por Lote, em função do descumprimento do prazo de IMPLANTAÇÃO das obras objeto da CONCESSÃO, segundo estabelecido no cronograma previsto no ANEXO II DO EDITAL - DIRETRIZES E ENCARGOS PARA IMPLANTAÇÃO

Lote	Valor R\$
1	35.000,00
2	16.750,00
3	25.000,00
4	11.250,00
5	27.500,00
6	21.750,00
7	15.750,00
8	16.250,00
9	11.000,00
10	25.750,00
11	12.000,00
12	32.500,00

- 27.2.12. Multa mensal, nos valores da tabela abaixo, por Lote, em função do descumprimento do prazo de início de IMPLANTAÇÃO e de prestação dos SERVIÇOS fixados neste CONTRATO e no subitem 9.2.3.1.

Lote	Valor R\$
1	35.000,00
2	16.750,00
3	25.000,00

4	11.250,00
5	27.500,00
6	21.750,00
7	15.750,00
8	16.250,00
9	11.000,00
10	25.750,00
11	12.000,00
12	32.500,00

- 27.2.13. Multa mensal, nos valores da tabela abaixo, por Lote, nas hipóteses em que o Coeficiente de Mensuração de Desempenho seja inferior a metade por um período consecutivo de três ou mais meses ou seis meses alternados, dentro de um ano.

Lote	Valor R\$
1	35.000,00
2	16.750,00
3	25.000,00
4	11.250,00
5	27.500,00
6	21.750,00
7	15.750,00
8	16.250,00
9	11.000,00
10	25.750,00
11	12.000,00
12	32.500,00

- 27.2.14. Os valores das multas serão reajustados pelo IPC-Geral da FIPE, anualmente a partir da data de apresentação da PROPOSTA ECONÔMICA.
- 27.2.15. As multas poderão ser cumulativas, e deverão ser pagas ao PODER CONCEDENTE, na forma definida na intimação.
- 27.2.16. O não pagamento das multas estabelecidas no prazo estipulado importará na incidência automática de juros de mora correspondentes à variação *pro rata* da taxa SELIC, a contar da data do respectivo vencimento e até a data do efetivo pagamento.
- 27.2.17. Caso a CONCESSIONÁRIA não pague a multa imposta no prazo estabelecido, o PODER CONCEDENTE executará as garantias prestadas nos termos deste CONTRATO, para a liquidação da multa.
- 27.3. Procedimentos de Aplicação das Sanções
- 27.3.1. O processo de aplicação das penalidades terá início com a lavratura de auto de infração pelo PODER CONCEDENTE, que será fundamentado e conterá a descrição da infração, sendo encaminhado à CONCESSIONÁRIA mediante recibo, com prazo de, no mínimo, 5 (cinco) dias úteis para apresentação de defesa.
- 27.3.2. Caberá à CONCESSIONÁRIA apresentação de defesa no prazo estabelecido no auto de infração instruindo-a com os elementos probatórios que julgar convenientes.
- 27.3.3. Não acolhidas as razões apresentadas pela Concessionária ou transcorrido o prazo sem apresentação de defesa, será aplicada a sanção cabível que, após intimação da CONCESSIONÁRIA, será publicada no DOC.

- 27.3.4. A intimação sobre a aplicação de penalidades será realizada por meio de notificação escrita mediante recibo, determinando, quando se tratar de multa, o pagamento no prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis a contar de seu recebimento, se outro prazo não for definido.
- 27.3.5. Caberá recurso ao Presidente da COHAB-SP no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da publicação da decisão no DOC, sem efeito suspensivo, conforme artigo 109, inciso I, f, da Lei Federal nº 8.666/93.

## 28. INTERVENÇÃO E EXTINÇÃO DO CONTRATO

### 28.1. Intervenção do PODER CONCEDENTE

- 28.1.1. O PODER CONCEDENTE poderá, sem prejuízo das penalidades cabíveis e das responsabilidades incidentes, a qualquer tempo, intervir na CONCESSÃO, para assegurar a regularidade e adequação da prestação do serviço concedido ou o cumprimento pela CONCESSIONÁRIA das normas contratuais, regulamentares e legais pertinentes.
- 28.1.2. Entre as situações que ensejam a intervenção, incluem-se:
- 28.1.3. Cessação ou interrupção, total ou parcial, da execução da obra ou da prestação do serviço objeto da CONCESSÃO;
- 28.1.4. Deficiências graves na organização da CONCESSIONÁRIA;
- 28.1.5. Situações que ponham em risco a segurança de pessoas ou bens;
- 28.1.6. Inadequações, insuficiências ou deficiências graves e reiteradas das obras executadas e da prestação dos serviços, caracterizadas pelo não atendimento dos parâmetros de desempenho previstos neste CONTRATO.
- 28.1.7. Utilização da infraestrutura referente à CONCESSÃO para fins ilícitos.
- 28.1.8. Prática reincidente de infrações graves, nos termos deste CONTRATO.
- 28.1.9. Verificando-se qualquer situação que possa ensejar a intervenção na CONCESSÃO, o PODER CONCEDENTE deverá notificar a CONCESSIONÁRIA para, no prazo que lhe for fixado, sanar as irregularidades indicadas, sem prejuízo da aplicação das penalidades incidentes.
- 28.1.10. Decorrido o prazo fixado sem que a CONCESSIONÁRIA sane as irregularidades ou tome providências que demonstrem o efetivo propósito de saná-las, será decretada a intervenção.
- 28.1.11. Precedida de solicitação fundamentada do PODER CONCEDENTE, a intervenção far-se-  por decreto do Poder Executivo, o qual deverá conter a designação do interventor, o prazo da intervenção e os objetivos e limites da medida.
- 28.1.12. A função de interventor poderá ser exercida por agente dos quadros do PODER CONCEDENTE, pessoa especificamente nomeada, colegiado ou empresa, assumindo a CONCESSIONÁRIA os custos da remuneração.
- 28.1.13. A intervenção implica, automaticamente, a transferência compulsória e temporária para o Interventor, da administração da CONCESSIONÁRIA.
- 28.1.14. Decretada a intervenção, o PODER CONCEDENTE, no prazo de 30 (trinta) dias, deverá instaurar procedimento administrativo para comprovar as causas determinantes da intervenção e apurar as respectivas responsabilidades, assegurando à CONCESSIONÁRIA, direito de ampla defesa.
- 28.1.15. O procedimento administrativo instaurado após a declaração de intervenção deverá ser concluído no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias corridos, sob pena de se considerar inválida a decisão.



- 28.1.16. Será declarada inválida a intervenção se ficar comprovado que não foram observados os pressupostos legais e regulamentares para sua decretação, devendo o serviço retornar imediatamente à CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo da prestação de contas por parte do interventor e da indenização porventura cabível.
- 28.1.17. O interventor deverá observar a mesma prioridade praticada pela CONCESSIONÁRIA no pagamento dos financiamentos contraídos para cumprir obrigações de investimento previstas no CONTRATO.
- 28.1.18. Se as receitas da CONCESSÃO não forem suficientes para cobrir as despesas necessárias à continuidade do serviço concedido, o PODER CONCEDENTE poderá executar a garantia de execução contratual para obter os recursos faltantes.
- 28.1.19. Caso a garantia não seja suficiente, a CONCESSIONÁRIA deverá ressarcir o PODER CONCEDENTE, nos prazos fixados.
- 28.1.20. Cessada a intervenção, se não for extinta a CONCESSÃO, a administração do serviço será devolvida à CONCESSIONÁRIA, precedida de prestação de contas pelo interventor, que responderá pelos atos praticados durante a sua gestão.
- 28.2. Casos de Extinção
- 28.2.1. Extingue-se a CONCESSÃO observadas as normas legais específicas, quando ocorrer:
- Advento do termo contratual;
  - Encampação;
  - Caducidade;
  - Rescisão;
  - Anulação;
  - Falência ou extinção da CONCESSIONÁRIA.
- 28.2.2. Extinta a CONCESSÃO, retornam ao PODER CONCEDENTE os equipamentos, instalações e outros bens, direitos e privilégios vinculados ao serviço concedido, incluindo aqueles transferidos à CONCESSIONÁRIA que não tenham sido aplicados ao fim a que se destinaram, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou encargos, nos termos previstos neste CONTRATO.
- 28.2.3. No caso de extinção antecipada da CONCESSÃO, o PODER CONCEDENTE deverá:
- Assumir direta ou indiretamente a prestação do serviço concedido, no local e no estado em que se encontrar;
  - Ocupar e utilizar os locais, instalações, equipamentos, materiais e valer-se de pessoal empregado na prestação dos serviços, necessários à sua continuidade;
  - Aplicar as penalidades cabíveis;
  - Reter e executar as garantias contratuais, para recebimento de multas administrativas e ressarcimento de prejuízos causados pela CONCESSIONÁRIA.
  - Manter os contratos firmados pela CONCESSIONÁRIA com terceiros pelo prazo e nas condições inicialmente ajustadas, respondendo os terceiros pelos prejuízos decorrentes do não cumprimento das obrigações assumidas.
- 28.2.4. A eventual indenização devida à CONCESSIONÁRIA poderá ser paga pelo PODER CONCEDENTE diretamente aos Financiadores da CONCESSIONÁRIA, identificados nos instrumentos de financiamento encaminhados ao PODER CONCEDENTE nos termos deste

CONTRATO, inclusive mediante sub-rogação, pelo PODER CONCEDENTE, das obrigações da CONCESSIONÁRIA nos correspondentes contratos de financiamentos.

- 28.2.5. O montante pago aos Financiadores ou sub-rogado, nos termos do item anterior, será deduzido do total da indenização, implicando em quitação automática das obrigações do PODER CONCEDENTE perante a CONCESSIONÁRIA em relação ao referido montante.
- 28.2.6. Poderá ser declarado pelo PODER CONCEDENTE a extinção antecipada do CONTRATO, por proposta da CONCESSIONÁRIA, nas seguintes hipóteses:
- a) motivada e intransponível inviabilidade técnica superveniente de execução do objeto;
  - b) não retomada, pelo PODER CONCEDENTE, do regular pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL por período superior a 6 (seis) meses;
  - c) Não obtenção das licenças ambientais, na forma da cláusula 37.6 deste CONTRATO.
- 28.2.7. A proposta de extinção antecipada pela CONCESSIONÁRIA deverá conter as justificativas e estudos que demonstrem a inviabilidade técnica ou os elementos e circunstâncias, alheios à sua vontade, que gerem a hipótese prevista na alínea “a”.
- 28.2.8. O valor da indenização devida pela extinção antecipada será calculado a partir do valor contábil dos custos relacionados às despesas pré-operacionais, fazendo jus ao ressarcimento dos valores incorridos para o adimplemento de suas obrigações até a transmissão da posse ao PODER CONCEDENTE, observado o disposto no item 31.9 e seguintes.
- 28.2.9. Durante o procedimento de extinção antecipada, a CONCESSIONÁRIA ficará obrigada a:
- 28.2.10. Transmitir ao PODER CONCEDENTE, a posse do imóvel, equipamentos, materiais, prédios acabados ou em construção, canteiros e instalações vinculados à execução do objeto deste CONTRATO, no prazo por ele fixado, ou em até 180 (cento e oitenta) dias da data de apresentação da proposta.
- 28.2.11. Manter a guarda e conservar as áreas enquanto estiverem sob sua posse, bem como prosseguir no cumprimento da parte viável de sua obrigação pelo prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, independentemente de pronunciamento do PODER CONCEDENTE, praticando todos os atos necessários para a preservação das áreas.
- 28.2.12. Permitir o acesso do PODER CONCEDENTE ou de seus prepostos às áreas sob sua posse, franqueando-lhe o direito de intervir no imóvel, sem que isso transfira à CONCESSIONÁRIA qualquer responsabilidade decorrente.
- 28.2.13. A decisão sobre a homologação da proposta de extinção antecipada deverá ser proferida no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, sob pena da CONCESSIONÁRIA eximir-se das obrigações contratuais decorrentes.
- 28.2.14. Homologada a extinção antecipada, fica a CONCESSIONÁRIA obrigada à transmitir a propriedade das áreas ao PODER CONCEDENTE, ou a quem este indicar, mediante prévio pagamento da indenização arbitrada.
- 28.2.15. Aplicam-se, nesta hipótese, as prerrogativas fixadas nos itens 28.2.1 letras “e” e “f”.
- 28.2.16. Não homologada a proposta de extinção antecipada, a CONCESSIONÁRIA prosseguirá na execução do objeto contratual, sem que o prazo da proposta até a decisão denegatória justifique qualquer pleito de reequilíbrio econômico financeiro.

## 29. ADVENTO DO TERMO CONTRATUAL

- 29.1. A CONCESSÃO extingue-se quando se verificar o termo do prazo de sua duração, terminando, por consequência, as relações contratuais entre as partes, com exceção daquelas expressamente previstas neste CONTRATO.

29.2. Verificando-se o advento do termo contratual, a CONCESSIONÁRIA será inteira e exclusivamente responsável pela extinção de quaisquer contratos de que seja parte, relativos à prestação dos serviços objeto deste CONTRATO, não assumindo o PODER CONCEDENTE qualquer responsabilidade ou ônus quanto aos mesmos e não sendo devida nenhuma indenização à CONCESSIONÁRIA.

### 30. ENCAMPAÇÃO

30.1. O PODER CONCEDENTE poderá, durante a vigência da CONCESSÃO, promover sua retomada, por motivo de interesse público devidamente justificado em processo administrativo precedido de lei autorizativa, garantindo-se o devido processo legal, após prévio pagamento à CONCESSIONÁRIA da indenização estabelecida neste CONTRATO.

30.2. Em caso de encampação a CONCESSIONÁRIA terá direito à indenização, nos termos do artigo 36 da Lei Federal nº 8987/95, paga previamente, que cobrirá, necessariamente:

30.2.1. As parcelas dos investimentos vinculados a BENS REVERSÍVEIS, ainda não amortizados ou depreciados, que tenham sido realizados para garantir a continuidade e atualidade do serviço concedido ou para o cumprimento das obrigações assumidas pela CONCESSIONÁRIA;

30.2.2. Todos os encargos e ônus decorrentes de multas, rescisões e indenizações que se fizerem devidas, por decorrência da encampação, a fornecedores, contratados e terceiros em geral, em decorrência do rompimento dos vínculos contratuais; devendo tais valores serem compatíveis ao praticado no mercado, em especial no caso de contratação de partes relacionadas à CONCESSIONÁRIA; e

30.2.3. Lucros cessantes.

30.3. Exclusivamente para fins da indenização para o caso de encampação:

30.3.1. O método de amortização utilizado no cálculo será o da linha reta (amortização constante), considerando o prazo de vigência do CONTRATO;

30.3.2. Não serão considerados eventuais valores contabilizados a título de despesas pré-operacionais;

30.3.3. Não serão considerados eventuais ágios de aquisição;

30.3.4. Os custos contabilizados terão como limite máximo os valores a serem aprovados pelo PODER CONCEDENTE e atualizados conforme o IPCA do ano contratual do reconhecimento do investimento até o ano contratual do pagamento da indenização, de acordo com a regra de reajuste prevista no item 12.

30.4. Os componentes indicados nos subitens 30.2.1 e 30.2.2, deverão ser atualizados conforme o IPCA do período compreendido entre (i) o início do ano contratual em que ocorre o reconhecimento do investimento ou (ii) o fato gerador dos encargos e ônus, e até o ano contratual da data do pagamento da indenização, conforme regra de reajuste prevista no item 12 deste CONTRATO.

30.5. O componente indicado no item 30.2.3, será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$LC=A*[(1+NTNB')^n - 1] , \text{ onde:}$$

- LC = lucros cessantes indicados no item 30.2.3;
- A = os investimentos indicados no item 30.2.1;
- NTNB' = taxa bruta de juros real de venda das NTN-B, *ex ante* a dedução do Imposto de Renda, com vencimento compatível com o término do CONTRATO, caso não houvesse a extinção antecipada, publicada pela STN, considerando a média das

cotações disponíveis nos 3 (meses) meses anteriores à data de assinatura do Contrato de Concessão; e

- n = período restante entre a data do pagamento da indenização e o advento do termo contratual, caso não houvesse a extinção antecipada do CONTRATO, na mesma base da NTN'B'.

- 30.6. O pagamento realizado na forma estabelecida neste item corresponderá à quitação completa, geral e irrestrita quanto ao devido pelo PODER CONCEDENTE em decorrência da indenização por encampação, não podendo a CONCESSIONÁRIA exigir, administrativa ou judicialmente, a qualquer título, outras indenizações, inclusive, por lucros cessantes e danos emergentes.
- 30.7. A desoneração da CONCESSIONÁRIA em relação às obrigações decorrentes de contratos de financiamento por ela contraídos para o cumprimento do CONTRATO poderá ser realizada por:
- 30.8. Assunção, pelo PODER CONCEDENTE ou por terceiros, por sub-rogação, perante os FINANCIADORES credores, das obrigações contratuais remanescentes da CONCESSIONÁRIA; ou
- 30.9. Prévia indenização à CONCESSIONÁRIA, limitada ao montante de indenização calculado conforme disposto no item 30.3, da totalidade dos débitos remanescentes que esta mantiver perante FINANCIADORES credores.
- 30.10. O valor indicado no item 30.9 poderá ser pago pelo PODER CONCEDENTE diretamente aos FINANCIADORES, conforme aplicável.
- 30.11. O prévio pagamento da indenização, previsto no artigo 37 da Lei Federal n.º 8.987/1995, corresponde ao pagamento do valor devido na forma do item 30.3 no dia imediatamente posterior à retomada dos SERVIÇOS CONCEDIDOS pelo PODER CONCEDENTE.
- 30.12. As multas, indenizações e quaisquer outros valores devidos pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE serão descontados da indenização devida.

### 31. DA CADUCIDADE

- 31.1. A inexecução total ou parcial do CONTRATO, ou dos deveres impostos em lei ou regulamento acarretará, a critério do PODER CONCEDENTE, a decretação de caducidade da CONCESSÃO, que será precedida de competente processo administrativo, garantindo-se o devido processo legal, depois de esgotadas as possibilidades de solução previstas neste CONTRATO, sem prejuízo das aplicações das sanções contratuais.
- 31.2. A caducidade da CONCESSÃO poderá ser decretada, nos seguintes casos, além daqueles enumerados pela Lei n.º 8.987/95, com suas alterações:
- 31.2.1. Perda ou comprometimento das condições econômicas, financeiras, técnicas ou operacionais necessárias à prestação adequada do serviço concedido;
- 31.2.2. Inexecução total ou descumprimento reiterado de obrigações previstas no CONTRATO;
- 31.2.3. Descumprimento de cláusulas contratuais, disposições legais ou regulamentares concernentes à CONCESSÃO que comprometa a sua continuidade ou a segurança de usuários, empregados, ou terceiros;
- 31.2.4. Não manutenção da integralidade das garantias e seguros exigidos;
- 31.2.5. Alteração do controle societário da CONCESSIONÁRIA ou oneração de suas ações, sem a prévia e expressa aprovação do PODER CONCEDENTE;
- 31.2.6. Transferência da própria CONCESSÃO sem prévia e expressa anuência do PODER CONCEDENTE, salvo no caso do *step in rights*, conforme previsto neste CONTRATO;
- 31.2.7. Não cumprimento das penalidades impostas por infrações, nos prazos estabelecidos;

- 31.2.8. Não atendimento à intimação do PODER CONCEDENTE para regularizar a prestação dos serviços;
- 31.2.9. Na ocorrência de reiterada oposição ao exercício da fiscalização, não acatamento das determinações do PODER CONCEDENTE, reincidência ou desobediência às obrigações específicas relacionadas à prestação dos serviços objeto deste CONTRATO e as demais penalidades previstas neste CONTRATO se mostrarem ineficazes;
- 31.2.10. Considera-se, para os devidos fins, reincidência ou desobediência às obrigações específicas relacionadas à prestação dos serviços objeto deste CONTRATO, a hipótese em que a CONCESSIONÁRIA não alcance o percentual de cumprimento dos indicadores de desempenho igual ou superior a 50%, conforme previsto no ANEXO V – SISTEMA DE AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO, por período superior a 12 (doze) meses.
- 31.2.11. Paralisação do serviço ou ter concorrido para tanto, ressalvadas as hipóteses decorrentes de caso fortuito ou força maior, conforme previsão neste CONTRATO;
- 31.2.12. Ocorrência de desvio do objeto social da CONCESSIONÁRIA;
- 31.2.13. Não atendimento da CONCESSIONÁRIA a intimação do PODER CONCEDENTE para, em 180 (cento e oitenta) dias, apresentar a documentação relativa a regularidade fiscal, na vigência do CONTRATO, na forma do artigo 29 da Lei nº 8.666/93;
- 31.2.14. Descumprimento de obrigações legais que possam ter impacto negativo na prestação adequada do serviço concedido;
- 31.2.15. Atraso imputável à CONCESSIONÁRIA superior a 360 (trezentos e sessenta) dias em relação à data prevista para implantação da totalidade das unidades habitacionais previstas neste CONTRATO.
- 31.3. A instauração do processo administrativo para decretação da caducidade será precedida de comunicação à CONCESSIONÁRIA, apontando, detalhadamente, os descumprimentos contratuais e a situação de inadimplência, concedendo-lhe prazo razoável, não inferior a 30 (trinta) dias, para sanar as irregularidades apontadas.
- 31.4. Decorrido o prazo fixado sem que a CONCESSIONÁRIA sane as irregularidades ou tome providências que, a critério do PODER CONCEDENTE, demonstrem o efetivo propósito de saná-las, este proporá a decretação da caducidade.
- 31.5. A decretação da caducidade implicará imissão imediata, pelo PODER CONCEDENTE, na posse de todos os bens e na responsabilidade da CONCESSIONÁRIA por toda e qualquer espécie de ônus, multas, penalidades, indenizações encargos ou compromissos com terceiros, notadamente em relação a obrigações de natureza trabalhista, tributária e previdenciária.
- 31.6. A caducidade da CONCESSÃO acarretará para a CONCESSIONÁRIA a retenção de seus eventuais créditos decorrentes do CONTRATO, cabendo ao PODER CONCEDENTE:
- 31.6.1. Assumir a execução do objeto do CONTRATO, no local e no estado em que se encontrar;
- 31.6.2. Ocupar e utilizar os locais, instalações, equipamentos, materiais e recursos humanos empregados na execução do serviço, necessários a sua continuidade;
- 31.6.3. Reter e executar a garantia contratual, para ressarcimento dos prejuízos sofridos pelo PODER CONCEDENTE;
- 31.6.4. Aplicar penalidades.
- 31.7. A indenização devida à CONCESSIONÁRIA em caso de caducidade da CONCESSÃO restringir-se-á ao valor dos investimentos vinculados a BENS REVERSÍVEIS ainda não amortizados ou depreciados, que tenham sido realizados com o objetivo de garantir a

- continuidade e atualidade dos SERVIÇOS CONCEDIDOS, descontado o valor das multas contratuais e dos danos por ela causados.
- 31.8. O componente descrito no item 31.7 deverá ser atualizado conforme o IPCA do período compreendido entre o início do ano contratual em que ocorre o reconhecimento do investimento e o início do ano contratual da data do pagamento da indenização conforme regra de reajuste prevista no item 12 deste CONTRATO.
- 31.9. Exclusivamente para fins da indenização para o caso de caducidade:
- 31.9.1. O método de amortização utilizado no cálculo será o da linha reta (amortização constante), considerando o prazo de vigência do CONTRATO;
- 31.9.2. Não serão considerados eventuais valores contabilizados a título de despesas pré-operacionais;
- 31.9.3. Não serão considerados eventuais ágios de aquisição;
- 31.9.4. Os custos contabilizados terão como limite máximo os valores aprovados pelo PODER CONCEDENTE, na forma prevista neste CONTRATO, devidamente atualizados conforme o IPCA do ano contratual do reconhecimento do investimento até o ano contratual do pagamento da indenização conforme regra de reajuste previsto no item 12 deste CONTRATO.
- 31.10. Do montante previsto no item 31.7, serão ainda descontados:
- 31.10.1. Os prejuízos causados ao PODER CONCEDENTE e à sociedade;
- 31.10.2. As multas contratuais aplicadas à CONCESSIONÁRIA que não tenham sido pagas;
- 31.10.3. Quaisquer valores recebidos pela CONCESSIONÁRIA a título de cobertura de seguros relacionados aos eventos ou circunstâncias que ensejaram a declaração de caducidade; e
- 31.10.4. Outros valores, a título de RECEITA ACESSÓRIA, que eventualmente sejam percebidos pela CONCESSIONÁRIA após a decretação da Caducidade.
- 31.11. O PODER CONCEDENTE poderá promover nova licitação do serviço concedido, atribuindo ao futuro vencedor o ônus do pagamento da indenização diretamente aos financiadores da antiga CONCESSIONÁRIA, ou diretamente a esta, conforme o caso.
- 31.12. Declarada a caducidade e paga a respectiva indenização eventualmente devida, não resultará ao PODER CONCEDENTE qualquer espécie de responsabilidade em relação aos encargos, ônus, obrigações ou compromissos com terceiros ou com empregados da CONCESSIONÁRIA, inclusive débitos trabalhistas e previdenciários.
- 31.13. O pagamento realizado na forma estabelecida neste item corresponderá à quitação completa, geral e irrestrita quanto ao devido pelo PODER CONCEDENTE em decorrência da indenização por caducidade, não podendo a CONCESSIONÁRIA exigir, administrativa ou judicialmente, a qualquer título, outras indenizações.
- 31.14. A aplicação da penalidade não exime a CONCESSIONÁRIA do pagamento de indenização dos prejuízos que esta tenha causado ao PODER CONCEDENTE ou a terceiros, ainda que seus efeitos repercutam após a extinção da CONCESSÃO.
- 31.15. O saldo dos financiamentos será pago diretamente aos financiadores pelo PODER CONCEDENTE, limitado ao valor da indenização devida à CONCESSIONÁRIA, que também poderá optar por assumir os contratos de financiamento, por sub-rogação, importando o referido pagamento ou sub-rogação em quitação automática da obrigação do PODER CONCEDENTE perante a CONCESSIONÁRIA em relação ao referido montante.

### 32. RESCISÃO CONTRATUAL

- 32.1. Este CONTRATO poderá ser rescindido por iniciativa da CONCESSIONÁRIA, no caso de descumprimento das normas contratuais pelo PODER CONCEDENTE, mediante ação judicial movida especialmente para esse fim.
- 32.2. Os serviços prestados pela CONCESSIONÁRIA não poderão ser interrompidos ou paralisados até a decisão judicial transitada em julgado.
- 32.3. Quando o pedido de rescisão for formulado pela CONCESSIONÁRIA, cumpre ao PODER CONCEDENTE assumir a prestação do serviço objeto da CONCESSÃO, ou promover novo certame licitatório e adjudicar um vencedor antes de rescindir o CONTRATO da CONCESSÃO em vigência.
- 32.4. Poderá ser rescindida, também, pela não retomada, pelo PODER CONCEDENTE, do regular pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL pelo período superior a 12 (doze) meses, a critério da CONCESSIONÁRIA, vedada a interrupção ou paralisação dos serviços antes do prazo de retomada estabelecido pelo PODER CONCEDENTE.

### 33. ANULAÇÃO

- 33.1. O CONTRATO poderá ser anulado em caso de ilegalidade no processo licitatório, em sua formalização ou em cláusula essencial que comprometa a prestação do serviço, por meio do devido processo administrativo, assegurado o contraditório e a ampla defesa e iniciado a partir da notificação emitida pelo PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA.
- 33.2. Na hipótese da cláusula 33.1, a CONCESSIONÁRIA será indenizada com o ressarcimento dos investimentos realizados e não amortizados, desde que não tenha concorrido para o vício que motivou a anulação, sendo vedado o pagamento de lucros cessantes.
- 33.3. O PODER CONCEDENTE poderá promover nova licitação do serviço concedido, atribuindo ao futuro vencedor o ônus do pagamento da indenização diretamente aos financiadores da antiga CONCESSIONÁRIA, ou diretamente a esta, conforme o caso.

### 34. FALÊNCIA OU EXTINÇÃO DA CONCESSIONÁRIA

- 34.1. A CONCESSÃO será extinta caso a CONCESSIONÁRIA tenha sua falência decretada, por sentença transitada em julgado, ou no caso de recuperação judicial que prejudique a execução deste CONTRATO.
- 34.2. Decretada a falência, o PODER CONCEDENTE imitir-se-á na posse de todos os bens afetos à CONCESSÃO e assumirá imediatamente a execução do objeto do presente CONTRATO.
- 34.3. Na hipótese de extinção da CONCESSIONÁRIA por decretação de falência fraudulenta ou dissolução da CONCESSIONÁRIA por deliberação de seus acionistas, aplicar-se-ão as mesmas disposições referentes à caducidade da CONCESSÃO, com instauração do devido processo administrativo para apuração do efetivo prejuízo e determinação das sanções aplicáveis.
- 34.4. Não será realizada partilha do eventual acervo líquido da CONCESSIONÁRIA extinta entre seus acionistas, antes do pagamento de todas as obrigações com o PODER CONCEDENTE e sem a emissão de Termo Definitivo de Devolução pelo PODER CONCEDENTE.

### 35. DOS BENS REVERSÍVEIS

- 35.1. As obras, melhorias, benfeitorias e acessões implantadas pela CONCESSIONÁRIA nas áreas que lhe tenham sido transferidas, nos termos deste CONTRATO, serão objeto de reversão à Municipalidade ou ao PODER CONCEDENTE, conforme a natureza do bem, exceto as unidades habitacionais e respectivas frações ideais, que serão comercializadas em favor dos adquirentes beneficiários, nos termos deste CONTRATO.

- 35.2. Serão revertidas ao PODER CONCEDENTE ou a quem este indicar, nos casos de extinção do CONTRATO antes do advento do termo contratual, os imóveis, benfeitorias e acessões relativas ao OBJETO desse CONTRATO, inclusive os lotes e as unidades habitacionais que não tiverem sido alienados.
- 35.3. A indenização decorrente da reversão de bens efetivadas na hipótese descrita no subitem anterior terá seu valor apurado na forma dos subitens 30.3 ou 31.9 deste CONTRATO, conforme o caso.
- 35.4. As obras relacionadas às áreas públicas, INFRAESTRUTURA PÚBLICA E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS serão transferidas aos entes integrantes da Administração Pública na forma do item 8.7.1, respondendo a CONCESSIONÁRIA, exclusivamente, por quaisquer medidas complementares necessárias para efetivação da transferência ou aperfeiçoamento dominial, observados, quanto à responsabilidade, os prazos legais.
36. TRANSFERÊNCIA DA CONCESSÃO/ CONTROLE SOCIETÁRIO DA CONCESSIONÁRIA
- 36.1. A CONCESSIONÁRIA deverá obter prévia anuência do PODER CONCEDENTE para qualquer modificação de sua composição societária que implique modificação do controle acionário.
- 36.2. Desde que possam, em bloco ou isoladamente, caracterizar modificação do controle acionário, estão compreendidos, exemplificadamente, como ato(s) sujeito(s) à prévia anuência do PODER CONCEDENTE:
- a) celebração de Acordo de Acionistas;
  - b) emissão de valores mobiliários conversíveis em ações;
  - c) instituição de garantia e direitos a terceiros sobre ações.
- 36.3. Para a transferência do controle societário ou da CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE requerimento indicando e comprovando que o ato atende as exigências de regularidade jurídica e fiscais, capacidade técnica e idoneidade financeira requeridas no Edital e demais requisitos legais, assegurando-se, ainda, que a CONCESSIONÁRIA se comprometerá a cumprir todas as cláusulas da CONCESSÃO.
- 36.4. A transferência indireta do controle acionário da SPE por meio de controladoras, ou mesmo em hipótese de acordo de acionistas, depende de prévia anuência do PODER CONCEDENTE, sob pena de caducidade da CONCESSÃO.
- 36.5. Aos financiadores, representados por agente fiduciário, constituído com poderes bastantes para todas as finalidades contratadas, conforme o caso, será facultada a celebração do ACORDO TRIPARTITE, em que figurarão como partes também o PODER CONCEDENTE, a CONCESSIONÁRIA e a INTERVENIENTE GARANTIDORA, na qualidade de interveniente, o qual será regido de acordo com as regras estabelecidas no ANEXO XIII - ACORDO TRIPARTITE.
- 36.6. O regramento estabelecido na minuta que figura como ANEXO XIII - ACORDO TRIPARTITE ao presente CONTRATO será referencial e, se necessário, e previamente à sua assinatura, poderá ser adequado para estabelecer procedimento e formalidades mais compatíveis com a lógica e a dinâmica pertinentes à relação de financiamento estabelecida entre a CONCESSIONÁRIA e seus financiadores e garantidores.
- 36.7. Na eventualidade de o ACORDO TRIPARTITE não ser celebrado, será assegurado aos financiadores o direito ao exercício das prerrogativas previstas no artigo 27-A da Lei nº 8.987/1995.
- 36.8. A CONCESSIONÁRIA deverá desenvolver, instalar e manter, ao longo de todo o prazo da CONCESSÃO, sistema digital específico para gerenciamento das informações, dados e documentos relacionados às notificações emitidas e penalidades aplicadas pelo PODER



- CONCEDENTE, bem como respectivos procedimentos ou processos administrativos instaurados.
- 36.9. É de integral responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a alimentação tempestiva do sistema de que trata o item anterior com as informações, os dados e documentos relacionados aos procedimentos, autuações e processos administrativos que venham a ser instaurados pelo PODER CONCEDENTE, no desempenho de suas atividades de fiscalização, para fins de aplicação de penalidades à CONCESSIONÁRIA, nos termos do ANEXO XIII - ACORDO TRIPARTITE.
- 36.10. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar as providências necessárias para assegurar que as informações, dados e documentos disponibilizados no sistema de que trata o subitem anterior reflitam o estágio mais atual dos procedimentos, autuações e processos administrativos de penalização que sejam instaurados pelo PODER CONCEDENTE em face da CONCESSIONÁRIA, devendo, para tanto, alimentar o sistema para retratar o andamento de todos os atos e etapas, além de atualizá-lo, pelo menos, a cada ato que seja emanado pelo PODER CONCEDENTE, em prazo máximo de 10 (dez) dias contados de sua publicação.
- 36.11. A CONCESSIONÁRIA deverá fornecer as credenciais de usuário/senha para representantes do PODER CONCEDENTE, permitindo o acesso às informações e aos documentos, bem como eventual realização de auditorias, caso seja necessário, para assegurar que as informações e documentos disponibilizados em tal sistema reflitam, de fato e de maneira atualizada, o estágio e a realidade dos procedimentos de penalização.
- 36.12. A CONCESSIONÁRIA deverá fornecer, mediante solicitação nesse sentido, as credenciais de usuário/senha para representantes dos financiadores e garantidores e, caso a faculdade de celebração do ACORDO TRIPARTITE seja exercida pelos financiadores, para o agente fiduciário, para viabilizar o acompanhamento pari passu do andamento dos procedimentos, autuações e processos administrativos de aplicação das penalidades, nos termos do ANEXO XIII - ACORDO TRIPARTITE.
- 36.13. As obrigações de informação aqui estabelecidas não excluem outras que venham a ser previstas no ACORDO TRIPARTITE, caso venha a ser celebrado, que serão exigíveis adicionalmente às previstas neste CONTRATO.
- 36.14. Conforme o regramento estabelecido na minuta de contrato que figura no ANEXO XIII - ACORDO TRIPARTITE, todas as receitas auferidas pela CONCESSIONÁRIA deverão ser vertidas para Conta Bancária Centralizadora, de titularidade da CONCESSIONÁRIA, de movimentação restrita, a qual será aberta e mantida por agente financeiro, sendo que os encargos e taxas relacionados a contratação de tal agente deverão ser arcados pela CONCESSIONÁRIA.
- 36.15. O(s) financiador(es), por meio de seu(s) agente(s) fiduciário(s), poderão integrar a relação contratual estabelecida entre o PODER CONCEDENTE, a CONCESSIONÁRIA e a instituição financeira mantenedoras da Conta Bancária Centralizadora, na condição de partes, mediante a assinatura de termo de adesão ao instrumento de administração de contas celebrado para tanto.
- 36.16. Caso o(s) financiador(es), por meio de seu(s) agente(s) fiduciário(s), se utilizem dessa faculdade, as partes celebrarão o termo de adesão referido no subitem anterior, podendo também celebrar aditivo ao instrumento de administração de contas, a fim de adequar o referido instrumento às normas, políticas e aprovações internas dos financiador(es), contanto que tais alterações não impliquem em prejuízos aos direitos, às garantias e às faculdades outorgadas ao PODER CONCEDENTE por meio do presente CONTRATO DE CONCESSÃO e seus ANEXOS.
- 36.17. Caso o(s) financiador(es) opte(m) por não aderir à relação contratual cujo regramento consta do ANEXO XIII – ACORDO TRIPARTITE, esses poder(ão) constituir garantias com base nos direitos emergentes da CONCESSÃO, na forma do art. 28 e art. 28-A da Lei nº 8.987/1995 e observado o disposto no subitem 36.5 e seguintes.

- 36.18. Na hipótese do dispositivo antecedente, os financiadores poderão substituir o contrato, desde que respeitem os direitos do PODER CONCEDENTE, nos termos deste CONTRATO, do EDITAL e respectivos anexos.
- 36.19. Nos termos deste CONTRATO ou do ACORDO TRIPARTITE, poderá ser exigido o depósito de outras receitas na Conta Bancária Centralizadora acima referida.
- 36.20. A CONCESSIONÁRIA poderá prestar garantias decorrentes deste CONTRATO aos seus financiadores, nos termos permitidos pela legislação, desde que não comprometa a continuidade e a adequação na prestação dos serviços objeto deste CONTRATO.
- 36.21. A CONCESSIONÁRIA poderá oferecer os direitos creditórios detidos perante o PODER CONCEDENTE em garantia dos financiamentos, operações de crédito, captação de recursos no mercado, operações de dívida ou similares, mediante cessão, inclusive fiduciária, usufruto ou penhor ou alienação fiduciária de ações, títulos, valores mobiliários e seus respectivos rendimentos, relacionados à SPE, desde que a operação de financiamento esteja diretamente relacionada com este CONTRATO.
- 36.22. Caso o ACORDO TRIPARTITE seja celebrado, os instrumentos relacionados com as garantias constituídas, deverão prever expressamente as condições de depósito da remuneração da CONCESSIONÁRIA integralmente na Conta Bancária Centralizadora, destinando-se, quando houver, às atividades previstas no plano de recuperação aprovado pelo PODER CONCEDENTE, inclusive para fins de pagamento ou amortização das dívidas dos financiadores.
- 36.23. Eventuais pagamentos devidos pelo PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA a título de indenizações e compensações poderão ser pagos diretamente aos financiadores, observados os termos previstos no ACORDO TRIPARTITE, caso venha a ser celebrado.
- 36.24. No caso de realização de pagamentos diretos pelo PODER CONCEDENTE aos financiadores, tais pagamentos operarão plena quitação das obrigações do PODER CONCEDENTE perante a CONCESSIONÁRIA, pelo montante efetivamente desembolsado aos financiadores.
- 36.25. A relação tripartite entre o PODER CONCEDENTE, CONCESSIONÁRIA e os financiadores será regrada de acordo com o ACORDO TRIPARTITE, na forma de ANEXO XII.
- 36.26. Nos termos do ACORDO TRIPARTITE será facultado aos financiadores, adotar, à sua escolha, qualquer uma das seguintes medidas, nas hipóteses previstas no ACORDO TRIPARTITE, e sem prejuízo das condições ali apontadas e da observância à legislação vigente:
- 36.26.1. Adimplir em seu próprio nome as obrigações pelas quais a CONCESSIONÁRIA estiver em mora frente ao PODER CONCEDENTE;
- 36.26.2. Assumir a administração temporária da CONCESSIONÁRIA para promover sua reestruturação financeira e assegurar a continuidade da prestação dos serviços;
- 36.26.3. Assumir o controle societário da CONCESSIONÁRIA nos termos do artigo 27-A da Lei nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, para promover sua reestruturação e assegurar a prestação dos serviços; ou
- 36.26.4. Solicitar a transferência da CONCESSÃO ou do CONTROLE societário da CONCESSIONÁRIA.

## 37. DO LICENCIAMENTO E GESTÃO AMBIENTAIS

- 37.1. É de única e exclusiva responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a obtenção, por sua conta e risco, em tempo hábil, das licenças ambientais necessárias à IMPLANTAÇÃO e à prestação dos serviços objeto do CONTRATO, observando-se o disposto no ANEXO X – DIRETRIZES PARA O LICENCIAMENTO AMBIENTAL, sem prejuízo do atendimento à legislação ambiental, bem como autorizações, certidões, alvarás, de qualquer natureza, necessárias ao regular desenvolvimento de suas atividades perante os órgãos públicos municipais, estaduais e

federais competentes para a IMPLANTAÇÃO e execução do OBJETO da CONCESSÃO, devendo:

- 37.1.1. Atender às condicionantes que forem estabelecidas ao longo do processo de licenciamento ambiental e/ou gerados durante todo o prazo da CONCESSÃO;
- 37.1.2. Realizar os estudos e desenvolvimento de programas de mitigação e de compensação ambientais, considerando as variáveis e exigências apresentadas nas Licenças Ambientais;
- 37.1.3. Realizar levantamento detalhado de todos os passivos ambientais existentes nos imóveis a serem objeto da implantação das unidades habitacionais, tais como áreas contaminadas, ocupações irregulares, para adoção de medidas de mitigação e compensação ambientais apresentando relatório, com a periodicidade que o PODER CONCEDENTE determinar, sobre as ações tomadas para sua eliminação ou mitigação.
- 37.2. O PODER CONCEDENTE empreenderá seus melhores esforços junto aos órgãos ou entidades de controle ambiental competentes para a obtenção das Licenças Ambientais e na eventual recuperação dos passivos ambientais.
- 37.3. A CONCESSIONÁRIA será responsável por todas as providências ambientais para atendimento da legislação, municipal, estadual ou federal, que regula a política de mudanças climáticas incidentes no Município de São Paulo.
- 37.4. Nos estudos e projetos de concepção de engenharia, em conformidade com as exigências do licenciamento ambiental;
- 37.5. No planejamento e execução das obras e instalação, em conformidade com as exigências do licenciamento ambiental.
- 37.6. Findo o prazo fixado no subitem 9.2.1.5 sem que tenham sido expedidas as licenças ambientais, a CONCESSIONÁRIA poderá propor, desde que não tenha por qualquer forma concorrido para o atraso, a rescisão deste CONTRATO, hipótese em que será indenizada pelos investimentos realizados exclusivamente para a obtenção das referidas licenças, sendo vedado o pagamento de lucros cessantes.

#### 38. JUNTA TÉCNICA

- 38.1. Para a solução de eventuais divergências de natureza técnica e/ou de natureza econômico-financeira, surgidas durante a execução do CONTRATO, poderá ser constituída JUNTA TÉCNICA.
- 38.2. Os membros da JUNTA TÉCNICA serão designados da seguinte forma: i) Um membro pelo PODER CONCEDENTE; ii) Um membro pelo CONCESSIONÁRIO; e iii) Um presidente, comprovadamente especialista na matéria objeto da divergência, que será escolhido de comum acordo pelos outros dois membros.
- 38.3. O procedimento para solução de divergências iniciar-se-á mediante notificação escrita de uma PARTE para outra, fornecendo descrição do evento, cópia de todos os documentos ligados ao objeto da divergência levantada e a indicação de um membro da JUNTA TÉCNICA.
- 38.4. No prazo de 15 (quinze) dias, a contar do recebimento da comunicação referida, a PARTE notificada apresentará suas alegações relativamente à questão formulada, documentos que entenda necessários à análise do caso e indicação de um membro da JUNTA TÉCNICA.
- 38.5. Com a apresentação das razões e documentos de ambas as partes, no prazo máximo de 05 (cinco) dias, os indicados a compor a JUNTA TÉCNICA deverão nomear o terceiro membro, que presidirá os trabalhos.
- 38.6. A JUNTA TÉCNICA apresentará sua manifestação final mediante parecer devidamente fundamentado, com proposta de solução da divergência, o qual não será vinculante às partes.

- 38.7. Todas as despesas necessárias ao funcionamento da JUNTA TÉCNICA serão divididas entre as PARTES.
- 38.8. A submissão de qualquer questão à JUNTA TÉCNICA não exonera o CONCESSIONÁRIO, nem o PODER CONCEDENTE, de dar integral cumprimento às suas obrigações contratuais.
- 38.9. A solução técnica será considerada prejudicada caso não apresentado parecer final pela JUNTA TÉCNICA, no prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar do pedido de instauração do procedimento, ou se a Parte se recusar a participar do procedimento ou não concordar com a solução proposta pela JUNTA TÉCNICA.

### 39. ARBITRAGEM

- 39.1. A controvérsia não solucionada mediante negociação direta ou através de solução proposta por JUNTA TÉCNICA, que verse sobre direitos disponíveis, será submetida à Câmara de Arbitragem regularmente constituída e atuante no Brasil, a ser indicada pelo PODER CONCEDENTE em até 30 (trinta) dias contados da apresentação da controvérsia via comunicação formal.
- 39.2. A Câmara de Arbitragem a ser indicada deverá conter em sua lista de árbitros profissionais com experiência na matéria em litígio e que adotem regulamento adaptado às arbitragens estatais.
- 39.3. O procedimento arbitral observará o Regulamento da Câmara de Arbitragem adotada, bem como o disposto na Lei nº 9.307/96 e subseqüentes alterações, e demais disposições constantes deste CONTRATO.
- 39.4. Caso o PODER CONCEDENTE não indique a Câmara de Arbitragem no prazo acima indicado, caberá à CONCESSIONÁRIA fazê-lo, no mesmo prazo.
- 39.5. O Tribunal Arbitral será composto de 03 (três) árbitros, sendo que a CONCESSIONÁRIA e o PODER CONCEDENTE poderão indicar 01 (um) árbitro cada, os quais, conjuntamente, indicarão o terceiro árbitro, que atuará como presidente do Tribunal Arbitral.
- 39.6. Os árbitros indicados pelas partes devem ser, cumulativamente, profissionais vinculados a instituições especializadas em arbitragem e possuir comprovada experiência na questão que será discutida no processo arbitral.
- 39.7. Caso os árbitros nomeados pelas Partes não cheguem a uma decisão consensual sobre o nome do terceiro árbitro, este será nomeado de acordo com o regulamento da Câmara Arbitral escolhida, com base nos mesmos critérios indicados no item 39.5.
- 39.8. O Tribunal Arbitral será instalado no Município de São Paulo, podendo se reunir em qualquer localidade, conquanto notificadas as Partes. A arbitragem será sediada no Brasil, conduzida em língua portuguesa, de acordo com as leis de direito material do Brasil.
- 39.9. Fica vedado ao Tribunal Arbitral valer-se de equidade nas decisões relacionadas a este Contrato.
- 39.10. Os custos e as despesas com o procedimento arbitral serão assim divididos pelas PARTES:
- 39.10.1. Caso as PARTES cheguem a um acordo, os custos e despesas serão igualmente divididos entre elas, exceto se o acordo estabelecer forma diversa.
- 39.10.2. Caso o Tribunal Arbitral decida a matéria controvertida, os custos e despesas serão suportados pela parte vencida.
- 39.10.3. Considera-se como parte vencida aquela contra a qual o laudo arbitral assegurar menos de 50% (cinquenta por cento) do valor em disputa.
- 39.10.4. Os honorários advocatícios contratuais e custos com assistentes técnicos pelas PARTES não serão considerados como custos e despesas da arbitragem passíveis de reembolso.

- 39.11. Caso uma das PARTES se recuse a tomar as providências cabíveis para que o procedimento arbitral tenha início, a Parte que tiver requisitado a instauração da arbitragem poderá valer-se das medidas judiciais cabíveis, com fundamento no artigo 7º, da Lei nº 9.307/96, ficando eleito o Foro da Comarca de São Paulo, MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.
- 39.12. A sentença será considerada como decisão final em relação à Controvérsia entre as PARTES, irrecorrível e vinculante entre elas.
- 39.13. Quaisquer das PARTES poderá recorrer ao foro da Comarca de São Paulo, MUNICÍPIO DE SÃO PAULO para obter (i) medida cautelar porventura necessária antes da formação do Tribunal Arbitral; ou (ii) promover a execução de medida cautelar, decisão liminar ou da sentença proferida pelo Tribunal Arbitral.

#### 40. DO FORO

- 40.1. Será competente o Foro da Comarca de São Paulo para dirimir qualquer Controvérsia sobre direitos manifestamente indisponíveis, não passíveis de sujeição à arbitragem, nos termos deste Contrato.

#### 41. COMUNICAÇÕES

- 41.1. As comunicações e as notificações entre as PARTES serão efetuadas por escrito e remetidas: (i) em mãos, desde que comprovadas por protocolo; (ii) por fax, e-mail ou outro meio remoto, desde que comprovada a recepção; ou (iii) por carta registrada, com aviso de recebimento.

#### 42. PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO

- 42.1. É vedado à CONCESSIONÁRIA empreender campanha publicitária ou ação relacionada com divulgações, ainda que esporádicas e parciais, sem a prévia e expressa autorização ou aprovação do PODER CONCEDENTE, sob pena da aplicação das penalidades previstas neste CONTRATO.
- 42.2. Até 90 (noventa) dias contados da solicitação do PODER CONCEDENTE a CONCESSIONÁRIA deverá providenciar a montagem de maquetes físicas ilustrativas das intervenções, para ser instaladas em local(i) de grande circulação de público.
- 42.3. O local de instalação e escala dessa maquete constarão da solicitação do PODER CONCEDENTE

#### 43. CONTAGEM DE PRAZOS

- 43.1. Os prazos estabelecidos em dias, no CONTRATO, contar-se-ão em dias corridos, salvo se estiver expressamente feita referência a dias úteis.

#### 44. DISPOSIÇÕES FINAIS

- 44.1. Salvo disposição expressa em contrário o não exercício ou o exercício tardio ou parcial de qualquer direito que assista a qualquer das PARTES pelo CONTRATO não importa em renúncia, nem impede o seu exercício posterior, nem constitui novação da respectiva obrigação.
- 44.2. A declaração de invalidade, nulidade, ilegalidade, irregularidade ou a inexecutabilidade de qualquer disposição deste CONTRATO não afetará necessariamente as demais cláusulas e obrigações neste previstas.
- 44.3. Todos os documentos relacionados à execução do CONTRATO e da CONCESSÃO deverão ser redigidos em português do Brasil ou oficialmente traduzidos para esta língua.
- 44.4. Em caso de conflito ou inconsistência, a versão em língua portuguesa deverá prevalecer.

E, por estarem justas e contratadas, as PARTES assinam o CONTRATO em \*\* (\*\*) vias de igual teor e forma, considerada cada uma delas um original.

São Paulo, [\*\*] de [\*\*] de 20[\*\*]. [assinaturas]

-000-

---

EDITAL DA CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº COHAB-SP 001/2018

PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA PARA CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DESTINADA À IMPLANTAÇÃO DE HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL E DE MERCADO POPULAR NA CIDADE DE SÃO PAULO, ACOMPANHADA DE INFRAESTRUTURA URBANA, EQUIPAMENTOS PÚBLICOS, EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS E DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS QUE ESPECIFICA.

ANEXO III DO EDITAL - MINUTA DO CONTRATO

ANEXOS DO CONTRATO

ANEXO I – EDITAL DA CONCORRÊNCIA

ANEXO II – ATOS CONSTITUTIVOS DA CONCESSIONÁRIA

ANEXO III – PROPOSTA ECONÔMICA

ANEXO IV – GARANTIA DA EXECUÇÃO DO CONTRATO

ANEXO V – SISTEMA DE AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO

ANEXO VI – DIRETRIZES PARA A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

ANEXO VII – DIRETRIZES PARA A COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS

ANEXO VIII – CONTRATO DE GARANTIA DE PAGAMENTO DA CONTRAPRESTAÇÃO  
PECUNIÁRIA MENSAL

ANEXO IX – INSTRUMENTO DE GARANTIA SUBSIDIÁRIA DO PAGAMENTO DA  
CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL

ANEXO X – DIRETRIZES PARA O LICENCIAMENTO AMBIENTAL

ANEXO XI – DIRETRIZES PARA A CONTRATAÇÃO E ATUAÇÃO DA VERIFICADORA

ANEXO XII – TERMO DE CIÊNCIA E NOTIFICAÇÃO

ANEXO XIII – ACORDO TRIPARTITE

ANEXO I DO CONTRATO – EDITAL DA CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº COHAB-SP 001 /2018.



---

ANEXO II DO CONTRATO: ATOS CONSTITUTIVOS DA CONCESSIONÁRIA

*[A SER FORNECIDO PELO VENCEDOR DO CERTAME]*

---

ANEXO III DO CONTRATO – PROPOSTA ECONÔMICA

*[CÓPIA DOS AUTOS DA LICITAÇÃO QUE DESCREVEM A PROPOSTA ESCRITA DA ADJUDICATÁRIA E DEMAIS DOCUMENTOS QUE SE ENTENDER RELEVANTES]*

---

ANEXO IV DO CONTRATO - GARANTIA DA EXECUÇÃO DO CONTRATO

*[A SER FORNCEDIDO PELO VENCEDOR DO CERTAME]*

## ANEXO V DO CONTRATO – SISTEMA DE AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO

### 1. APRESENTAÇÃO

Neste anexo, define-se a metodologia a ser utilizada para que o PODER CONCEDENTE realize a AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO da CONCESSIONÁRIA e determine o reflexo da nota de desempenho no valor da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL, referente ao CM: Coeficiente de Mensuração.

### 2. PROCEDIMENTO

- 2.1. A AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO da CONCESSIONÁRIA será realizada por meio dos critérios técnicos chamados *INDICADORES DE DESEMPENHO*, determinados neste anexo.
- 2.2. No exercício da AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO da CONCESSIONÁRIA o PODER CONCEDENTE será auxiliado pela VERIFICADORA que terá como atribuição não só a apuração do desempenho, mas também o cálculo da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL.
- 2.3. O cálculo da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL levará em consideração as porcentagens apontadas nas tabelas 2, 3, 4, 5 e 6 deste Anexo, referentes ao peso de cada indicador de desempenho referido no item 4 abaixo.
- 2.4. A AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO da CONCESSIONÁRIA será global considerando a avaliação individualizada por Serviços Previstos nas Tabelas 2 a 6 deste Anexo.
- 2.5. O pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL se dará a partir do momento em os serviços, as obras e os empreendimentos contratados estiverem disponíveis para utilização considerando a disponibilização técnica, física, jurídica e administrativa.
- 2.6. A eventual redução do valor da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL decorrente da aplicação deste ANEXO não se confunde com as penalidades previstas no CONTRATO, de sorte que a AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO da CONCESSIONÁRIA não exime o PODER CONCEDENTE do dever de fiscalizar o cumprimento do CONTRATO e de aplicar, quando e se for o caso, as penalidades ali previstas.
- 2.7. O valor da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL que servirá de base para aplicação dos indicadores de desempenho constantes deste Anexo será aquele registrado na PROPOSTA ECONÔMICA ofertada pela CONCESSIONÁRIA e será reajustado na forma do CONTRATO.
- 2.8. Ao longo da CONCESSÃO, os indicadores de desempenho poderão ser revistos pelo PODER CONCEDENTE, quando se mostrarem ineficientes para aferir o padrão de qualidade dos serviços prestados, nos termos do CONTRATO.

### 3. RELATÓRIOS

- 3.1. A VERIFICADORA elaborará e fornecerá, mensalmente, relatório detalhado dos serviços prestados pela CONCESSIONÁRIA, destacando as eventuais infrações aos termos do EDITAL, do CONTRATO e seus ANEXOS, e à legislação incidente sobre as atividades desenvolvidas, incluídas a trabalhista e de segurança e medicina do trabalho, normas, recomendações e exigências emanadas das autoridades administrativas.
- 3.2. As atividades da VERIFICADORA compreenderão, dentre outras fixadas no ANEXO XI do CONTRATO, a avaliação do cumprimento:
  - 3.2.1. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONCESSIONÁRIA, devendo reportar ao PODER CONCEDENTE:

- a) Infrações aos dispositivos do CONTRATO e seus anexos, sua gravidade e eventuais danos decorrentes;
- b) Sugestão de medidas mitigadoras, se possíveis;
- c) Possibilidade de imposição das sanções contratuais e legais previstas e sua tipificação.

3.2.2. **DOS SERVIÇOS DE CADASTRAMENTO E COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS**, compreendendo:

- a) O atendimento às diretrizes específicas constantes do CONTRATO e do ANEXO VII – DIRETRIZES PARA A COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS;
- b) A adequação entre a comercialização das unidades disponibilizadas e o cronograma de implantação do objeto do CONTRATO;
- c) O preenchimento dos requisitos previstos para o enquadramento das famílias beneficiárias, de acordo com a renda mensal, conforme as situações efetivamente verificadas pela CONCESSIONÁRIA.

3.2.3. **DA INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIOS**, atestando:

- a) A fiel observância da legislação incidente sobre estas atividades;
- b) A transparência na convocação e realização dos trabalhos relativos à instalação dos condomínios.

3.2.4. **DAS ATIVIDADES RELATIVAS AO FINANCIAMENTO**, devendo verificar e relatar a regularidade das obrigações previstas, especialmente:

- a) No apoio da concessão ou obtenção de financiamento para as famílias beneficiárias, nas condições do CONTRATO e seus Anexos, em especial o disposto no ANEXO VII – DIRETRIZES PARA A COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS;
- b) No efetivo acompanhamento das famílias pretendentes junto aos agentes financeiros.

3.2.5. **DA CONTRATAÇÃO DE SEGUROS E GARANTIAS** compreendendo:

- a) Verificação da ocorrência de sinistros e sua regular comunicação, pela CONCESSIONÁRIA, ao PODER CONCEDENTE;
- b) Adoção das medidas, pela CONCESSIONÁRIA, visando à solução das pendências decorrentes do sinistro ocorrido, no prazo contratualmente fixado;
- c) A contratação, pela CONCESSIONÁRIA, de todas as apólices previstas legalmente e/ou exigidas contratualmente anteriormente ao início de cada etapa de obras nas condições estabelecidas;
- d) A manutenção da vigência e integralidade das coberturas previstas em cada apólice, durante todo o prazo contratualmente exigido;
- e) Apresentação, pela CONCESSIONÁRIA, de todas as cópias das apólices, correspondências, termos aditivos ou qualquer outro instrumento que altere ou modifique as condições contratuais envolvendo as apólices contratadas.

**4. VARIAÇÃO DA REMUNERAÇÃO CONFORME OS INDICADORES DE DESEMPENHO**

- 4.1. A parcela de remuneração referente ao cumprimento dos indicadores de desempenho variará conforme as porcentagens discriminadas na Tabela 1, abaixo.

4.2. O desempenho da CONCESSIONÁRIA será avaliado mensalmente mediante aplicação do CM - Coeficiente de Mensuração, que será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$CMn = (N1 \times 1/5) + (N2 \times 1/5) + (N3 \times 1/5) + (N4 \times 1/5) + (N5 \times 1/5), \text{ onde:}$$

- CMn= índice de indicador de desempenho.
- N1=somatório das Notas de cada atividade prestada no âmbito do SERVIÇO TRABALHO TÉCNICO SOCIAL DE PRÉ-OCUPAÇÃO;
- N2 = somatório das Notas de cada atividade prestada no âmbito do SERVIÇO TRABALHO TÉCNICO SOCIAL DE PÓS-OCUPAÇÃO;
- N3 = somatório das Notas de cada atividade prestada no âmbito do SERVIÇO APOIO À GESTÃO CONDOMINIAL
- N4 = somatório das Notas de cada atividade prestada no âmbito do SERVIÇO MANUTENÇÃO PREDIAL
- N5 = somatório das Notas de cada atividade prestada no âmbito do SERVIÇO de APOIO À GESTÃO DA LISTA DE BENEFICIÁRIOS

4.2.1. Tabela 1 – Cálculo da CONTRAPRESTAÇÃO EFETIVA

COEFICIENTE DE MENSURAÇÃO DO CUMPRIMENTO DOS INDICADORES DE DESEMPENHO (CMN <sub>n</sub> )	VALOR A PAGAR
Entre 0,95 e 1,0	100% x VALOR DA CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL
Entre 0,9 e 0,9499	95% x VALOR DA CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL
Entre 0,85 e 0,8999	90% x VALOR DA CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL
Entre 0,8 e 0,8499	85% x VALOR DA CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL
Abaixo de 0,7999	80% x VALOR DA CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL

4.2.2. O Percentual de cumprimento dos indicadores de desempenho de cada atividade consiste na soma das porcentagens referidas nas tabelas 2, 3, 4, 5 e 6 abaixo, referentes ao peso de cada indicador de desempenho referidos nas próprias tabelas.

4.3. A nota de cada SERVIÇO é determinada pelo somatório da pontuação de cada atividade que o integra calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$Nn = P \times \text{mínimo} (R / M ; 100\%)$$

- Nn = Nota da atividade n;
- P – Peso da atividade n no âmbito do respectivo serviço;
- R – Resultado da atividade n no âmbito do respectivo serviço;
- M – Meta da atividade n no âmbito do respectivo serviço;

4.4. Se um determinado SERVIÇO ou atividade não fizer parte do escopo da etapa objeto de avaliação de desempenho – seja por já ter sido concluído ou porque ainda será prestado o seu resultado considerado para

---

cálculo da fórmula do item anterior deverá ser 100%.

4.5. Para os serviços relacionados com o TRABALHO TÉCNICO SOCIAL DE PRÉ-OCUPAÇÃO, SERVIÇO TRABALHO TÉCNICO SOCIAL DE PÓS-OCUPAÇÃO, SERVIÇO DE APOIO À GESTÃO CONDOMINIAL e APOIO À GESTÃO DA LISTA DE BENEFICIÁRIOS, será concedido prazo de carência de até 3 meses, período em que o cálculo considerará como CM igual a 1.

**QID-QUADRO DE INDICADORES DE DESEMPENHO**  
**TABELA 2 - TRABALHO SOCIAL DE PRÉ-OCUPAÇÃO (N1)**

#	ATIVIDADE A DESEMPENHAR	META		PESO
		Descrição	%	
1	Elaboração do Plano TTS de Pré-Ocupação.	01 Plano Global entregue ao Poder Concedente até a data de início de prestação de Serviço.	100,0%	10,0%
2	Acompanhamento Psicossocial das famílias contempladas	01 Relatório por empreendimento referente ao acompanhamento realizado até 1 mês antes da entrega de cada empreendimento	90,0%	5,0%
3	Realização de encontros e reuniões com equipes técnicas para inserções Social e produtiva no bairro	01 encontro trimestral referente aos empreendimentos situados em um raio de 1 km	100,0%	5,0%
4	Orientar e apoiar o planejamento da mudança das famílias para as novas unidades	02 reuniões por empreendimento durante 6 meses antes da entrega das unidades	90,0%	10,0%
5	Diagnóstico do perfil socioeconômico e territorial das famílias contempladas	01 Relatório por empreendimento referente ao levantamento efetuado até 6 meses antes da entrega de cada empreendimento	90,0%	10,0%
6	Análise e Avaliação do perfil psicossocial das famílias contempladas	01 Relatório por empreendimento referente ao levantamento efetuado até 6 meses antes da entrega de cada empreendimento	90,0%	5,0%
7	Diagnóstico do histórico de moradia atual das famílias contempladas	01 Relatório por empreendimento referente ao levantamento efetuado até 6 meses antes da entrega de cada empreendimento	50,0%	5,0%
8	Análise do entorno da área de intervenção (equipamentos comunitários e de utilidade pública)	01 Relatório por Subprefeituras com o levantamento 100% dos equipamentos comunitários e de utilidade pública existentes (entregue 6 meses antes da data de entrega das unidades)	90,0%	5,0%
9	Realização de ações de mobilização e fortalecimento social.	01 atividade, por empreendimento nos três meses que antecedem a entrega.	90,0%	10,0%
10	Informação às famílias ADQUIRENTES das ações TTS, características	02 atividades, por empreendimento nos seis meses que antecedem	90,0%	10,0%



	do empreendimento e sustentabilidade dos financiamentos	a entrega.		
11	Desenvolvimento de atividades socioeducativas durante a execução das obras para apreensão das novas condições de moradia	04 atividades, por empreendimento até à entrega das unidades.	90,0%	15,0%
12	Pesquisa de satisfação com os ADQUIRENTES.	01 pesquisa por empreendimento.	90,0%	10,0%

TABELA 3 - TRABALHO SOCIAL DE PÓS-OCUPAÇÃO (N2)

#	ATIVIDADE A DESEMPENHAR	META		PESO
		Descrição	%	
1	Elaboração do Plano TTS de Pós-Ocupação.	01 Plano Global entregue ao Poder Concedente.	100,0%	10,0%
2	Recepção das Famílias.	Recepção das famílias ADQUIRENTES que mudaram para os CONDOMÍNIOS.	100,0%	10,0%
3	Realizar avaliação dos processos de mudança e adaptação das famílias, relatando os resultados ao PODER CONCEDENTE	01 relatório por empreendimento	90,0%	7,5%
4	Realização de atividades voltadas à sustentabilidade do empreendimento.	01 atividade por semestre para cada empreendimento.	85,0%	5,0%
5	Realização de atividades para integração de vizinhança.	01 atividade por semestre para cada empreendimento.	85,0%	5,0%
6	Realização de ações de capacitação dos ADQUIRENTES voltadas para as condutas e obrigações condominiais, educação sanitária e ambiental, conservação e manutenção patrimonial.	01 atividade por semestre para cada empreendimento.	90,0%	7,5%
7	Realização de ações de demonstração das responsabilidades dos ADQUIRENTES na correta utilização dos serviços implementados.	01 atividade por semestre para cada empreendimento.	90,0%	7,5%
8	Realização de pesquisas em relação às necessidades nos locais dos empreendimentos implantados.	01 pesquisa anual por empreendimento.	80,0%	5,0%

9	Divulgação das práticas exitosas de sustentabilidade e melhoria das condições de vida dos adquirentes e vizinhança	01 pesquisa por ano por empreendimento.	80,0%	5,0%
10	Desenvolver e executar campanhas em relação à Educação Sanitária.	01 atividade por semestre por empreendimento.	90,0%	7,5%
11	Desenvolver e executar campanhas em relação à Educação Ambiental e de Sustentabilidade.	01 atividade por semestre por empreendimento.	90,0%	7,5%
12	Desenvolver e executar campanhas em relação a vida comunitária e cidadania	01 atividade por semestre por empreendimento.	90,0%	7,5%
13	Capacitar os ADQUIRENTES para a sua emancipação gerencial e preparação do desligamento das equipes da CONCESSIONÁRIA.	01 atividade por anual por empreendimento nos 2 primeiros anos e 2 atividades no terceiro ano.	85,0%	5,0%
14	Pesquisa de satisfação com os ADQUIRENTES.	01 pesquisa por ano por empreendimento.	90,0%	10,0%
				100,0%

TABELA 4 - APOIO À GESTÃO CONDOMINIAL (N3)

#	ATIVIDADE A DESEMPENHAR	META		PESO
		Descrição	%	
1	Orientação aos adquirentes quanto aos direitos e obrigações que deverão ser objeto da Convenção Condominial	01 por condomínio.	100,0%	20,0%
2	Instalar os condomínios instituídos, promovendo a Assembleia Geral de Instalação	01 por condomínio.	100,0%	20,0%
3	Apoiar o desenvolvimento junto aos SÍNDICOS de ações para evitar inadimplência e obrigações condominiais	01 reunião com o síndico por trimestre por condomínio.	90,0%	20,0%
4	Apoiar ações autônomas para consolidação e fortalecimento	01 reunião com o síndico por trimestre por condomínio.	80,0%	10,0%

	das melhorias das condições de vida e sustentabilidade do condomínio.			
5	Apoio no Relatório Mensal da Gestão	01 ação a cada 2 meses por condomínio.	85,0%	10,0%
6	Pesquisa de Satisfação com os síndicos	01 pesquisa por ano por condomínio.	90,0%	20,0%
				100,0%

TABELA 5 - MANUTENÇÃO PREDIAL (N4)

#	ATIVIDADE A DESEMPENHAR	META		PESO
		Descrição	%	
1	Elaboração do plano de manutenção preventiva e corretiva (Sistemas hidrossanitários, elevadores e telhados).	01 Plano por empreendimento.	90,0%	7,5%
2	Realização de manutenção preventiva de sistemas hidrossanitários - Sistema de abastecimento de água	Cumprimento do Plano de Manutenção por empreendimento.	90,0%	2,5%
3	Realização de manutenção preventiva de sistemas hidrossanitários - Sistema de esgoto	Cumprimento do Plano de Manutenção por empreendimento.	90,0%	2,5%
4	Realização de manutenção preventiva de sistemas hidrossanitários - Combate a Incêndio	Cumprimento do Plano de Manutenção por empreendimento.	90,0%	2,5%
5	Realização de manutenção preventiva de sistemas hidrossanitários - Rede de águas pluviais	Cumprimento do Plano de Manutenção por empreendimento.	90,0%	2,5%
6	Realização de manutenção preventiva de sistemas de elevadores	Cumprimento do Plano de Manutenção por empreendimento.	90,0%	2,5%
7	Realização de manutenção preventiva de telhados ou coberturas- telhas e estrutura	Cumprimento do Plano de Manutenção por empreendimento.	90,0%	2,5%

8	Realização de manutenção preventiva de telhados ou coberturas- impermeabilização	Cumprimento do Plano de Manutenção por empreendimento.	90,0%	2,5%
9	Executar a pintura das fachadas e das áreas comuns externas dos edifícios.	Em cada 5 anos da vida do empreendimento.	90,0%	5,0%
10	Atendimento ao chamado de manutenção corretiva de sistemas hidrossanitários - Sistema de abastecimento de água	Em até 6 horas*.	90,0%	5,0%
11	Atendimento ao chamado de manutenção corretiva de sistemas hidrossanitários - Sistema de esgoto	Em até 6 horas*.	90,0%	5,0%
12	Atendimento ao chamado de manutenção corretiva de sistemas hidrossanitários - Combate a Incêndio	Em até 6 horas*.	90,0%	5,0%
13	Atendimento ao chamado de manutenção corretiva de sistemas hidrossanitários - Rede de águas pluviais	Em até 6 horas*.	90,0%	5,0%
14	Atendimento ao chamado de manutenção corretiva de sistemas de elevadores	Em até 6 horas*.	90,0%	5,0%
15	Atendimento ao chamado de manutenção corretiva de telhados ou coberturas- telhas e estrutura	Em até 6 horas*.	90,0%	5,0%
16	Atendimento ao chamado de manutenção corretiva de telhados ou coberturas- impermeabilização	Em até 6 horas*.	90,0%	5,0%
17	Realização da atividade de manutenção corretiva de sistemas hidrossanitários - Sistema de abastecimento de água	Cumprimento prazo previsto no Plano de Reparação elaborado durante o atendimento do chamado.	90,0%	5,0%
18	Realização da atividade de manutenção corretiva de sistemas hidrossanitários - Sistema de esgoto	Cumprimento prazo previsto no Plano de Reparação elaborado durante o atendimento do chamado.	90,0%	5,0%
19	Realização da atividade de manutenção corretiva de sistemas hidrossanitários - Combate a Incêndio	Cumprimento prazo previsto no Plano de Reparação elaborado durante o atendimento do chamado.	90,0%	5,0%
20	Realização da atividade de manutenção corretiva de sistemas	Cumprimento prazo previsto no Plano de Reparação elaborado	90,0%	5,0%

	hidrossanitários - Rede de águas pluviais	durante o atendimento do chamado.		
21	Realização da atividade de manutenção corretiva de sistemas de elevadores	Cumprimento prazo previsto no Plano de Reparação elaborado durante o atendimento do chamado.	90,0%	5,0%
22	Realização da atividade de manutenção corretiva de telhados ou coberturas- telhas e estrutura	Cumprimento prazo previsto no Plano de Reparação elaborado durante o atendimento do chamado.	90,0%	5,0%
23	Realização da atividade de manutenção corretiva de telhados ou coberturas- impermeabilização	Cumprimento prazo previsto no Plano de Reparação elaborado durante o atendimento do chamado.	90,0%	5,0%
				100,0%

\* O tempo de atendimento de 6 horas somente será cumprido para chamados registrados até as 12 horas do dia. Após este horário, às 6 horas deverão ser contadas a partir de 7 horas da manhã do dia seguinte do chamado

TABELA 6 - GESTÃO DA LISTA DE BENEFICIÁRIOS (N5)

#	ATIVIDADE A DESEMPENHAR	META		PESO
		Descrição	%	
1	Elaboração do plano da organização dos serviços de triagem das famílias cadastradas	01 plano global 2 meses após a recepção das primeiras listas	100,0%	15,0%
2	Disponibilizar acesso ao PODER CONCEDENTE de sistema de gestão documental e de controle dos processos de atendimento	Liberar acesso online para consulta do poder concedente, no prazo de 10 dias contados da entrega, pelo Poder Concedente, das listas de famílias cadastradas.	100,0%	15,0%
3	Convocação das famílias para apresentação dos documentos, análise dos mesmos para encaminhamento aos agentes financiadores.	Convocatória das famílias constantes das listas entregues, 2 meses antes do início da construção dos respectivos empreendimentos	100,0%	15,0%
4	Gerenciamento das informações, mantendo sistema de follow-up eletrônico dos casos registrados e atendidos.	Registro e Atualização das informações uma semana após a sua recepção	90,0%	15,0%

5	Elaboração de relatórios contendo o cenário dos cadastros realizados	01 relatório por mês	100,0%	10,0%
6	Encaminhar ao agente financiador as documentações referentes aos processos de financiamento	Encaminhamento em até 15 dias após a recepção completa da documentação.	100,0%	15,0%
7	Manter registro de todos os dados relacionados com os contratos de financiamento	Atualização até ao 5º dia útil do mês seguinte do registro dos contratos celebrados no mês anterior e disponibilizados pelos financiadores	80,0%	15,0%
				100,0%

## ANEXO VI DO CONTRATO – DIRETRIZES PARA A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

A CONCESSIONÁRIA deverá desenvolver os SERVIÇOS com observância das seguintes diretrizes, sem prejuízo de outras fixadas pelas normas legais incidentes.

### 4 Objetivos gerais da prestação dos SERVIÇOS.

- 4.1 Promover a organização dos ADQUIRENTES preparando-os para a vida em condomínio e as novas condições de moradia e do bairro;
- 4.2 Aplicar as técnicas e os métodos do desenvolvimento do trabalho social para criar ou ampliar os vínculos dos beneficiários/ADQUIRENTES no bairro como um dos instrumentos de sustentabilidade dos empreendimentos;
- 4.3 Capacitar os beneficiários/ADQUIRENTES para atuação participativa com o objetivo de promover a melhoria das condições de vida de modo constante;
- 4.4 Disseminar informações e ações locais com a finalidade de estimular e expandir canais de participação e de oportunidades de ascensão social;
- 4.5 Alinhar e articular ações relacionadas ao trabalho técnico social e aos serviços prestados pelas concessionárias e permissionárias de serviços públicos;
- 4.6 Consolidar o resultado das ações e identificar avanços na sustentabilidade dos empreendimentos e na melhoria das condições de vida dos beneficiários/ADQUIRENTES por meio do desenvolvimento de matriz de indicadores.

### 5 TRABALHO TÉCNICO SOCIAL

- 5.1 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar as seguintes atividades a título de TRABALHO TÉCNICO SOCIAL (TTS):
  - 5.1.1 Mobilização, organização sócio-comunitária e inserção social;
  - 5.1.2 Fomento às capacidades produtivas;
  - 5.1.3 Educação sanitária e ambiental;
  - 5.1.4 Educação patrimonial;
  - 5.1.5 Educação financeira;
  - 5.1.6 Monitoramento e avaliação da elaboração e aplicação da matriz de indicadores de desempenho, resultados e impactos.
- 5.2 Para a prestação dos serviços abrangidos no TTS, deverá a CONCESSIONÁRIA:
  - 5.2.1 Alocar equipe técnica encarregada pelo planejamento, execução e avaliação das ações do TTS, que deverá ser multidisciplinar, constituída por profissionais com experiência comprovada em ações com população de baixo poder aquisitivo nos campos da educação ambiental, mobilização social em habitação ou saneamento, e sob coordenação de um Responsável Técnico com formação compatível e experiência mínima de 2 (dois) anos.
  - 5.2.2 Garantir a disponibilidade suficiente e necessária dos profissionais envolvidos com a implementação das ações do TTS nos empreendimentos que forem implantados no âmbito deste CONTRATO, para assegurar a qualidade dos serviços prestados.

## 6 TRABALHO TÉCNICO SOCIAL DE PRÉ-OCUPAÇÃO.

- 6.1 O TTS DE PRÉ-OCUPAÇÃO compreende, necessariamente, o período de 9 (nove) meses que antecede a entrega das unidades habitacionais, se estende por 2 (dois) meses depois da data do *Habite-se* e abrange as seguintes atividades:
- 6.1.1 Desenvolvimento de ferramentas metodológicas para execução das atividades, com especial atenção aos idosos e crianças;
- 6.1.2 Composição das equipes necessárias para a logística operacional da prestação dos serviços, precedida da contratação dos profissionais e definição objetiva das atribuições;
- 6.1.3 Implantação e disponibilização de informações relacionadas com os serviços prestados, critérios de hierarquização e situação socioeconômica das famílias cadastradas;
- 6.1.4 Elaboração e execução do Plano TTS de Pré-Ocupação, compreendendo:
- 6.1.4.1 Sistematização de informações e análises técnicas;
- 6.1.4.2 Avaliação e acompanhamento psicossocial das famílias contempladas;
- 6.1.4.3 Realização de encontros e reuniões com as equipes técnicas e as famílias para articulações institucionais e inserções social e produtiva no bairro do respectivo empreendimento;
- 6.1.4.4 Realização das ações sócio-educativas sistemáticas com as famílias contempladas voltadas para a boa convivência nos condomínios e a sustentabilidade dos empreendimentos, em obediência ao ferramental metodológico;
- 6.1.4.5 Apoio no planejamento da mudança das famílias para as novas unidades.
- 6.1.5 Principais ações do TTS DE PRÉ-OCUPAÇÃO:
- 6.1.5.1 Realização de diagnósticos que contemplem o perfil socioeconômico e territorial das famílias contempladas, retratando, se for o caso, o histórico de moradia;
- 6.1.5.2 Identificação de equipamentos comunitários e de utilidade pública existentes no entorno dos empreendimentos, considerando sua capacidade de atendimento e análise de impacto de cada um;
- 6.1.5.3 Execução de ações de mobilização e fortalecimento social, com vistas à inserção social e produtiva dos ADQUIRENTES;
- 6.1.5.4 Informação às famílias ADQUIRENTES a respeito das ações compreendidas pelo TTS, das características dos empreendimentos, da importância da sustentabilidade das questões relacionadas com os financiamentos habitacionais contraídos;
- 6.1.5.5 Desenvolvimento, com os ADQUIRENTES, de atividades sócio-educativas durante o período de execução das obras, para a apreensão das futuras e novas condições de moradia, com ênfase na organização coletiva, gestão patrimonial e condominial, educação sanitária e ambiental, e gestão de resíduos nos empreendimentos;
- 6.1.5.6 Avaliar a cada seis meses, no máximo, as ações desenvolvidas, realizando pesquisas e levando em conta a matriz de indicadores de desempenho;

## 7 TRABALHO TÉCNICO SOCIAL DE PÓS- OCUPAÇÃO

- 7.1 O TTS DE PÓS-OCUPAÇÃO, compreende as seguintes atividades, pelo período de 3 (três) anos contados da data da entrega das unidades aos ADQUIRENTES:
- 7.1.1 Desenvolver metodologias de pesquisa e avaliação de resultados, com indicadores, e aplicá-las para aferir o grau de satisfação dos ADQUIRENTES quanto aos aspectos relacionados com as



- habitações e infraestrutura implantada e aos impactos nos equipamentos públicos essenciais, de educação, saúde, transporte/mobilidade urbana, assistência social, cultura e lazer.
- 7.1.2 Elaborar Plano de Trabalho de TTS de PÓS OCUPAÇÃO específico e adequado ao perfil socioeconômico dos ADQUIRENTES, prevendo ações articuladas com administração condominial (stricto sensu);
- 7.1.3 Recepcionar e acompanhar as famílias ADQUIRENTES na nova moradia e prestação de esclarecimentos sobre aspectos relacionados ao empreendimento e às coisas de uso privativo e comum do condomínio;
- 7.1.4 Executar as ações do Plano de Trabalho de TTS de Pós Ocupação por meio de equipe técnica capacitada;
- 7.1.5 Promover avaliação dos processos de mudança e adaptação das famílias, relatando os resultados ao PODER CONCEDENTE.
- 7.1.6 Dar continuidade às ações sistemáticas, encetadas no período de pré-ocupação, voltadas à sustentabilidade do empreendimento tais como reuniões, orientações e acompanhamentos dos ADQUIRENTES, conjugado com as articulações locais;
- 7.1.7 Desenvolvimento de atividades para integração de vizinhança, incluindo inserção e participação em fóruns locais visando à participação ativa e fortalecimento sócio-comunitário;
- 7.1.8 Desenvolver ações de capacitação dos ADQUIRENTES voltadas para as condutas e obrigações condominiais, educação sanitária e ambiental, conservação e manutenção patrimonial e outros assuntos pertinentes, visando à sustentabilidade do condomínio;
- 7.1.9 Demonstrar as responsabilidades dos ADQUIRENTES na correta utilização e preservação dos serviços implantados, tanto os individuais como os coletivos;
- 7.1.10 Desenvolver campanhas de conscientização e orientação inibidoras da comercialização irregular das unidades habitacionais de HIS;
- 7.1.11 Realizar pesquisas e apresentar os resultados ao PODER CONCEDENTE para eventual mobilização de ações ou adoção de instrumentos de gestão ou de políticas urbanas complementares para as necessidades dos locais dos empreendimentos implantados;
- 7.1.12 Divulgar as práticas exitosas que significaram avanços na sustentabilidade dos empreendimentos e na melhoria das condições de vida dos ADQUIRENTES e da vizinhança;
- 7.1.13 Divulgar informações, programas e projetos de natureza ambiental para ampliação da consciência ecológica das populações;
- 7.1.14 Desenvolver e executar campanhas educativas relacionadas com:
- 7.1.14.1 Saúde e higiene, e doenças individuais e da coletividade;
- 7.1.14.2 Doenças de veiculação hídrica e verminoses: forma de proliferação e controle;
- 7.1.14.3 Doenças transmitidas por vetores: prevenção e controle;
- 7.1.14.4 Uso racional da água, dos recursos naturais, preservação ambiental e manejo de resíduos sólidos;
- 7.1.14.5 Vazamentos e desperdícios de água, limpeza e conservação da caixa d'água;
- 7.1.14.6 Uso correto e importância da limpeza e conservação dos sistemas internos esgotamento sanitário, caixas de gordura e de passagem;

- 7.1.14.7 Serviços de coleta de lixo e conexão ao sistema público instalado, incluindo orientações para minimização da geração de lixo e de consumo consciente;
- 7.1.14.8 Uso adequado das instalações para a deposição de resíduos sólidos e de coleta seletiva;
- 7.1.14.9 Segurança e trânsito de pessoas;
- 7.1.14.10 Entulho da construção civil: geração e destinação;
- 7.1.14.11 Áreas Verdes: importância, preservação x conservação;
- 7.1.14.12 Animais silvestres X domésticos: conceitos e tratamentos culturais;
- 7.1.15 Promover processo educativo que esclareça e valorize a infraestrutura implantada e busque mudanças de atitudes em relação ao meio ambiente e à vida saudável, na redução de doenças e melhoria dos níveis de saúde da população;
- 7.1.16 Estimular a busca de parcerias para promoção, em caráter permanente, das ações de educação ambiental;
- 7.1.17 Capacitar os ADQUIRENTES para a sua emancipação gerencial, e preparação do desligamento das equipes da CONCESSIONÁRIA e da transferência dos métodos visando à gestão autônoma.

## 8 APOIO À GESTÃO CONDOMINIAL

- 8.1 O APOIO A GESTÃO CONDOMINIAL, compreende as seguintes atividades, pelo período de 2 (dois) anos contados da data da entrega das unidades aos ADQUIRENTES.
- 8.2 Compete, obrigatoriamente, à CONCESSIONÁRIA, na qualidade de incorporadora imobiliária, instituir e instalar os condomínios implantados nos termos deste CONTRATO, em estrita observância do Código Civil Brasileiro (Capítulo VII – Dos Condomínios Edifícios - artigos 1331 a 1358) e da Lei Federal nº 4591, de 1964 (Lei das Incorporações) e suas modificadoras.
- 8.3 Uma vez instalados os condomínios, compete ao síndico, ouvida a Assembleia Geral, contratar apoio para a administração.
- 8.4 No âmbito deste CONTRATO, além dos serviços legais inerentes ao incorporador (CONCESSIONÁRIA ou SPE), relativos à instalação dos condomínios, a CONCESSIONÁRIA deverá prestar serviços de APOIO À GESTÃO CONDOMINIAL, a saber:
  - 8.4.1 Promover a primeira eleição do síndico e dos conselhos condominiais e a aprovação do Regimento Interno, na forma da legislação pertinente (Capítulo VII – Dos Condomínios Edifícios - artigos 1331 a 1358);
  - 8.4.2 Auxílio ao síndico no exercício das atividades cotidianas do edifício, orientando-o sobre aspectos legais e dando-lhe suporte às atividades administrativas, consistentes em: contabilização de receitas e despesas, elaboração de folha de pagamento e realização dos pagamentos, emissão de boletos de pagamento das cotas condominiais, confecção da pasta de prestação de contas mensal, assessoramento pré e pós Assembleias Gerais.
  - 8.4.3 Executar as atividades previstas no item 4 deste Anexo em harmonia com a administração do condomínio;
  - 8.4.4 Apoiar o desenvolvimento de campanhas de combate à inadimplência das obrigações condominiais;
  - 8.4.5 Apoiar as ações autônomas de fortalecimento e consolidação das ações voltadas para a melhoria das condições da vida e sustentabilidade do condomínio;

## 9 APOIO À GESTÃO DA LISTA DE BENEFICIÁRIOS

9.1 Os serviços de APOIO À GESTÃO DA LISTA DE BENEFICIÁRIOS a serem prestados pela CONCESSIONÁRIA, até à data da entrega das unidades aos ADQUIRENTES, são os seguintes:

9.1.1 Trabalhos Operacionais de Habilitação.

9.1.1.1 Conforme estipulado no ANEXO VII DO CONTRATO - DIRETRIZES PARA A COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS o cadastramento das famílias será empreendido pelo PODER CONCEDENTE, e, subseqüentemente, à CONCESSIONÁRIA caberá:

- a) conhecer e observar os procedimentos e prazos que o PODER CONCEDENTE vier a estabelecer no(s) ato(s) convocatório(s) para o cadastramento das famílias;
- b) elaborar e apresentar ao PODER CONCEDENTE o plano da organização dos serviços de triagem das famílias cadastradas, compreendendo:
  - i. indicação e descrição das formas de orientação e atendimentos às famílias; sendo obrigatório, além de canais eletrônicos, destinação de local adequado para atendimento presencial;
  - ii. indicação das formas e textos-modelos de convocação das famílias;
  - iii. formas de organização e arquivo dos documentos e dados cadastrais das famílias;
  - iv. explicitação dos fluxos de documentos e dos processos de atendimento;
- c) desenvolver tempestivamente, ou adquirir, e aplicar sistema de gestão documental e de controle dos processos de atendimento, liberando o acesso na forma que vier a ser normatizada pelo PODER CONCEDENTE;
- d) receber do PODER CONCEDENTE a lista das famílias contendo a ordem de classificação e os dados ou informações suficientes para o desenvolvimento dos trabalhos de verificação e habilitação para a contratação de financiamento, juntamente com a autorização expressa para início dos trabalhos.

9.1.1.2 De posse da lista e da autorização expressa para início dos trabalhos a CONCESSIONÁRIA deverá:

- i. convocar as famílias para apresentação dos documentos necessários ao preenchimento dos requisitos financeiros para a aquisição das unidades habitacionais ofertadas nos termos deste CONTRATO e seus anexos;
- ii. recusar a documentação se apresentada de modo incompleto ou ininteligível;
- iii. editar cartilha elucidativa dos procedimentos e documentos necessários para comprovar os requisitos exigidos para contratação de financiamentos.
- iv. proceder ao criterioso exame dos documentos, registrando no dossiê (físico e digital) individualizado as respectivas ocorrências;
- v. manter o PODER CONCEDENTE informado do andamento dos trabalhos, mediante entrega de relatórios mensais, cujas cópias deverão ser apresentadas também para exame da VERIFICADORA, principalmente dos contratos de empréstimos e financiamentos firmados pela CONCESSIONÁRIA e pelos ADQUIRENTES, sem prejuízo da inserção desses contratos nos sistemas de gestão documental.

- vi. franquear o acesso à VERIFICADORA de todos os passos, procedimentos e processos, no âmbito da CONCESSIONÁRIA e dos agentes financiadores.

- 9.1.2 Trabalhos de apoio e acompanhamento da obtenção dos financiamentos para as famílias.
- 9.1.2.1 Apoiar e acompanhar a apresentação dos ADQUIRENTES e da documentação pertinente para o(s) agente(s) financiador(es), acompanhando e assessorando as famílias em todas as fases do processo de obtenção de financiamento, especialmente, auxiliando no cumprimento das exigências porventura apresentadas pelo(s) referido(s) agente(s).
- 9.1.2.2 Manter registro de todos os dados relacionados com os contratos de financiamento assinados, incluindo cópias dos instrumentos em meio digital, de valores, condições de prazo e juros das operações, disponibilizando-os à VERIFICADORA e ao PODER CONCEDENTE;
- 9.1.2.3 A CONCESSIONÁRIA deverá informar ao PODER CONCEDENTE os AGENTES FINANCIEROS com os quais vier a firmar acordos para a concessão de financiamentos aos beneficiários, a fim de permitir ao PODER CONCEDENTE estabelecer relações que possibilitem conhecer a situação de adimplemento dos ADQUIRENTES.
- 9.1.2.4 Estabelecer mecanismos de informação e controle de créditos relativos à restituição de subsídios pelo PODER CONCEDENTE, total ou parcialmente, em razão de leilão ou re-comercialização de unidades retomadas pelo(s) agente(s) financiador(es).
- 9.1.2.5 Apresentar Relatório anual contendo as informações relativas às unidades de HIS porventura retomadas pelo(s) agente(s) financiador(es).
- 9.1.2.6 Elaborar, trimestralmente, relatórios gerenciais e estatísticos globais, com projeções de recebimento e desembolso de recursos, receitas e despesas, sempre destacando as informações pelas faixas de renda de atendimento definido, elaborando e acompanhando, mês a mês, informações do resultado orçado e realizado.
- 9.1.2.7 Prestação de outras informações que, a critério do PODER CONCEDENTE ou da VERIFICADORA previamente acordadas com a CONCESSIONÁRIA, se mostrarem necessárias.
- 9.1.2.8 Zelar para o cumprimento fiel do enquadramento das famílias nas faixas de renda estipuladas neste CONTRATO e seus anexos, em especial ao disposto no ANEXO VII – DIRETRIZES PARA A COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS.

## 10 SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO PREDIAL

- 10.1 Circunscritos aos CONDOMÍNIOS de HIS-1 E HIS-2, e às respectivas áreas de uso comuns, a CONCESSIONÁRIA deverá elaborar e submeter à análise do PODER CONCEDENTE, até 90 (noventa) dias anteriores ao início da entrega das HIS (HIS-1 + HIS-2), plano de manutenção preventiva e corretiva dos seguintes elementos:
- 10.1.1 Sistemas hidrossanitários.
- 10.1.2 Elevadores;
- 10.1.3 Telhados ou coberturas.
- 10.2 O plano de manutenção preventiva e corretiva deverá contemplar, no mínimo, os seguintes elementos:
- 10.2.1 Detalhamento de rotinas;
- 10.2.2 Detalhamento de procedimentos e prazos de atendimento para solicitações de urgência;
- 10.2.3 Periodicidades;

- 10.2.4 Parâmetros de fabricantes, quando for o caso, quanto ao uso e inspeção rotineira de equipamentos e seus componentes;
- 10.2.5 Procedimentos para levantamento dos dados sobre eventuais falhas decorrentes de uso, operação ou deficiências de equipamentos e sistemas;
- 10.2.6 Protocolos para procedimentos de urgência;
- 10.2.7 Protocolo para registros e histórico de atividades de manutenção.
- 10.3 Consideram-se sistemas hidrossanitários, para os efeitos deste CONTRATO, a rede interna de água e esgoto, incluindo resíduos líquidos gordurosos, que se estendem da ligação à rede pública até a entrada e/ou saída de cada edifício componente do CONDOMÍNIO ou atendam às áreas comuns dos condomínios, compreendendo:
- 10.3.1 Bombas de recalque;
- 10.3.2 Distribuição de água;
- 10.3.3 Combate a incêndio;
- 10.3.4 Esgoto;
- 10.3.5 Rede de águas pluviais incluindo calhas de drenagem.
- 10.4 O sistema de elevadores compreende todas as suas partes integrantes e necessárias ao seu pleno funcionamento tais como poços, quadros e instalações elétricas, eletrônicas, iluminação, indicadores de andares, presença de ruídos, trancos e solavancos e demais que se mostrem necessários.
- 10.5 A manutenção de Telhado compreende suas partes integrantes e necessárias ao seu pleno funcionamento tais como telhas, estruturas, coberturas, impermeabilização e demais que se mostrem necessários.
- 10.6 A cada cinco anos, contados da entrega de cada condomínio, a CONCESSIONÁRIA deverá executar a pintura das fachadas e das áreas externas dos edifícios, respeitando as normas técnicas pertinentes.
- 10.7 Caberá à CONCESSIONÁRIA a manutenção corretiva dos itens mencionados nos subitens 10.1.1 a 10.1.3, que deverá se iniciar com o atendimento ao chamado apresentado por representante do condomínio indicado para esta função, no prazo fixado no plano de manutenção de que trata o subitem 10.2.
- 10.8 Nesse prazo, deverá ser verificada a existência da inoperância ou do dano reclamado e indicado o prazo máximo para sua correção.
- 10.9 Os registros e documentos relativos às ocorrências e providências deverão ser entregues à VERIFICADORA e ao representante do condomínio, juntamente com o relatório especificando o horário de chamada e da chegada do técnico no local e o prazo previsto para correção do dano.
- 10.10 A não correção no prazo, salvo motivo justificado acatado pelo PODER CONCEDENTE mediante recomendação fundamentada da VERIFICADORA será considerado no cálculo do valor da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL.
- 10.11 Salvo se decorrentes de vícios construtivos, estão expressamente excluídas da manutenção corretiva e preventiva as áreas privativas das unidades habitacionais.
- 10.12 Será de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA assegurar uma área localizada no piso térreo reservada ao depósito, por cada condômino, dos seus resíduos sólidos e que permita a recolha direta pela empresa de limpeza urbana concessionária nessa localidade.

- 10.13 A VERIFICADORA certificará a realização das manutenções preventiva e corretiva nos prazos fixados, apontando eventual descumprimento para efeito da apuração da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL, nos termos do ANEXO V - SISTEMA DE AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO.
- 11 SERVIÇOS DE PRESERVAÇÃO E MANUTENÇÃO DO SISTEMA DE ESPAÇOS LIVRES.
- 11.1 Serviços exigíveis somente para os Lotes que as diretrizes específicas do Anexo II do Edital apontarem a necessidade.
- 11.2 A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar e submeter à análise do PODER CONCEDENTE, até 180 (cento e oitenta) dias após o início da vigência do contrato, um plano de trabalho abordando a preservação, a manutenção preventiva e corretiva das áreas indicadas no ANEXO II do EDITAL - que integram o Sistema de Espaços Livres.
- 11.3 Os serviços de preservação e manutenção de que trata este item deverão ser prestados desde a entrega das áreas que integram o Sistema de Espaços Livres até o final da IMPLANTAÇÃO.
- 11.4 O plano de trabalho deverá contemplar, no mínimo, os seguintes elementos:
- 11.4.1 Detalhamento de rotinas;
- 11.4.2 Detalhamento de procedimentos e prazos de atendimento para as intervenções de urgência, assim como definidas no referido Plano;
- 11.4.3 Periodicidades;
- 11.4.4 Parâmetros de fabricantes, quando for o caso, quanto ao uso e inspeção rotineira de equipamentos e seus componentes;
- 11.4.5 Procedimentos para levantamento dos dados sobre eventuais falhas decorrentes de uso, operação ou deficiências de equipamentos incorporados nas referidas áreas;
- 11.4.6 Proposta quanto aos procedimentos de urgência;
- 11.4.7 Proposta de registros e histórico de atividades de manutenção preventiva, corretiva e qualquer outra intervenção sobre as referidas áreas.
- 11.5 No prazo máximo de 3 (três) meses que antecedam a entrega das últimas HIS previstas no CONTRATO a CONCESSIONÁRIA deverá executar a pintura dos equipamentos que integrem o Sistema de Espaços Livres implantados ou instalados há mais de 2 (dois) anos, respeitando as normas técnicas pertinentes.
- 11.6 Caberá à CONCESSIONÁRIA a manutenção corretiva dos equipamentos mencionados no subitem 11.2, que deverá se iniciar com o atendimento ao chamado apresentado por representante dos condomínios indicados para esta função, no prazo fixado no plano de trabalho de que trata o subitem 11.2.
- 11.7 Nesse prazo, deverá ser verificada a existência da inoperância ou do dano reclamado e indicado o prazo máximo para sua correção.
- 11.7.1 Os registros e documentos relativos às ocorrências e providências deverão ser entregues à VERIFICADORA e ao representante do PODER CONCEDENTE (ou Subprefeitura ou secretaria setorial pertinente] que tiver efetuado o chamado, juntamente com o relatório especificando o horário de chamada e da chegada do técnico no local e o prazo previsto para correção do dano.
- 11.7.2 A não correção no prazo, salvo motivo justificado acatado pelo PODER CONCEDENTE mediante recomendação fundamentada da VERIFICADORA será considerado para fins de cálculo do valor da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL.

- 
- 11.8 Estão expressamente excluídos da manutenção preventiva e corretiva equipamentos incorporados ao SISTEMA DE ESPAÇOS LIVRES por terceiros alheios à CONCESSIONÁRIA.
- 11.9 Na hipótese de dano provocado por ato de vandalismo à CONCESSIONÁRIA fica assegurado o direito de regresso contra o causador do dano, na forma da lei civil.
- 11.10 A VERIFICADORA certificará a realização das manutenções preventiva e corretiva nos prazos fixados, apontando eventual descumprimento para efeito da apuração da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL, nos termos do ANEXO V - SISTEMA DE AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO.

-000-

## ANEXO VII DO CONTRATO – DIRETRIZES PARA A COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS

### 1 Público-Alvo

- 1.1 Os beneficiários das unidades habitacionais que vierem a ser produzidas e ofertadas com base no CONTRATO do qual este Anexo é parte integrante e indissociável são as famílias com renda familiar bruta mensal entre 1 (um) e 10 (dez) salários mínimos, admitido o atendimento parcial a famílias com renda bruta mensal entre 10 (dez) e 20 salários nos termos do artigo 5º, “h” do Estatuto Social da COHAB-SP que:
- a) Não sejam proprietários e ou compromissários compradores e nem possuidores de financiamento de imóvel residencial em qualquer parte do território nacional;
  - b) Não tenham sido contemplados anteriormente por quaisquer programas habitacionais promovidos pelos poderes públicos municipais, estaduais ou federais, ou outros agentes promotores públicos ou privados de atendimento habitacional.
  - c) Preferencialmente integrem ou venham a integrar os cadastros municipais, podendo incluir cadastros da União e/ou do Estado decorrentes de ações conjuntas devidamente formalizadas de convênios ou instrumentos congêneres de parceria durante e vigência do CONTRATO.
  - d) Atendam aos demais requisitos deste Anexo.
- 1.2 O atendimento de pessoas com deficiência e idosas será regulamentado pelo PODER CONCEDENTE, observados os requisitos deste Anexo e da legislação de regência, até o termo da ETAPA DE LICENCIAMENTO de cada projeto ou empreendimento.
- 1.3 Em consonância com a Lei Municipal nº 16.710, de 11 de outubro de 2017, atendimento a famílias compostas por criança(s) na primeira infância, nos termos do regulamento que o PODER CONCEDENTE deverá editar até a ETAPA DE LICENCIAMENTO de cada empreendimento.
- 1.4 O público-alvo e a forma de atendimento dos empreendimentos que derivarem da aplicação do subitem 7.4, e seus subitens, do CONTRATO serão os mesmos que seriam definidos caso a adesão não ocorresse, observada a condição disposta no subitem 7.41 do CONTRATO.

### 2 Constituição da Lista de Beneficiários

- 2.1 É prerrogativa do PODER CONCEDENTE a constituição das listas de famílias que serão beneficiadas com as unidades habitacionais a serem construídas e ofertadas com base no CONTRATO do qual este Anexo é parte integrante e indissociável.
- 2.2 O PODER CONCEDENTE recorrerá ao apoio CONCESSIONÁRIA para a realização das atividades operacionais necessárias à triagem e gestão da lista de beneficiários.
- 2.3 As listas de famílias serão formadas pelo PODER CONCEDENTE, obrigatoriamente, em obediência ao que segue:
- 2.3.1 No interregno de tempo entre a data de expedição do auto de execução das obras de cada CONDOMÍNIO e o início da prestação dos SERVIÇOS relativos ao desenvolvimento do TRABALHO SOCIAL DE PRÉ-OCUPAÇÃO (ANEXO VI DO CONTRATO – DIRETRIZES PARA A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS).
- 2.3.2 Precedidas da publicação de ato convocatório específico que contemple de modo objetivo os critérios de hierarquização da lista das famílias a serem beneficiadas, dentre os quais deverão constar como prioritários a proximidade com o local de trabalho ou de moradia atual dos beneficiários em relação aos empreendimentos que vierem a ser construídos nos termos deste CONTRATO.



- 2.3.3 O ato convocatório antes mencionado deverá ser publicado na íntegra no DOC e na página eletrônica da COHAB-SP e de modo resumido em pelo menos um dos jornais de grande circulação na cidade de São Paulo;
- 2.4 A critério do PODER CONCEDENTE poderá ser constituída uma lista para cada fase de IMPLANTAÇÃO, empreendimento ou CONDOMÍNIO.
- 2.5 A lista com a ordem de classificação de cada família a ser beneficiada deverá ser publicada no DOC e no sítio eletrônico do PODER CONCEDENTE e formalmente entregue à CONCESSIONÁRIA pelo PODER CONCEDENTE até 60 (sessenta) dias depois de iniciadas as obras e serviços de cada empreendimento ou CONDOMÍNIO.
- 2.6 Do ato convocatório deverão constar, ainda, quanto à distribuição das unidades habitacionais os percentuais de reserva para pessoas com deficiência, idosas, crianças na primeira infância (Lei Municipal nº 16.710, de 2017) e servidores públicos municipais (Lei Municipal nº 16.735, de 2017).
- 3 Condições para aquisição das unidades habitacionais.
- 3.1 Para adquirir unidades habitacionais produzidas e ofertadas com base neste CONTRATO as famílias terão de contratar financiamento com o AGENTE FINANCEIRO escolhido pela CONCESSIONÁRIA.
- 3.2 As condições e os requisitos para ter o crédito aprovado serão os definidos pelo AGENTE FINANCEIRO e as famílias deverão atendê-los plenamente, caso contrário terão o crédito indeferido e darão lugar à família classificada em seguida na lista.
- 3.3 O eventual indeferimento para a aquisição nos termos deste CONTRATO não prejudica o atendimento pelos demais programas e ações da SEHAB nem a escala de prioridade para isto.
- 3.4 Na escolha do AGENTE FINANCEIRO que irá conceder o crédito habitacional às famílias a CONCESSIONÁRIA deverá priorizar aqueles que operem com recursos do FGTS, a fim de oferecer financiamentos nas condições definidas pelo Conselho Curador do Fundo de Garantia (CCFGTS) para habitações de interesse social e habitação popular, as quais estão explicitadas no MANUAL DE FOMENTO DO AGENTE OPERADOR DO FGTS, editado pela Caixa Econômica Federal (CAIXA), disponível na página da Internet da CAIXA.
- 4 Convocação dos beneficiários
- 4.1 Juntamente com a lista de beneficiários em ordem de classificação, endereços físicos e eletrônicos (email, sms whatsapp), o PODER CONCEDENTE entregará à CONCESSIONÁRIA ordem expressa para que dê início à fase operacional de triagem documental e apoio as famílias junto ao AGENTE FINANCEIRO para contratar os financiamentos destinados à aquisição das respectivas moradias.
- 4.2 Depois de receber a lista dos cadastrados e a autorização expressa do PODER CONCEDENTE, a CONCESSIONÁRIA deverá convocar as famílias indicadas pelo PODER CONCEDENTE para que apresentem a documentação exigida para a obtenção do financiamento, da forma como segue:
- 4.2.1 Primeira convocação: pelo correio, por carta registrada com Aviso de Recebimento (AR), e por meios eletrônicos (email, sms whatsapp) dando prazo de até 15 (quinze) dias para comparecer no local definido, que deverá ser de fácil acesso pelos meios de transporte público de massa;
- 4.2.2 Segunda convocação: decorridos o prazo indicado no subitem anterior sem comparecimento da família nem motivo justificado do não atendimento à convocação, a CONCESSIONÁRIA expedirá segunda convocação, pelos mesmos meios, dando prazo de mais 10 (dez) dias para que a família compareça.
- 4.2.3 O não atendimento à segunda convocação implicará exclusão da família ausente ou silente e imediata convocação, pelos mesmos procedimentos, da(s) família(s) classificadas na sequência da

lista entregue pelo PODER CONCEDENTE, devendo a CONCESSIONÁRIA manter acervo de todos os registros e documentos das convocações, atendidas e não atendidas.

4.2.4 A CONCESSIONÁRIA, obriga-se a atuar de modo eficiente e eficaz, na negociação com o AGENTE FINANCEIRO para efetivar o cumprimento das exigências deste para a contratação do financiamento destinado a consagrar a aquisição da moradia produzida e ofertada nos termos do CONTRATO e seus Anexos.

## 5 Renda, financiamento e diversidade

5.1 Com o comparecimento da família convocada a CONCESSIONÁRIA deverá realizar a apuração e aferir a renda familiar bruta mensal, valendo-se dos documentos apresentados pelos beneficiários e dos meios dos meios de pesquisas socioeconômicas existentes no mercado de crédito imobiliário e ao consumidor.

5.1.1 No processo de apuração da renda familiar bruta mensal serão desconsiderados os valores relativos a endividamentos decorrentes de empréstimos pessoais, aquisição de bens duráveis ou de outras naturezas, que provoquem redução no valor da renda, sem prejuízo do registro desses valores para fins estatísticos e estudos socioeconômicos

5.2 A partir da apuração e aferição da renda familiar bruta mensal referida no subitem 5.1 acima, para cada família a CONCESSIONÁRIA fará o enquadramento nas faixas de renda (FR's subitens 2.1.64 a 2.1.75 do Edital) e a estimativa/simulação do valor do financiamento (alavancagem) com base nas condições do AGENTE FINANCEIRO.

5.3 A documentação das famílias beneficiárias será encaminhada ao AGENTE FINANCEIRO para fins de contratação dos financiamentos destinados à aquisição das unidades habitacionais.

5.4 O AGENTE FINANCEIRO, sob seus exclusivos critérios, fará as análises cadastrais e de renda da família e atribuirão o valor do financiamento que irá conceder, e quando for o caso o valor do desconto (subsídio federal) do FGTS, ou negarão o crédito.

5.5 A CONCESSIONÁRIA deverá obter junto ao AGENTE FINANCEIRO a lista das famílias que tiverem o crédito analisado, aprovados ou não.

5.6 Para as famílias que tiverem o crédito aprovado a CONCESSIONÁRIA deverá elaborar lista contendo os valores e financiamento por ela estimados, nos termos do item 5.2 e os valores de financiamento aprovados pelo AGENTE FINANCEIRO, e essa lista deverá ser encaminhada ao PODER CONCEDENTE para que este, com o apoio da VERIFICADORA, proceda ao enquadramento de cada família nas faixas de renda, FR's.

5.7 Se porventura houver diferença positiva entre o valor de financiamento simulado pela CONCESSIONÁRIA (que poderia ser alavancado) e o valor do financiamento aprovado pelo AGENTE FINANCEIRO e ficar demonstrado que decorre de endividamentos por empréstimos pessoais, aquisição de bens duráveis ou de outras naturezas, que provocaram a redução no valor da renda e, por conseguinte, no valor da alavancagem, a família deverá arcar essa diferença com seus próprios esforços.

5.8 Na análise e concessão do crédito o AGENTE FINANCEIRO levará em conta sempre o prazo máximo previsto nas suas normas para a amortização do financiamento.

5.9 A negativa do financiamento pelo AGENTE FINANCEIRO implicará desclassificação da família para os fins deste CONTRATO, mas não ocasionará sua eliminação dos cadastros municipais para atendimento em outros programas e ações da SEHAB.

5.10 Caso a lista enviada pelo PODER CONCEDENTE na forma deste Anexo não for suficiente para garantir a comercialização de todas as unidades habitacionais ofertadas com base neste CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA notificará o PODER CONCEDENTE para complementá-la

no prazo de 30 (trinta) dias, ficando a critério da CONCESSIONÁRIA dar início às atividades de construção.

- 5.11 Os financiamentos às famílias beneficiárias poderão ocorrer sob quaisquer modalidades de crédito, individuais ou associativas, durante as obras de construção ou depois de construídas, sendo que das famílias enquadráveis da FR1 a FR6 não poderão ser cobrados juros nem seguros antes que lhes sejam entregues as unidades habitacionais, cabendo à CONCESSIONÁRIA arcar com tais despesas perante o AGENTE FINANCEIRO na forma que este vier a exigir.
- 5.12 As unidades habitacionais produzidas e ofertadas com base neste CONTRATO deverão ser distribuídas de modo a beneficiar estratos de renda diversificados, na forma da tabela adiante explicitada, configurada de sorte a guardar compatibilidade entre as faixas de renda previstas na legislação municipal e as faixas de renda preconizadas pelas normas do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV e pelo Conselho Curador do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS para habitação de interesse social e habitação popular.
- 5.13 A distribuição das unidades habitacionais observará a tabela a seguir que leva em conta as faixas de renda familiar mensal bruta:

ANALÍTICO													
CATEG	LOTE 1	LOTE 2	LOTE 3	LOTE 4	LOTE 5	LOTE 6	LOTE 7	LOTE 8	LOTE 9	LOTE 10	LOTE 11	LOTE 12	
HIS-1	FR-1	336	162	202	102	168	175	136	162	49	250	116	300
	FR-2	336	162	202	102	168	175	136	162	49	250	116	300
	FR-3	357	174	214	108	178	178	134	167	49	265	125	300
	FR-4	357	174	214	108	178	178	134	167	50	265	125	300
	FR-5	357	174	214	108	178	178	133	167	50	265	125	300
	FR-6	357	174	214	108	178	178	133	167	50	265	125	300
HIS-2	FR-7	245	119	147	81	204	149	106	111	81	182	85	200
	FR-8	245	119	147	81	204	148	106	111	81	182	85	200
	FR-9	210	102	126	70	172	137	104	102	75	156	74	200
HMP	FR-10	175	170	210	116	372	293	158	162	211	260	122	300
	FR-11	175	170	210	116	372	293	158	162	211	260	122	300
HMC	FR-12	350	-	420	-	388	128	142	-	164	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>3.500</b>	<b>1.700</b>	<b>2.520</b>	<b>1.100</b>	<b>2.760</b>	<b>2.210</b>	<b>1.580</b>	<b>1.640</b>	<b>1.120</b>	<b>2.600</b>	<b>1.220</b>	<b>3.000</b>	
HIS-1	2.100	1.020	1.260	636	1.048	1.062	806	992	297	1.560	732	1.800	
HIS-2	700	340	420	232	580	434	316	324	237	520	244	600	
HMP	350	340	420	232	744	586	316	324	422	520	244	600	
HMC	350	-	420	-	388	128	142	-	164	-	-	-	
<b>TOTAL</b>	<b>3.500</b>	<b>1.700</b>	<b>2.520</b>	<b>1.100</b>	<b>2.760</b>	<b>2.210</b>	<b>1.580</b>	<b>1.640</b>	<b>1.120</b>	<b>2.600</b>	<b>1.220</b>	<b>3.000</b>	

- 5.14 A estratificação em faixas de renda explicitadas na tabela do subitem 5.13 encontra amparo na legislação de regência da política municipal de habitação e no PDE e nas normas dos programas federais que regulam os financiamentos de habitações de interesse social e de mercado popular.
- 5.15 Em consonância com o Estatuto da COHAB-SP (inciso VIII do artigo 5º) é admitida a distribuição de unidades habitacionais para a faixa de renda FR12 que contempla a categoria denominada HMC, desde que:
- implantadas em áreas que não sejam gravadas como ZEIS 1 ou ZEIS 3;
  - a quantidade de habitações dessa categoria não ultrapasse o percentual estabelecido em cada LOTE colocado em disputa;
  - não contemple subsídios aos adquirentes, nem mesmo correspondentes ao valor das frações ideais dos terrenos;
  - a comercialização seja submetida ao regime de compartilhamento das RECEITAS ACESSÓRIAS, disposto na cláusula 13 do CONTRATO;

- e) O valor de aquisição ou transação (venda e compra) de cada unidade habitacional será o apurado pelo AGENTE FINANCEIRO em laudo de avaliação a preço de mercado
  - f) Os recursos auferidos com a comercialização das unidades comporão as receitas da CONCESSIONÁRIA, para todos os fins deste CONTRATO.
- 5.16 A CONCESSIONÁRIA deverá solicitar ao AGENTE FINANCEIRO que faça constar do instrumento de aquisição da unidade habitacional, e da matrícula do imóvel no oficial de registro de imóveis competente, disposições expressas:
- a) vedando a alienação da unidade, ou transferência a qualquer título dos direitos a ela relativos, antes de decorrido o prazo de 10 (dez) anos, contados da data do contrato de aquisição;
  - b) prevendo a possibilidade da devolução do valor do subsídio concedido pelo PODER CONCEDENTE, com acréscimos legais, em caso de liquidação antecipada do financiamento ou em caso de retomada do imóvel por inadimplemento das obrigações contratuais, quando o valor da arrematação sobejar o crédito do AGENTE FINANCEIRO.
- 5.17 Para cumprimento dos dispositivos contidos no subitem anterior e suas alíneas a CONCESSIONÁRIA deverá informar ao PODER CONCEDENTE os AGENTES FINANCEIROS com os quais vier a firmar acordos para a concessão de financiamentos aos beneficiários.
- 5.18 A letra *a* do subitem 5.16 acima não se aplica à hipótese de transferência de direitos pelo ADQUIRENTE para fins de constituição de garantia em favor do agente de financiamento.
- 6 Reservas de unidades para situações extraordinárias
- 6.1 Mediante solicitação expressa e devidamente motivada da SEHAB, dirigida ao PODER CONCEDENTE até o marco contratual para início do TRABALHO TÉCNICO SOCIAL DE PRÉ-OCUPAÇÃO, até 15% (quinze por cento) do total de HIS-1 (FR1 a FR6) de cada Lote poderão ter direcionamento extraordinário para as seguintes situações, nas quais a COHAB-SP atuará como AGENTE FINANCEIRO:
- 6.1.1 Atender famílias de idosos e/ou que venham a ter o financiamento negado pelo AGENTE FINANCEIRO escolhido pela CONCESSIONÁRIA, mas que preencham requisitos de justificada inexorabilidade de atendimento; e
  - 6.1.2 Compor programa ou ação de atendimento habitacional na modalidade de aluguel social, preferencialmente para idosos e estudantes.
- 6.2 O direcionamento extraordinário a que se refere o subitem 6.1. supra somente se aplicará:
- a) em áreas disponibilizadas pelo PODER CONCEDENTE e gravadas como ZEIS na legislação urbanística;
  - b) se para a COHAB-SP forem tempestivamente transferidos os recursos financeiros necessários para cobrir os valores equivalentes aos da ALAVANCAGEM a que a CONCESSIONÁRIA faria jus se as unidades fossem comercializadas ordinariamente;
- 7 Permuta solidária
- 7.1 A *Permuta Solidária* será facultativa e constituirá mecanismo de estímulo à organização pela livre vontade de moradores de áreas urbanas que manifestem, expressamente, o interesse em aderir ao Projeto de PPP Habitacional objeto do CONTRATO que este anexo integra, nas condições seguintes:
- 7.1.1 Em cada Lote o PODER CONCEDENTE poderá reservar até 5% (cinco por cento) das unidades habitacionais destinadas da FR-7 a FR-11 para serem permutadas com moradores ocupantes de

áreas públicas da Administração Direta e Indireta, da União, Estados e Municípios, localizadas no território da mesma Subprefeitura da IMPLANTAÇÃO original do Lote.

- 7.1.2 Como requisito territorial mínimo, as permutas somente serão levadas a efeito em módulos territoriais unificados e contíguos que encerrem pelo menos 5.000 (cinco mil) metros quadrados e apresentem adesão expressa de 100% dos moradores e/ou proprietários.
- 7.1.3 A aceitação da permuta ficará a critério exclusivo do PODER CONCEDENTE subordinada a:
- a) realização de estudos para aferir a viabilidade de aproveitamento dos terrenos considerando aspectos técnicos, urbanísticos, jurídicos, econômicos, sociais e ambientais;
  - b) possibilidade de construção de novas moradias em número de 3 (três) vezes a quantidade de domicílios existentes na área objeto da permuta;
  - c) que a permuta não implique ônus adicional ao PODER CONCEDENTE além das novas unidades entregues, exceto quanto aos emolumentos e tributos eventualmente incidentes para a regular formalização das transações.
  - d) A IMPLANTAÇÃO dos novos empreendimentos habitacionais deverá seguir as diretrizes do ANEXO II do Edital – DIRETRIZES E ENCARGOS PARA A IMPLANTAÇÃO
  - e) que os novos empreendimentos habitacionais construídos sobre os terrenos recebidos em permuta sejam utilizados para replicação do modelo de permuta.
  - f) que os novos empreendimentos realizados sobre os terrenos recebidos em permuta também contemplem equipamentos públicos e espaços para comércio e serviços, observando as diretrizes do PDE.
  - g) que o PODER CONCEDENTE promova chamadas públicas tão logo venha lograr êxito na concorrência internacional, dos quais constem os procedimentos detalhados para a realização das transações.
  - h) Que a IMPLANTAÇÃO na área objeto da permuta seja feita mediante aditivo contratual

## 8 Disposições Finais

- 8.1 O PODER CONCEDENTE poderá aplicar regras de financiamento municipais para comercializar unidades habitacionais que porventura vierem a ser construídas com base em aditamentos contratuais em sede de revisão ordinária, extraordinária ou novos investimentos, desde que faça constar do instrumento de aditivo contratual as condições do financiamento às famílias, a fonte dos recursos e a forma de compensar o valor da alavancagem a que a Concessionária faria jus se comercializasse ordinariamente as unidades habitacionais.
- 8.2 O disposto no subitem anterior somente poderá ser aplicado para HIS-1 destinadas a atender situações específicas de fragilidade social e mediante prévia motivação do PODER CONCEDENTE ou da SEHAB acompanhada da avaliação do impacto econômico da medida.
- 8.3 Para que a comercialização ocorra com menor desembaraço possível, o PODER CONCEDENTE outorgará, se a CONCESSIONÁRIA pedir, poderes específicos, circunscritos ao CONTRATO, e necessários à representação perante órgãos e instituições das administrações públicas direta e indireta de quaisquer entes da Federação, instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, oficiais de registro de imóveis, títulos e documentos e de pessoas físicas e jurídicas, para, arcando com as despesas, requerer e obter certidões, alvarás e licenças, registros e averbações, especialmente para aprovar e licenciar projetos e registrar memoriais de incorporações imobiliárias a fim de viabilizar a alienação de frações ideais das unidades habitacionais autônomas para os ADQUIRENTES, nos termos do CONTRATO, podendo realizar todos os atos e celebrar os instrumentos correspondentes.

-000-

---

ANEXO VIII DO CONTRATO – CONTRATO DE GARANTIA DE PAGAMENTO DA  
CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL

[A SER ANEXADO DEPOIS DE DEFINIDA A MODALIDADE DE GARANTIA]

---

ANEXO IX DO CONTRATO – INSTRUMENTO DE GARANTIA SUBSIDIÁRIA DO PAGAMENTO  
DA CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL

[A SER ANEXADO DEPOIS DE DEFINIDA A MODALIDADE DESSA GARANTIA]

## ANEXO X DO CONTRATO - DIRETRIZES PARA O LICENCIAMENTO AMBIENTAL

1. Considerando o porte do empreendimento, sua localização, as características territoriais, bem como os diferentes tipos de ocupação previstos no Projeto o Licenciamento Ambiental envolverá obrigatoriamente a Avaliação de Impacto Ambiental, com a elaboração de Estudo de Impacto Ambiental – EIA e respectivo Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, de acordo com regulamentação específica - Resoluções CONAMA Nº 001/86 e 237/97 e Resolução SMA nº 49/2014 - Decisão de Diretoria nº 217/2014/I de 06 de agosto de 2014 e 153/2014/I, de 28 de maio de 2014.
2. Será de única e exclusiva responsabilidade da CONCESSIONÁRIA o processo de licenciamento ambiental das unidades habitacionais, não habitacionais e demais equipamentos previstos no Projeto, além do parcelamento do solo, bem como a obtenção, por sua conta, em tempo previamente estabelecido no CONTRATO, das Licenças Ambientais necessárias à viabilização da fase de IMPLANTAÇÃO, devendo mantê-las e renová-las conforme o caso, durante o Prazo da CONCESSÃO, em atendimento à legislação ambiental, incluindo autorizações, certidões, alvarás, de qualquer natureza, necessárias ao regular desenvolvimento de suas atividades perante os órgãos públicos municipais, estaduais e federais competentes para a IMPLANTAÇÃO e a prestação dos SERVIÇOS, devendo atender, entre outras, as seguintes normas e quaisquer outras que lhes substituam, regulem ou interpretem:
  - Lei 6938/81
  - Resolução Conama 237/97
  - Lei Estadual 997/76
  - Decreto Estadual 8468/76
  - Decreto Estadual 47397/02
  - Portaria 58/2013 - SVMA
  - Resolução Conama 001/86
  - Resolução Conama 237/97
  - Resolução SMA 49/2014
  - Norma Regulamentadora 18 da Portaria 3214/78 – M.T.E
  - Norma Regulamentadora 9 – M.T.E
  - Elaboração de Termo de Referência para o Programa de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil.
3. Para a solicitação de Licença Prévia a concessionária deverá providenciar os documentos previstos pela regulamentação da CETESB que podem incluir alguns dos documentos a seguir enumerados e quaisquer outros que os órgãos competentes solicitarem:
  - Impresso denominado "Solicitação de" - devidamente preenchido.
  - Procuração.
  - Cópia do contrato social, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP (exceto para empresas recém-constituídas)
  - Certidão da Prefeitura Municipal Local.
  - Manifestação do órgão ambiental municipal.
  - Manifestação dos órgãos ou entidades responsáveis pelo sistema público de esgotos (SABESP), contendo o nome da Estação de Tratamento de Esgotos que atenderá o empreendimento a ser licenciado. Caso a estação não esteja implantada, informar em qual fase de implantação se encontra e a data final da implantação.
  - Comprovante de Fornecimento de água e coleta de esgotos.
  - Memorial de Caracterização do Empreendimento – MCE.
  - Plantas



- Croqui de Localização – Indicando o uso do solo e construções existentes nas imediações dos empreendimentos, num raio mínimo de 100m.
  - Disposição física dos equipamentos (leiaute);
  - Mapa de acesso ao local, com referências;
  - Roteiro de acesso até o local a ser licenciado para permitir a inspeção no local.
  - Outorga de implantação do empreendimento emitida pelo DAEE, se houver captação de águas subterrâneas ou superficiais ou lançamento de efluentes líquidos em corpo d'água.
  - Estudo de Viabilidade de Atividade para empreendimentos localizados nas áreas potencialmente críticas para a utilização das águas subterrâneas, conforme mapa publicado pela Resolução SMA 14 de 06/03/2010, que captam água subterrânea em vazões superiores a 50 m<sup>3</sup>/h ou que disponham efluentes líquidos, resíduos e substâncias no solo.
4. Para a licença de instalação devem adicionalmente ser apresentados os seguintes documentos:
- Documento demonstrando como serão cumpridas as Exigências Técnicas constantes da Licença Prévia.
  - Documento de origem florestal (DOF)
5. Para a obtenção da Licença dos Serviços, se for o caso, deverá adicionalmente ser apresentado:
- Documento demonstrando como serão cumpridas as Exigências Técnicas constantes da Licença para a prestação dos SERVIÇOS.

O presente anexo tem caráter referencial cabendo à CONCESSIONÁRIA atender a todas as exigências legais e condicionantes formuladas pelos órgãos ambientais competentes para emitir as respectivas licenças.

-000-

## ANEXO XI DO CONTRATO - DIRETRIZES PARA CONTRATAÇÃO E ATUAÇÃO DA VERIFICADORA

1. Nos termos da Cláusula 16 do CONTRATO a CONCESSIONÁRIA deverá contratar empresa, que será denominada VERIFICADORA, para atuar no apoio ao PODER CONCEDENTE na fiscalização da execução do CONTRATO, devendo os termos deste Anexo integrar o instrumento da contratação, cuja minuta será submetida à prévia análise do PODER CONCEDENTE, que participará do ajuste na condição de interveniente.
2. A VERIFICADORA, deverá:
  - 2.1. Acompanhar, analisar e emitir laudos e relatórios destinados ao PODER CONCEDENTE e relacionados às obrigações assumidas pela CONCESSIONÁRIA para a IMPLANTAÇÃO e para a prestação dos SERVIÇOS, conforme o CONTRATO e seus anexos, fornecendo elementos técnicos que apoiarão o PODER CONCEDENTE no exercício da fiscalização do CONTRATO e atestarão o valor a ser pago a título de CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL.
  - 2.2. Apresentar ao PODER CONCEDENTE Plano de Trabalho demonstrando a Metodologia a ser aplicada na condução das atividades a serem realizadas.
  - 2.3. Providenciar, no prazo de sessenta dias contados de sua contratação pela CONCESSIONÁRIA, a implantação de sistema informatizado para suporte administrativo, processos e procedimentos necessários à gestão CONTRATO, contemplando, no mínimo:
    - a) cadastro dos projetos, contratos e apólices de seguros,
    - b) programação dos projetos, fornecimentos e serviços de implantação,
    - c) controle de interferências,
    - d) controle de não conformidades,
    - e) controle de documentos exigidos da CONCESSIONÁRIA, incluídos levantamentos, plantas, projetos, licenças, alvarás, balanços, balancetes periódicos,
    - f) rastreabilidade e informações gerenciais.
    - g) desenvolvimento das atividades integrantes de cada grupo de SERVIÇOS que compõem o objeto do CONTRATO;
    - h) aplicação dos indicadores de desempenho constantes no ANEXO V – SISTEMA DE AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO.
  - 2.3.1. Com vistas a propiciar um amplo compartilhamento e transparência das informações, o sistema deve ser concebido para ambiente web para ser operado pela VERIFICADORA e acessado pelo PODER CONCEDENTE remota e irrestritamente.
  - 2.4. Os trabalhos a serem desenvolvidos pela VERIFICADORA deverão resultar em:
    - 2.4.1. Relatórios ordinários mensais de andamento das atividades e destinados:
      - a) à validação dos processos adotados e dos resultados atingidos pela CONCESSIONÁRIA na execução das atividades a seu cargo,
      - b) atestação da conformidade; e

- c) apontamento de eventuais desconformidades com as normas incidentes, (legais, técnicas, contratuais, de certificação etc.) e com as melhores práticas existentes;
- 2.4.2. Relatórios extraordinários, a qualquer tempo, para fazer comunicações referentes a quaisquer eventos ou fatos relevantes envolvendo o CONTRATO.
- 2.5. A VERIFICADORA deverá aplicar práticas de governança corporativa, e explicitar ao PODER CONCEDENTE os processos e modelos metodológicos utilizados para gestão do CONTRATO.
- 2.6. A atuação da VERIFICADORA se restringirá às atividades de apoio à fiscalização no tocante à fase da implantação, tendo em vista que para as HMC não incidem os serviços.
- 2.7. No exercício de suas atribuições, a VERIFICADORA reportará diretamente ao PODER CONCEDENTE todos os documentos, processos, dados, informações, fatos relacionados direta ou indiretamente com a CONCESSÃO, sem prejuízo de o PODER CONCEDENTE acionar diretamente a CONCESSIONÁRIA para os mesmos fins e obter esclarecimentos que julgar necessários.
- 2.8. A VERIFICADORA deverá realizar reuniões periódicas de acompanhamento, registrando em ata as providências a serem adotadas no sentido de assegurar o cumprimento das exigências e prazos do CONTRATO, devendo o PODER CONCEDENTE ser informado da agenda prevista para tais reuniões e receber cópia de suas atas, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis contados de sua realização.
- 2.9. Na eventualidade de apresentação, pela CONCESSIONÁRIA, de pleito que implique alteração de diretriz mandatária ou elemento obrigatório ou, ainda, na hipótese de alegar-se impedimento ao cumprimento destes, a VERIFICADORA deverá emitir manifestação circunstanciada e remeter o assunto à consideração do PODER CONCEDENTE.
- 2.10. A aplicação do dispositivo anterior não servirá de justificativa para atraso no cronograma da IMPLANTAÇÃO nem da prestação dos SERVIÇOS e incidência dos indicadores de desempenho.
- 2.11. A VERIFICADORA deverá contar com especialistas de nível superior em todas as áreas de conhecimento relevantes para o cumprimento das atribuições previstas no contrato, e mobilizar, se necessário e sob demanda do PODER CONCEDENTE, especialistas com experiência comprovada para compor pareceres específicos sobre questões surgidas durante a execução do CONTRATO que mereça ser submetidas à Junta Técnica ou Câmara de Arbitragem.
- 2.12. Os profissionais indicados para a equipe técnica regular da VERIFICADORA deverão integrá-la pelo período da IMPLANTAÇÃO e da prestação dos SERVIÇOS do objeto do CONTRATO, podendo ser desligados mediante autorização do PODER CONCEDENTE, decorrente de demonstração inequívoca e expressa da CONCESSIONÁRIA, de que sua permanência não se faz mais necessária.
- 2.13. Submeter-se a fiscalização do PODER CONCEDENTE, observado o subitem 15.2 do ANEXO III DO EDITAL – MINUTA DO CONTRATO.
- 2.14. PODERES E PRERROGATIVAS DA VERIFICADORA
- 2.14.1. Sem prejuízo do disposto nos itens seguintes do presente Anexo, à VERIFICADORA são conferidos os seguintes poderes e prerrogativas:
- a) acesso irrestrito aos locais dos empreendimentos, respeitada sua operacionalidade;
- b) acesso a toda documentação produzida pela CONCESSIONÁRIA relacionada à IMPLANTAÇÃO e aos SERVIÇOS, de modo a permitir o cumprimento de suas atribuições, aí incluídos, sem a eles se limitar: projetos, desenhos, estudos ambientais, correspondências trocadas com órgãos públicos ou com terceiros cuja atuação seja relevante para o andamento

dos empreendimentos (ex: concessionárias de serviços públicos responsáveis por interferências), contratos de financiamento, fornecimento e de prestação de serviços;

- c) sugerir ao PODER CONCEDENTE que determine a correção ou refazimento de qualquer item quando em desacordo com os projetos, diretriz mandatária ou norma incidente de qualquer natureza, fornecendo os subsídios e elementos necessários ao embasamento da decisão, comprovando documentalmente a não conformidade a ser corrigida;
- d) propor ao PODER CONCEDENTE a suspensão de serviços ou atividades relacionados com a IMPLANTAÇÃO e os SERVIÇOS em caso de não conformidade grave, risco à segurança, reiteração no descumprimento das determinações por ele exaradas ou qualquer outro motivo relevante, devendo a VERIFICADORA encaminhar imediatamente cópia da proposta à CONCESSIONÁRIA, contendo o *de acordo* do primeiro, se for o caso, e, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, apresentar relatório completo contendo os fatos que a motivaram, cabendo ao PODER CONCEDENTE deliberar a respeito das condições a serem cumpridas para retomada da obra.
- e) certificar a satisfação das condições estabelecidas pelo PODER CONCEDENTE para a retomada das obras, na hipótese de ter sido acatada a proposta de suspensão.

## 2.15. Escopo dos trabalhos da VERIFICADORA

### 2.15.1. Quanto à IMPLANTAÇÃO:

- a) a IMPLANTAÇÃO será objeto de acompanhamento e análise e controle, para constatar e atestar a boa gestão da execução do CONTRATO pela CONCESSIONÁRIA, mediante a verificação da(o, e), sem restringir:
  - i. acompanhamento dos levantamentos topográficos de conferência e serviços de planialtimetria e cadastro das interferências das áreas destinadas à IMPLANTAÇÃO do objeto do CONTRATO.
  - ii. acompanhamento da elaboração dos projetos promovidos pela CONCESSIONÁRIA, direta ou indiretamente, para verificar o cumprimento dos requisitos e diretrizes do ANEXO II DO CONTRATO – DIRETRIZES E ENCARGOS PARA A IMPLANTAÇÃO;
  - iii. acompanhamento e análise dos trabalhos técnicos e projetos legais exigíveis para o licenciamento ambiental do projeto;
  - iv. certificação da obtenção dos alvarás, licenças, documentos e certidões, inclusive ambientais e de saneamento, exigíveis para a IMPLANTAÇÃO do objeto do CONTRATO, atestando a conformidade ou apontando eventuais desconformidades da CONCESSIONÁRIA, inclusive quanto ao atendimento às exigências dos órgãos competentes;
  - v. acompanhamento da execução de todas as obras e serviços de engenharia necessários à IMPLANTAÇÃO do objeto do CONTRATO, abrangendo INFRAESTRUTURA PÚBLICA e EQUIPAMENTOS PÚBLICOS e EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS, procedendo ao exame da documentação: projetos, contratos, memoriais, especificações, orçamentos, cronogramas, e outros pertinentes;
  - vi. diagnóstico, análise crítica e providências que reputar cabíveis quanto à ocorrência de desvios e descumprimento das diretrizes definidas pelo PODER CONCEDENTE no ANEXO II DO EDITAL – DIRETRIZES E ENCARGOS PARA A IMPLANTAÇÃO;

- vii. diagnóstico e análise crítica do desenvolvimento físico dos empreendimentos e sua compatibilidade com os investimentos realizados, com avaliação de eventuais atrasos e interferências, atestando o cumprimento dos marcos de entregas de produtos e unidades habitacionais e para liberação de recursos pelos organismos financiadores e para o pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL;
- viii. acompanhamento, verificação ou execução, se for o caso, de ensaios de engenharia complementares para contraprova com ênfase nas disciplinas de geologia, geotecnia e materiais;
- ix. elaboração de relatórios conclusivos para subsidiar o PODER CONCEDENTE na aceitação das unidades de HIS-1 e HIS-2, e HMP das obras de INFRAESTRUTURA PÚBLICA, dos EQUIPAMENTOS PÚBLICOS, dos ESPAÇOS LIVRES E ÁREAS VERDES, dos EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS, quando for o caso, atestando as práticas adequadas às normas técnicas e à legislação incidente.
- x. verificação do atendimento às normas, às especificações técnicas e à conformidade com os padrões de qualidade fixados pela legislação de regência e pelas diretrizes fixadas no CONTRATO;
- xi. implantar e manter atualizado o sistema de registro de ocorrências e/ou eventos relevantes relacionados à execução das obras.
- xii. apoio à gestão, acompanhamento e diligenciamento dos serviços de responsabilidade das concessionárias de serviços públicos, e dos demais órgãos públicos envolvidos direta ou indiretamente na IMPLANTAÇÃO do OBJETO do CONTRATO;
- xiii. elaboração de pareceres/subsídios ao PODER CONCEDENTE nos pleitos formulados pela CONCESSIONÁRIA;
- xiv. aplicação dos planos e procedimentos de segurança, de controle ambiental, higiene e medicina do trabalho e sua adequação com as normas gerais e legislação específicas incidentes.
- xv. certificação da obtenção, pela CONCESSIONÁRIA, do mapeamento completo de redes de serviços públicos do local para a identificação das intervenções e interferências indispensáveis para viabilizar a IMPLANTAÇÃO do OBJETO;
- xvi. sempre que exigível, certificação do registro do projeto de parcelamento do solo aprovado pelo GRAPROHAB no Cartório de Registro de Imóveis competente;
- xvii. certificação da imediata comunicação da CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE e a adoção por aquela, das providências necessárias, caso ocorra a descoberta de materiais ou objetos de interesse geológico ou arqueológico.
- xviii. certificação da adoção pela CONCESSIONÁRIA das providências necessárias ao tratamento das superveniências de caráter ambiental ou de interferências com outras concessionárias de serviços públicos, observados os critérios de alocação de riscos dispostos no CONTRATO de CONCESSÃO;
- xix. certificação de que a CONCESSIONÁRIA efetivamente zele pela integridade dos bens vinculados a CONCESSÃO, inclusive quanto à guarda e vigilância dos bens imóveis em que tenha sido imitada na posse pelo PODER CONCEDENTE;

- xx. certificação de que a CONCESSIONÁRIA tenha à sua disposição, direta ou indiretamente, equipamentos, acessórios, recursos humanos e materiais necessários à perfeita execução dos SERVIÇOS concedidos;
- xxi. informação ao PODER CONCEDENTE, da celebração ou não pela CONCESSIONARIA, nos prazos contratuais, dos instrumentos jurídicos que assegurem o cumprimento das obrigações decorrentes do CONTRATO, relativos a obras civis;
- xxii. acompanhamento e informação ao PODER CONCEDENTE de eventual solicitação, pela CONCESSIONÁRIA, de emissão de títulos e valores mobiliários, que contenham dispositivo de conversão em ações que implique alteração no controle da sociedade ou deem como garantia ações com direito de voto integrantes do grupo controlador;
- xxiii. apoio ao PODER CONCEDENTE, inclusive disponibilizando contador capacitado, para a análise das demonstrações contábeis e sua conformidade com a legislação societária e com o plano de contas aprovado pelo PODER CONCEDENTE, bem como os balancetes mensais de fechamento, apresentados pela CONCESSIONÁRIA ao final de cada exercício social, nos termos do CONTRATO DE CONCESSÃO.
- xxiv. certificação da realização, pela CONCESSIONÁRIA, das verificações analíticas do desempenho estrutural das alvenarias portantes e das estruturas reticuladas em concreto armado ou aço, com análise de projetos, inclusive sob a ótica da segurança contra incêndios.
- xxv. certificação da aplicação da boa técnica dos serviços e da qualidade exigida dos elementos aplicados nas obras civis que assegurem a ausência de vícios construtivos geradores de inconformidades em especial, mas sem a ela se restringir, a ocorrência de umidade decorrente da inadequada estanqueidade de água, inadequada impermeabilização de lajes e/ou telhados, defeitos construtivos dos sistemas hidrossanitários, das esquadrias, fachadas e demais componentes dos empreendimentos.
- xxvi. sempre que o PODER CONCEDENTE entender necessário ou a VERIFICADORA recomendar, atestar a realização de ensaios de laboratório e de campo de caráter mais específico a exemplo de resistência ao fogo e de isolamento acústica de paredes, isolamento acústica promovida pelos sistemas de fachadas e de coberturas, isolamento acústica de entrepisos, conforto térmico a estanqueidade à água e a durabilidade de fachadas, janelas, portas e outros componentes em instituição inequivocamente capacitada para esta atividade.
- xxvii. certificação da consolidação, pela CONCESSIONÁRIA, da documentação final da obra, inclusive projeto como construído, que deverá permanecer arquivada, inclusive em meio eletrônico, e com acesso franqueado, recolhimentos dos tributos, contribuições e emolumentos e efetivação das averbações e registros das obras e das unidades autônomas, individualização de matrículas e cadastro municipal de contribuintes

#### 2.15.2. Quanto aos SERVIÇOS

- a) a prestação dos SERVIÇOS será objeto de acompanhamento e análise e controle, para constatar e atestar a boa gestão da execução do CONTRATO pela CONCESSIONÁRIA, mediante a verificação da(o, e), sem se restringir:

- i. existência de plano de trabalho e respectiva metodologia de aplicação;
- ii. desenvolvimento de ferramentas metodológicas para execução das atividades, com especial atenção aos idosos e crianças, sobretudo da primeira infância, considerados os conceitos da lei municipal nº 16.710, de 11 de novembro de 2017;
- iii. composição das equipes necessárias para a logística operacional da prestação dos SERVIÇOS, com profissionais gabaritados, com definição expressa e objetiva das atribuições;
- iv. organização e disponibilização de informações relacionadas com os serviços prestados, critérios de hierarquização e situação socioeconômica das famílias cadastradas pelo PODER CONCEDENTE;
- v. elaboração e execução do Plano do TRABALHO TÉCNICO SOCIAL, compreendendo:
  - diagnóstico do perfil socioeconômico e territorial das famílias contempladas;
  - avaliação socioeconômica das famílias componentes da lista de beneficiários, e acompanhamento periódico da evolução;
  - sistematização de informações e análises técnicas;
  - realização de encontros e reuniões periódicas com as equipes técnicas e as famílias para as articulações institucionais e inserções social e produtiva no bairro onde se localizarem os respectivos empreendimentos;
  - realização das ações socioeducativas sistemáticas com as famílias contempladas voltadas para a educação financeira, boa convivência e sustentabilidade física e ambiental dos empreendimentos, em obediência ao ferramental metodológico;
- vi. ações efetivas do TRABALHO TÉCNICO SOCIAL DE PRÉ-OCUPAÇÃO, compreendendo:
  - realização de diagnósticos que contemplem o perfil socioeconômico e territorial das famílias contempladas, retratando o histórico de moradia;
  - identificação de equipamentos comunitários e de utilidade pública existentes na num raio de 600 metros, pelo menos, do local para informação e orientação às famílias beneficiárias;
  - adequação e capacitação da equipe técnica;
  - execução de ações de mobilização e fortalecimento social, com vistas à inserção social e produtiva dos beneficiários;
  - informação às famílias a respeito das ações compreendidas pelo TRABALHO TÉCNICO SOCIAL, das características dos empreendimentos, da importância da sustentabilidade e das questões relacionadas com os financiamentos habitacionais a contrair ou contraídos por elas;
  - desenvolvimento, com os beneficiários, de atividades socioeducativas durante o período de execução das obras, para a apreensão das futuras e novas condições de moradia, com ênfase na organização coletiva, gestão patrimonial e condominial, educação sanitária e ambiental, e gestão de resíduos sólidos e líquidos nos empreendimentos e condomínios;

- orientação e apoio no planejamento da mudança das famílias para as novas unidades.
  - avaliações semestrais, ou em periodicidades inferiores, das ações desenvolvidas, realizando pesquisas e levando em conta a matriz de indicadores de desempenho;
  - acompanhamento dos ADQUIRENTES nas visitas programadas aos empreendimentos ou condomínios
  - colheita de dados e informações e elaboração de relatórios para os INDICADORES DE DESEMPENHO previstos para o TRABALHO TÉCNICO SOCIAL DE PRÉ-OCUPAÇÃO constantes do Anexo V – SISTEMA DE AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO, atestando a realização pela CONCESSIONÁRIA das seguintes ações:
  - realização de encontros e reuniões com equipes técnicas para inserção social e produtiva no bairro;
  - pesquisa anual de satisfação dos ADQUIRENTES, podendo a última ser feita com periodicidade inferior, caso o prazo do SERVIÇO e encerre antes.
- vii. ações efetivas do TRABALHO TÉCNICO SOCIAL DE PÓS-OCUPAÇÃO, compreendendo:
- o Plano Trabalho de TTS de PÓS OCUPAÇÃO específico e adequado ao perfil socioeconômico dos ADQUIRENTES, prevendo ações articuladas com a administração dos condomínios;
  - recepção e acompanhamento das famílias ADQUIRENTES na nova moradia e prestação de esclarecimentos sobre a natureza das coisas de uso privativo e comum dos condomínios;
  - adequação e capacitação da equipe técnica;
  - aplicação das metodologias de pesquisa e avaliação de resultados, com indicadores, para aferir o grau de satisfação dos ADQUIRENTES quanto aos aspectos relacionados com as habitações e infraestrutura implantada e aos impactos nos equipamentos públicos essenciais, de educação, saúde, transporte/mobilidade urbana, assistência social, cultura e lazer;
  - avaliação dos processos de mudança e adaptação das famílias, relatando os resultados ao PODER CONCEDENTE;
  - continuidade das ações sistemáticas, encetadas no período de pré-ocupação, voltadas à sustentabilidade do empreendimento tais como reuniões, orientações e acompanhamentos dos ADQUIRENTES, conjugado com as articulações locais;
  - desenvolvimento de atividades para integração das novas famílias à vizinhança;
  - desenvolvimento de ações de capacitação dos ADQUIRENTES voltadas para as condutas e obrigações condominiais, educação sanitária e ambiental, conservação e manutenção patrimonial e outros pertinentes, visando à sustentabilidade do condomínio;



- demonstração das responsabilidades dos ADQUIRENTES na correta utilização e preservação dos serviços implantados, tanto os individuais como os coletivos;
- desenvolvimento de campanhas de conscientização e orientação inibidoras da comercialização irregular das unidades habitacionais;
- realização de pesquisas e apresentação dos resultados ao PODER CONCEDENTE para eventual mobilização de ações ou adoção de instrumentos de gestão ou de políticas urbanas complementares para as necessidades dos locais dos empreendimentos implantados;
- divulgação das práticas exitosas que significaram avanços na sustentabilidade dos empreendimentos e na melhoria das condições de vida dos ADQUIRENTES e da vizinhança;
- divulgação de informações, programas e projetos de natureza ambiental para ampliação da consciência ecológica dos ADQUIRENTES e da população do entorno imediato, assim considerado um raio de 300m;
- desenvolvimento de campanhas educativas relacionadas com:
  - saúde e higiene e doenças individuais e da coletividade;
  - doenças de veiculação hídrica e verminoses: forma de proliferação e controle;
  - doenças transmitidas por vetores: prevenção e controle;
  - uso racional da água, dos recursos naturais, preservação ambiental e manejo de resíduos sólidos;
  - vazamentos e desperdícios de água, limpeza e conservação da caixa d'água;
  - uso correto e importância da limpeza e conservação dos sistemas internos esgotamento sanitário, caixas de gordura e de passagem;
  - coleta de lixo e conexão ao sistema público instalado, incluindo orientações para minimização da geração de lixo e de consumo consciente;
  - uso adequado das instalações para a deposição de resíduos sólidos e de coleta seletiva;
  - segurança e trânsito de pessoas;
  - entulho da construção civil: geração e destinação;
  - espaços livres e áreas verdes: importância, preservação e conservação;
  - animais silvestres e domésticos: conceitos e tratamentos culturais;
- promoção de processo educativo que esclareça e valorize a infraestrutura implantada e busque mudanças de atitudes em relação ao meio ambiente e à vida saudável, na redução de doenças e melhoria dos níveis de saúde da população;
- estímulo à busca de parcerias para promoção, em caráter permanente, das ações de educação ambiental;

- capacitação dos ADQUIRENTES para a emancipação gerencial, e preparação do desligamento das equipes da CONCESSIONÁRIA e da transferência dos métodos visando à gestão autônoma.
  - colheita de dados e informações e elaboração de relatórios para a dos INDICADORES DE DESEMPENHO previstos para o TRABALHO TÉCNICO SOCIAL DE PÓS-OCUPAÇÃO constantes do Anexo V – SISTEMA DE AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO, atestando a realização pela CONCESSIONÁRIA.
- viii. prestação efetiva do serviço de APOIO À GESTÃO CONDOMINIAL e dos serviços legais inerentes ao incorporador relacionados à instalação dos condomínios pela CONCESSIONÁRIA, atestando a execução das seguintes atividades:
- instalação formal dos condomínios;
  - promoção da primeira eleição do síndico e dos conselhos condominiais e a aprovação do Regimento Interno, na forma da legislação pertinente (Capítulo VII – Dos Condomínios Edifícios - artigos 1331 a 1358);
  - auxílio ao síndico no exercício das atividades cotidianas do edifício, orientando-o sobre aspectos legais e dando-lhe suporte às atividades administrativas, consistentes em: orçamentos, contabilização de receitas e despesas, elaboração de folha de pagamento e realização dos pagamentos, emissão de boletos de pagamento das cotas condominiais, confecção da pasta de prestação de contas mensal, assessoramento pré e pós-assembleias gerais, formas de aprovação e contratação de serviços e obras condominiais;
  - execução das atividades de MANUTENÇÃO PREDIAL e do SISTEMA DE ESPAÇOS LIVRES e ÁREAS VERDES, quando for o caso, em harmonia com a administração do condomínio;
  - o desenvolvimento de campanhas de combate à inadimplência das obrigações condominiais e de fortalecimento e consolidação das ações voltadas para a melhoria das condições da vida e sustentabilidade do condomínio.
  - colheita de dados e informações e elaboração de relatórios para a dos INDICADORES DE DESEMPENHO previstos para o APOIO À GESTÃO CONDOMINIAL constantes do Anexo V – SISTEMA DE AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO, atestando a realização pela CONCESSIONÁRIA
- ix. prestação efetiva do serviço de MANUTENÇÃO PREDIAL PARA OS CONDOMÍNIOS DE HIS-1 e HIS-2 pela CONCESSIONÁRIA, atestando a execução das seguintes atividades:
- elaboração do plano de manutenção preventiva e corretiva, contemplando:
    - detalhamento de rotinas;
    - detalhamento de procedimentos e prazos de atendimento para solicitações de urgência;
    - periodicidades;
    - parâmetros de fabricantes, quando for o caso, quanto ao uso e inspeção rotineira de equipamentos e seus componentes;

- procedimentos para levantamento dos dados sobre eventuais falhas decorrentes de uso, operação ou deficiências de equipamentos e sistemas;
  - protocolo quanto aos procedimentos de urgência;
  - registros e histórico de atividades de manutenção.
  - execução do plano de manutenção preventiva e corretiva dos sistemas hidrossanitários, dos elevadores, dos telhados, além da pintura das fachadas e das áreas externas dos edifícios, nos termos do ANEXO VI – DIRETRIZES PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS;
  - colheita de dados e informações e elaboração de relatórios para a dos INDICADORES DE DESEMPENHO previstos para o serviço de MANUTENÇÃO PREDIAL PARA OS CONDOMÍNIOS DE HIS constantes do Anexo V – SISTEMA DE AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO, atestando a realização pela CONCESSIONÁRIA.
- x. Prestação efetiva do serviço de GESTÃO DA LISTA DE BENEFICIÁRIOS, atestando a execução das seguintes atividades:
- recebimento do PODER CONCEDENTE da lista das famílias contendo a ordem de classificação e os dados ou informações suficientes para o desenvolvimento dos trabalhos de verificação e habilitação para a contratação de financiamento, juntamente com a autorização expressa para início dos trabalhos;
  - arquitetura e construção e disponibilização de sistema de gestão documental e de controle dos processos de atendimento, liberando o acesso na forma que vier a ser normatizada pelo PODER CONCEDENTE;
  - informação ao PODER CONCEDENTE dos AGENTES FINANCEIROS com os quais vier a firmar acordos para a concessão de financiamentos aos beneficiários, a fim de permitir ao PODER CONCEDENTE atuar institucionalmente em apoio às ações;
  - trabalhos operacionais de habilitação contemplando a elaboração e apresentação ao PODER CONCEDENTE, de plano da organização dos serviços de triagem das famílias cadastradas, compreendendo:
    - indicação e descrição das formas de orientação e atendimentos às famílias; sendo obrigatório, além de canais eletrônicos, destinação de local adequado para atendimento presencial;
    - indicação das formas e textos-modelos de convocação das famílias;
    - formas de organização e arquivo dos documentos e dados cadastrais das famílias;
    - explicitação dos fluxos de documentos e dos processos de atendimento
  - adoção, pela CONCESSIONÁRIA, após a recepção da lista de beneficiários apresentada pelo PODER CONCEDENTE:
    - convocação das famílias para comparecimento em local definido e de fácil acesso por meio público de transporte para, no prazo de 15 (quinze) dias, prorrogáveis por mais 10 (dez) dias, para apresentação dos documentos necessários para contratação do financiamento

- destinado à aquisição das unidades habitacionais ofertadas nos termos deste CONTRATO e seus anexos;
- criterioso exame dos documentos, registrando de modo físico digital e individualizado as respectivas ocorrências;
  - registro das recusas de documentação apresentada de modo incompleto ou ininteligível;
  - edição e distribuição de cartilha elucidativa dos procedimentos e documentos necessários para comprovar os requisitos exigidos para contratação de financiamentos.
  - informação ao PODER CONCEDENTE sobre o andamento dos trabalhos, mediante entrega de relatórios mensais sintéticos e analíticos, cujas cópias deverão ser apresentadas também para exame da VERIFICADORA, principalmente dos contratos de empréstimos e financiamentos firmados pela CONCESSIONÁRIA e pelos ADQUIRENTES, sem prejuízo da inserção desses contratos nos sistemas de gestão documental.
  - acesso a VERIFICADORA de todos os passos, procedimentos e processos, no âmbito da CONCESSIONÁRIA e dos agentes financiadores.
  - acompanhamento e apoio às famílias no relacionamento com o AGENTE FINANCEIRO para a obtenção dos financiamentos, contemplando:
    - apresentação dos ADQUIRENTES e da documentação pertinente ao AGENTE FINANCEIRO, acompanhando e assessorando as famílias em todas as fases do processo de obtenção de financiamento, especialmente, auxiliando no cumprimento de eventuais exigências;
    - registro das recusas do AGENTE FINANCEIRO e de suas razões, exceto as protegidas por sigilo fiscal e/ou bancário;
    - registro de todos os dados relacionados com os contratos de financiamento assinados, incluindo cópias dos instrumentos em meio digital e valores e condições de prazo e juros das operações, disponibilizando-os ao VERIFICADORA e ao PODER CONCEDENTE;
    - relatório sintético dos financiamentos efetivados e respectivas condições de prazo, taxa e valores (financiamento, subsídios, participação do ADQUIRENTE com recursos próprios ou do FGTS)
    - estabelecimento de mecanismos de informação e controle de créditos relativos à restituição de subsídios pelo PODER CONCEDENTE, total ou parcialmente, em razão de leilão ou recomercialização de unidades retomadas pelo(s) agente(s) financiador(es);

- apresentação de Relatório anual contendo as informações relativas às unidades de HIS-1, HIS-2 e HMP, porventura retomadas pelo(s) agente(s) financiador(es);
  - elaboração trimestral de relatórios gerenciais e estatísticos globais, com projeções de recebimento e desembolso de recursos, receitas e despesas, sempre destacando as informações pelas faixas de renda de atendimento definido, elaborando e acompanhando, mês a mês, informações do resultado orçado e realizado;
  - correto enquadramento das famílias nas faixas de renda estipuladas neste CONTRATO e seus anexos.
  - colheita de dados e informações e elaboração de relatórios para a dos INDICADORES DE DESEMPENHO previstos para o SERVIÇO de GESTÃO DE CARTEIRA DE MUTUÁRIOS constantes do Anexo V – SISTEMA DE AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO, atestando a realização pela CONCESSIONÁRIA.
- xi. prestação efetiva do serviço de MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DOS ESPAÇOS LIVRES E ÁREAS VERDES (esse serviço é exigível apenas para os Lotes em que as diretrizes específicas enumeradas no ANEXO II DO EDITAL – DIRETRIZES E ENCARGOS PARA IMPLANTAÇÃO) atestando a execução das seguintes atividades:
- elaboração de plano de trabalho para manutenção preventiva e corretiva dos itens objetos desses serviços;
  - detalhamento de rotinas;
  - detalhamento de procedimentos e prazos de atendimento para as intervenções de urgência, assim como definidas no referido Plano;
  - periodicidades;
  - parâmetros de fabricantes, quando for o caso, quanto ao uso e inspeção rotineira de equipamentos e seus componentes;
  - procedimentos para levantamento dos dados sobre eventuais falhas decorrentes de uso, operação ou deficiências de equipamentos incorporados nas referidas áreas;
  - protocolo quanto aos procedimentos de urgência;
  - registros e histórico de atividades de manutenção preventiva, corretiva e qualquer outra intervenção sobre as referidas áreas.
  - nos prazos fixados contratualmente, a execução da manutenção dos telhados e pintura dos EQUIPAMENTOS PÚBLICOS, interna e externamente, e das áreas externas e comuns do CONDOMÍNIOS, respeitando as normas técnicas pertinentes;
  - indicação do prazo máximo para a correção do dano e informação quanto à inoperância do equipamento,
  - entrega dos registros e documentos relativos às ocorrências e providências à VERIFICADORA e ao representante do condomínio que tiver efetuado o chamado, juntamente com o relatório especificando o horário de chamada e da chegada do técnico no local e o prazo previsto para correção do dano;

- atestar a ocorrência de danos nos equipamentos por ato de vandalismo e a eventual ação da CONCESSIONÁRIA no exercício do direito de regresso contra o causador do dano, na forma da lei civil.
- colheita de dados e informações e elaboração de relatórios para a dos INDICADORES DE DESEMPENHO previstos para o MANUTENÇÃO E PRESERVAÇÃO DO SISTEMA DE ESPAÇOS LIVRES constantes do Anexo V – SISTEMA DE AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO.

2.15.3. Deverá integrar o escopo dos serviços a serem prestados pela VERIFICADORA o apoio ao PODER CONCEDENTE nas seguintes atividades::

- a) cálculo da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL e aplicação das cláusulas de reajuste do CONTRATO;
- b) apreciação jurídica, econômica e contábil de documentos que deverão ser apresentados pela CONCESSIONÁRIA, previstos no contrato e seus anexos;
- c) apreciação das demonstrações contábeis apresentadas pela CONCESSIONÁRIA acerca do encerramento de cada exercício social;
- d) acompanhamento, verificação e relatos ao PODER CONCEDENTE sobre os contratos de financiamentos, seguros e garantias, e demais documentos representativos dos títulos e valores mobiliários e quaisquer alterações dos instrumentos celebrados ou emitidos no exercício social anterior;
- e) acompanhamento, verificação e relato ao PODER CONCEDENTE, da entrega, pela CONCESSIONÁRIA, dos comprovantes dos pagamentos das parcelas de quitação de seus financiamentos;
- f) análise e parecer técnico com assinatura de profissional habilitado sobre cópia e todo e qualquer comunicado, relatório ou notificação enviado aos financiadores, que contenha informação acerca da situação financeira da CONCESSIONÁRIA OU CONCESSÃO;
- g) análise de pedido de recomposição de equilíbrio econômico-financeiro dando ao PODER CONCEDENTE subsídios ao PODER CONCEDENTE para decidir acerca da demanda;
- h) acompanhamento e emissão de relatórios acerca de ocorrência de sinistros e contratação dos seguros e garantias;
- i) acompanhamento e verificar a legalidade de eventual substituição da garantia da execução do contrato;
- j) acompanhamento, verificação e a certificação de que as exigências contratuais e legais foram cumpridas, em caso de transferência da concessão/controlado societário da CONCESSIONÁRIA;
- k) apoio à gestão, acompanhamento e diligenciamento dos serviços de responsabilidades das Concessionárias de Serviços Públicos e dos demais órgãos públicos envolvidos direta ou indiretamente na IMPLANTAÇÃO do OBJETO do CONTRATO;
- l) elaboração de pareceres/subsídios ao PODER CONCEDENTE nos pleitos formulados pela CONCESSIONÁRIA;
- m) aplicação dos planos e procedimentos de segurança, de controle ambiental, higiene e medicina do trabalho inerentes aos envolvidos na prestação dos SERVIÇOS e sua adequação com as normas gerais e legislação específicas incidentes;

- n) certificação de que a CONCESSIONÁRIA tenha à sua disposição, direta ou indiretamente, equipamentos, acessórios, recursos humanos e materiais necessários à perfeita prestação dos SERVIÇOS concedidos;
- o) apoio ao PODER CONCEDENTE, inclusive disponibilizando Contador capacitado, para a análise das demonstrações contábeis e sua conformidade com a legislação societária e com o plano de contas aprovado pelo PODER CONCEDENTE, bem como os balancetes mensais de fechamento, apresentados pela CONCESSIONÁRIA ao final de cada exercício social, nos termos do CONTRATO DE CONCESSÃO

#### 2.15.4. Metodologia do trabalho da VERIFICADORA

2.15.4.1. A VERIFICADORA deverá observar as seguintes diretrizes quanto ao desenvolvimento e execução das obras e serviços por parte da CONCESSIONÁRIA, atestando a conformidade ou apontando desconformidades:

- a) atestar a aplicação das práticas adequadas e aderentes à normas técnicas e legislação incidente, para a IMPLANTAÇÃO e a prestação dos SERVIÇOS.
- b) emitir relatórios mensais de acompanhamento dos trabalhos, incluindo dados sobre as verificações e observações acerca do planejamento e andamento dos SERVIÇOS, reunindo essas informações de maneira condensada em relatório final a ser redigido por serviço conforme ANEXO VI – DIRETRIZES GERAIS PARA A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS sem prejuízo da sua atuação na aferição e aplicação dos INDICADORES DE DESEMPENHO e no cálculo da PRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL MENSAL.
- c) no que diz respeito ao desenvolvimento dos projetos e ao acompanhamento e controle da qualidade dos materiais e dos serviços, certificar o cumprimento ou não das normas brasileiras aplicáveis, e particularmente a norma de desempenho ABNT NBR 15.575/2013 – Desempenho de Edificações Habitacionais.
- d) relativamente às obras de HIS-1, HIS-2 e HMP, INFRAESTRUTURA PÚBLICA e EQUIPAMENTOS PÚBLICOS, certificar, de igual modo, a adequada elaboração do conjunto dos projetos e a execução das obras de arruamento, pavimentação, drenagem superficial e profunda, sistemas de abastecimento de água, captação e tratamento de esgotos, rede semienterrada de energia elétrica, posteamento e iluminação pública, tratamento paisagístico, criação dos ESPAÇOS LIVRES e ÁREAS VERDES, quando for o caso, e outros que estejam definidos no EDITAL e CONTRATO e seus ANEXOS.

2.15.5. Para as certificações preconizadas a VERIFICADORA deverá solicitar da CONCESSIONÁRIA, que está obrigada a fornecer, todos os documentos e elementos técnicos, tais como: anteprojetos, projetos executivos, memoriais de cálculo e descritivos levantamentos topográficos e cadastrais, estudos de vizinhança quando exigíveis legalmente, relatórios de sondagens de simples reconhecimento e outros estudos geotécnicos, cronograma físico das obras, estudos de layout do canteiro de obras com previsão dos equipamentos necessários ao transporte horizontal e vertical de materiais e pessoas, logística de suprimentos, planos de inspeção e controle dos materiais, serviços, estudos de impacto ambiental, quando exigido, envolvendo transporte dos resíduos do canteiro para áreas de transbordo e triagem – ATT e eventual reciclagem de RCD, análise de riscos de engenharia e planos de gerenciamento de riscos, instruções e planilhas do sistema de gestão da qualidade, propostas dos Manuais de Uso, Operação e Manutenção das obras condominiais, manual do síndico e manual do proprietário.

2.15.6. A VERIFICADORA deverá atestar que as especificações e os documentos dos projetos executivos reúnam informações detalhadas sobre materiais, operações e controles, como natureza das tintas e número de demãos das pinturas internas e externas, sistema de proteção do aço contra

---

corrosão em janelas, portas, tubos e outros componentes, detalhes construtivos para fixação, vida útil para os diferentes elementos e componentes da construção.

- 2.15.7. Todas as atividades deverão ser desenvolvidas em estreita colaboração entre as equipes técnicas da VERIFICADORA e da CONCESSIONÁRIA e de seus prepostos.
- 2.15.8. O acompanhamento dos SERVIÇOS implica, necessariamente, visitas periódicas aos empreendimentos e administrações condominiais, inspeções não programadas, realização de reuniões previamente agendadas com antecedência mínima de 10 (dez) dias ou outras atividades que forem solicitadas pelo PODER CONCEDENTE e pela CONCESSIONÁRIA.
- 2.15.9. Propriedade dos resultados
- 2.15.10. Os resultados contidos nos relatórios emitidos pela VERIFICADORA não serão objeto de direitos autorais exclusivos e serão compartilhados entre o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA, cabendo ao primeiro decidir, em última instância, a iniciativa de divulgação dos mesmos, aplicando-se lhes quanto à publicidade, a legislação incidente.



---

ANEXO XII DO CONTRATO – TERMO DE CIÊNCIA E NOTIFICAÇÃO

[DOCUMENTO DESTINADO AOS ÓRGÃOS DE CONTROLE INTERNO E EXTERNO A SER  
ASSINADO PELAS PARTES JUNTAMENTE COM O CONTRATO]

## ANEXO XIII – ACORDO TRIPARTITE

### DIRETRIZES PARA O ACORDO TRIPARTITE

A minuta anexa tem a finalidade de balizar o eventual acordo entre as Partes a respeito do alcance e procedimento para exercício dos direitos dos Credores, sendo que, se necessário, poderá ser adequada antes de sua assinatura, desde que com prévia aprovação do PODER CONCEDENTE. A assinatura do Acordo Tripartite é facultativa para os Credores e implica a autorização prévia do PODER CONCEDENTE a respeito do exercício dos direitos dos Credores ali indicados, desde que satisfeitas as condições da Lei nº 8.987/95.

O Acordo Tripartite não altera ou modifica quaisquer obrigações da Concessionária com relação ao Poder Concedente, tal como estabelecidas no Contrato de Concessão.

Acionistas são considerados qualquer indivíduo ou pessoa jurídica que detenha participação direta na Concessionária, enquanto os Credores são o conjunto dos agentes e financiadores relacionados nos Documentos do Financiamento e representados pelo Agente Fiduciário.

Eventos de Alerta são eventos que desencadeiam a obrigação de notificação entre PODER CONCEDENTE e Agente Fiduciário, decorrentes de descumprimentos do Contrato de Concessão e/ou do Contrato de Financiamento.

Haverá previsão de Período de Cura, o qual consistirá em prazo concedido pelo PODER CONCEDENTE ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, mediante notificação à Concessionária, para que sejam sanados descumprimentos observados no Contrato de Concessão ou nos Documentos do Financiamento.

Caso a Concessionária não tenha sanado os descumprimentos indicados nos Eventos de Alerta durante o Período de Cura, será facultado ao Agente Fiduciário, representando os Credores, exercer os direitos previstos no Acordo Tripartite. Neste caso, haverá previsão de Período de Exercício, o qual consistirá em período para que o Agente Fiduciário, caso deseje, exerça os direitos que lhe foram conferidos. No caso de descumprimento de obrigações decorrentes dos Documentos de Financiamento, os Credores poderão exercer os direitos previstos no Acordo enquanto perdurar o inadimplemento, inexistindo termo final para o Período de Exercício. A assinatura do Acordo Tripartite também representará anuência, por parte do PODER CONCEDENTE e desde que cumpridos os requisitos legais, em relação às garantias oferecidas pela Concessionária aos Credores, não sendo necessária anuência adicional ou complementar.

São exemplos de Eventos de Alerta, independente de outros que também possam ser previstos no Acordo Tripartite: (i) o descumprimento, pela Concessionária, das obrigações financeiras contraídas com os Credores ou de outras obrigações que possam resultar no vencimento antecipado ou aceleração da dívida prevista dos Contratos de Financiamento; (ii) a instauração, pelo PODER CONCEDENTE, de processo destinado à declaração de caducidade da Concessão e (iii) a instauração, pelo PODER CONCEDENTE, de processo destinado à decretação de intervenção na Concessão.

São direitos a serem regulados no Acordo Tripartite e cujo exercício será apenas uma faculdade conferida aos Credores durante o Período de Exercício: (i) adimplir em seu próprio nome as obrigações pelas quais a Concessionária estiver em mora frente ao Poder Concedente, (ii) assumir temporariamente a administração da Concessionária para promover sua reestruturação financeira e, posteriormente, retornar à Concessionária a execução das atividades associadas ao Contrato de Concessão (“Administração Temporária”); (iii) assumir o controle societário da Concessionária, mediante a propriedade resolúvel de ações, nos termos do artigo 27-A, §3º da Lei nº 8.987/95 para promover a reestruturação financeira da Concessionária e assegurar a continuidade da prestação dos serviços (“Assunção de Controle”); (iv) exercer sua opção para transferência dos direitos da Concessionária decorrentes do

Contrato de Concessão a terceiro que vier a indicar (“Transferência da Concessão”) e (v) exercer demais prerrogativas previstas nos Documentos do Financiamento, inclusive o vencimento antecipado da dívida ou a execução de garantias ofertadas pela Concessionária.

Durante o Período de Cura e o Período de Exercício não terão efeito eventuais decisões relacionadas à caducidade ou intervenção na Concessão, não havendo, contudo, interrupção dos respectivos processos administrativos. Caso o inadimplemento da Concessionária seja sanado durante o Período de Cura ou de Exercício, ou então seja aprovada a Transferência da Concessão, os respectivos processos administrativos serão extintos. A cobrança de penalidades pecuniárias aplicadas à Concessionária também será suspensa durante o Período de Cura e Período de Exercício, sendo que os respectivos montantes deverão ser pagos após o término do respectivo período.

Durante o Período de Exercício ainda haverá paralisação da transferência dos valores correspondentes ao descumprimento dos Indicadores de Desempenho constantes do Anexo V do CONTRATO – SISTEMA DE AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO, de modo que o valor integral da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL, após os pagamentos de impostos, esteja disponível para a reestruturação da Concessionária. De todo modo, os respectivos índices, continuarão a ser apurados – calculando-se o respectivo crédito do Poder Concedente – de modo que, após o término do Período de Exercício, os descontos devidos e cuja transferência ao Poder Concedente foi paralisada deverão ser pagos pela Concessionária. Em caso de extinção da Concessão sem que os descontos devidos durante o Período de Exercício estejam quitados, o valor em prol do Poder Concedente será descontado da indenização devida à Concessionária.

O exercício dos direitos implicará ainda o depósito da totalidade da Remuneração auferida pela Concessionária na Conta Bancária Centralizadora.

O exercício dos direitos de Administração Temporária e Assunção Do Controle implicará a elaboração de um Plano de Reestruturação, cujas diretrizes de conteúdo são as seguintes: (i) discriminação pormenorizada dos meios de reestruturação a serem empregados; (ii) demonstração da viabilidade econômica do Plano de Reestruturação (iii) apresentação das demonstrações financeiras relativas ao último exercício social e das levantadas especialmente para instruir o Plano de Reestruturação, confeccionadas com estrita observância da legislação societária aplicável; (v) indicação do prazo necessário para a execução integral do Plano de Reestruturação e (iv) eventual conversão da Administração Temporária em Assunção de Controle, ou Transferência da Concessão, mediante a ocorrência de eventos pré-estabelecidos no Plano de Reestruturação. O Plano de Reestruturação não poderá comprometer a prestação dos SERVIÇOS, bem como alterações no Cronograma de Implantação somente serão anuídas na medida em que sejam comprovadamente indispensáveis à implementação do Plano de Reestruturação.

O exercício da Administração Temporária não importará a responsabilização do Agente Fiduciário, dos Credores ou do Administrador Temporário em relação à tributação, encargos, ônus, sanções, obrigações ou compromissos com terceiros, inclusive com o Poder Concedente, ou empregados.

São direitos do Agente Fiduciário, durante a Assunção de Controle, exercer em sua plenitude todos os direitos emergentes da propriedade resolúvel das ações da Concessionária, tais como: (i) acessar todas as informações da Concessionária relacionadas ao Contrato de Concessão para a elaboração do Plano de Reestruturação; e (ii) eleger ou destituir os membros da administração da Concessionária quando tais competências forem dos acionistas.

O PODER CONCEDENTE poderá interromper a Administração Temporária e a Assunção do Controle caso comprovado, em processo administrativo próprio, o descumprimento do Plano de Reestruturação.

O Acordo Tripartite preverá que o PODER CONCEDENTE consentirá com o exercício do direito de Transferência da Concessão, limitando-se à aprovação e à verificação dos requisitos de capacidade técnica, idoneidade financeira e regularidade jurídica, fiscal e trabalhista do cessionário a quem serão transferidos os direitos emergentes do Contrato de Concessão, nos termos do disposto no §1º do artigo 27 da Lei nº 8.987/95.

A indicação do Cessionário proposto deverá vir acompanhada de: (i) nome e endereço; (ii) a menos que o Cessionário proposto seja uma entidade de capital aberto, os nomes dos acionistas do Cessionário proposto e a participação de capital detida por cada acionista; (iii) a maneira pela qual os Credores propõem financiar o Cessionário proposto e a extensão na qual tal financiamento encontra-se comprometido (extensão relevante); (iv) cópias das demonstrações financeiras mais recentes do Cessionário proposto ou, no caso de uma sociedade com propósito específico, o balanço de abertura e (v) cópia dos documentos societários e fiscais atualizados do Cessionário proposto, comprovando sua constituição e funcionamento.

Quando da Transferência da Concessão também será determinado como será feito o pagamento de eventuais montantes devidos ao Poder Concedente com relação aos quais a Concessionária estiver inadimplente.

Por ocasião da Transferência da Concessão não será devido qualquer pagamento adicional ao Poder Concedente, por parte da Cessionária, em troca do direito de lhe ser transferida a Concessão.

Em caso de Transferência da Concessão, o contrato de concessão perdurará, de modo que nenhuma indenização será devida à Concessionária, por parte do Poder Concedente, por conta de eventuais investimentos ainda não amortizados pela Concessionária (cedente).

Os termos e condições em que a Cessionária assumirá as obrigações da Concessionária frente aos Credores, assim como eventual pagamento à Concessionária por parte da Cessionária, deverão ser acordados pelo Agente Fiduciário, pela Concessionária e pela Cessionária de forma privada.

No caso de Transferência da Concessão, o PODER CONCEDENTE celebrará um novo Acordo Tripartite com o Agente Fiduciário que representar os credores do Cessionário, caso manifestado interesse.

Nenhuma das Partes poderá atribuir ou transferir qualquer parte de seus direitos ou obrigações estabelecidas no Acordo Tripartite sem o consentimento prévio por escrito das outras Partes, podendo o Agente Fiduciário, contudo, atribuir ou transferir seus direitos e obrigações ao Agente de Garantia sucessor, desde que em conformidade com os Documentos do Financiamento e mantidas todas as condições que fundaram a anterior aprovação do PODER CONCEDENTE.

#### MINUTA DE CONTRATO PARA O ACORDO TRIPARTITE

A COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB/SP, de ora em diante denominada PODER CONCEDENTE, neste ato representada por seu Presidente, \_\_\_\_\_, nomeado por [\*\*\*], portador do RG/SSPSP nº \_\_\_\_\_ e CPF nº \_\_\_\_\_, no exercício da competência estabelecida por ato de designação da autoridade competente.

[\*\*\*], atuando na qualidade de agente fiduciário e representante dos Credores da Concessionária relacionados nos Documentos de Financiamento, conforme mandato outorgado pelas respectivas entidades, e

[\*\*\*], sociedade de propósito específico adjudicatária do objeto da Concorrência Internacional nº COHAB-SP 001/2018;

CONSIDERANDO que o PODER CONCEDENTE, e a [\*\*\*], sociedade de propósito específico, na data de [\*\*\*], celebraram Contrato de Parceria Público-Privada para Concessão Administrativa nº [\*\*\*], na qual o primeiro figura como Contratante e a segunda como Concessionária, tendo por objeto a implantação de Habitações de Interesse Social e de Habitações de Mercado Popular na cidade de São

Paulo, acompanhada de Infraestrutura Urbana e Equipamentos Públicos, da Prestação de Serviços de Desenvolvimento de Trabalho Social de Pré e Pós-ocupação, de Apoio à Gestão Condominial, Gestão da Lista de Beneficiários, e de Manutenção Predial;

CONSIDERANDO que os investimentos a serem realizados pela Concessionária, na consecução do objeto do Contrato de Concessão, são realizados mediante financiamento e garantia obtidos junto às entidades financeiras, no montante e conforme referências constantes dos Documentos de Financiamento que integram este acordo como Apêndice;

CONSIDERANDO que os Credores nomearam o Agente Fiduciário para atuar em seu nome, representá-los e exercer os direitos e obrigações previstos neste Acordo;

CONSIDERANDO que o estatuto social da Concessionária se encontra adequado às presentes disposições, sendo que seus acionistas estão obrigados a respeitar, bem como a adotar todas as medidas que se façam necessárias ao cumprimento das obrigações aqui convencionadas;

CONSIDERANDO que nos termos da cláusula 36.5 do Contrato de Parceria Público-Privada, foi concedida aos Credores a faculdade de celebrar o presente Acordo, para melhor disciplinar a relação entre a Concessionária, o Agente Fiduciário e o PODER CONCEDENTE;

CONSIDERANDO que este Acordo, para fins do Contrato de Concessão, enquadra-se no conceito de Acordo Tripartite a que se refere tal instrumento;

CONSIDERANDO o interesse comum do PODER CONCEDENTE, da Concessionária e dos Credores na execução e conclusão das obras de IMPLANTAÇÃO e na prestação dos SERVIÇOS que integram o OBJETO;

Resolvem celebrar o presente Acordo, que será regido pelas seguintes cláusulas e condições.

## 1. OBJETO

1.1. Constitui objeto deste Acordo os direitos e deveres conferidos às Partes por ocasião da ocorrência de um Evento de Alerta, conforme disciplina aqui contida, assim como o estabelecimento dos termos e condições em que, nessa hipótese, se darão a cessão da Concessão, a transferência do controle societário da Concessionária, a assunção do controle e a administração temporária da Concessionária, conforme disposições dos artigos 27 e 27-A da Lei n 8.987, de 13 de fevereiro de 1995.

## 2. DEFINIÇÕES

2.1. Os termos em letra maiúscula ou com inicial maiúscula neste Acordo, salvo disposição expressa, e sem prejuízo das demais definições constantes do Contrato, deverão ser compreendidos e interpretados de acordo com os seguintes significados:

**Administração Temporária:** exercício por parte dos Credores, sem a transferência da propriedade das ações, de poderes próprios para a reorganização da atividade empresarial da Concessionária.

**Agente Fiduciário:** representante da comunhão dos financiadores, incluindo os garantidores da operação, perante o Poder Concedente, especificado no preâmbulo, a quem cabe o exercício dos direitos e obrigações que lhe são conferidos neste Acordo.

**Assunção do Controle:** aquisição do controle societário da Concessionária, conforme requisitos do artigo 116 da Lei n. 6.404/76, a partir da propriedade resolúvel de ações da companhia por parte dos Credores.

**Atendimento à Notificação do PODER CONCEDENTE:** adoção de uma das providências conferidas ao Agente Fiduciário, conforme regramento da cláusula 9, suficientes para encerrar o Período de Exercício.

**Cessionária:** Sociedade de Propósito Específico indicada pelo Agente Fiduciário a quem for transferida a Concessão, após aprovação do PODER CONCEDENTE, condicionada aos requisitos previstos neste

Acordo.

**Credores:** comunhão dos agentes e financiadores, incluindo os garantidores das operações, relacionados nos Documentos de Financiamento, neste ato representados pelo Agente Fiduciário.

**Concessionária:** Sociedade de Propósito Específico especificada no preâmbulo e que figura como Contratada no Contrato de Concessão celebrado com a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP.

**Conta Bancária Centralizadora:** conta corrente nº [\*\*\*], detida pela Concessionária na agência nº [\*\*\*], do Banco [\*\*\*] para receber os valores devidos a ela decorrentes do CONTRATO de Concessão.

**Data de Encerramento do Período de Exercício:** termo final do Período de Exercício concedido ao Agente Fiduciário para adoção das providências que lhe são permitidas, conforme cláusula 9, para promover a reestruturação financeira e assegurar a continuidade da prestação de serviços.

**Data de Quitação:** data de liquidação e cumprimento de todas as obrigações previstas nos Documentos de Financiamento, de maneira irrevogável e completa, conforme atestado pelo Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Credores.

**Data de Transferência da Concessão:** data em que o OBJETO da presente Concessão é transferido para a Concessionária.

**Documentos de Financiamento:** documentos apresentados no Apêndice deste Acordo, contemplando a contratação de financiamento, incluindo respectivas garantias, por parte do Concessionário, cujo descumprimento que acelere o pagamento da dívida ou implique sua extinção antecipada configurará Evento de Alerta.

**Evento de Alerta:** eventos previstos na cláusula 8, cuja ocorrência implica a obrigação de o PODER CONCEDENTE notificar o Agente Fiduciário, bem como a obrigação de o Agente Fiduciário notificar o PODER CONCEDENTE, a depender do tipo de Evento de Alerta constatado.

**Notificação de Alerta:** comunicado a ser expedido pelo PODER CONCEDENTE ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, sempre que ocorrer algum Evento de Alerta previsto na cláusula 8.

**Notificação de Alerta à Concessionária:** comunicado a ser expedido pelo PODER CONCEDENTE ou pelo Agente Fiduciário à Concessionária, conforme o caso, e cujo recebimento pela Concessionária dá início ao Período de Cura.

**Notificação do PODER CONCEDENTE:** comunicado a ser expedido pelo PODER CONCEDENTE ao Agente Fiduciário, após o término do Período de Cura concedido à Concessionária, e cujo recebimento dá início ao Período de Exercício.

**Notificação de Administração Temporária:** notificação enviada pelo Agente Fiduciário ao PODER CONCEDENTE para comunicar o exercício da Administração Temporária.

**Notificação de Assunção do Controle:** notificação enviada pelo Agente Fiduciário ao PODER CONCEDENTE para comunicar o exercício da Assunção do Controle.

**Notificação do Agente Fiduciário:** comunicado a ser expedido pelo Agente Fiduciário ao PODER CONCEDENTE, após o término do Período de Cura concedido à Concessionária, com vistas ao exercício dos direitos previstos neste Acordo.

**Partes:** o PODER CONCEDENTE, o Agente Fiduciário e a Concessionária.

**Período de Cura:** prazo de 30 dias concedido pelo PODER CONCEDENTE ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, mediante notificação a Concessionária, para que sejam sanados descumprimentos observados neste Contrato, no Contrato de Concessão ou nos Documentos do Financiamento, conforme previsto na cláusula 9.4. O prazo de 30 (trinta) dias não será aplicado caso haja previsão expressa no Contrato de Concessão, ou nos Documentos do Financiamento, de outro prazo para sanar Eventos de Alerta específicos, hipótese em que o Período de Cura será o mesmo prazo

estabelecido no Contrato de Concessão, ou nos Documentos do Financiamento, conforme o caso.

**Período de Exercício:** período que se inicia na data em que o Agente Fiduciário recebe a Notificação do PODER CONCEDENTE, com a duração prevista na cláusula 10.4.1., “e”, e que se encerra conforme um dos três itens a seguir, o que ocorrer primeiro: (i) Data de Encerramento do Período de Exercício; (ii) Atendimento à Notificação do PODER CONCEDENTE; (iii) extinção do Contrato de Concessão; ou (iv) extinção do contrato de financiamento. Quando o Evento de Alerta restringir-se unicamente a inadimplementos dos Documentos de Financiamento, o Período de Exercício perdurará até o cumprimento, pela Concessionária, das respectivas obrigações.

**Plano de Reestruturação:** plano contendo as medidas propostas para sanar os inadimplementos identificados e permitir a regularização da execução do Contrato de Concessão nas hipóteses de Administração Temporária e Assunção do Controle.

**Poder Concedente:** Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP.

**Solicitação de Transferência da Concessão:** pedido formulado pelo Agente Fiduciário ao PODER CONCEDENTE para obtenção de aprovação para a Transferência da Concessão.

**Solicitação de Transferência do Controle Societário:** pedido formulado pelo Agente Fiduciário ao PODER CONCEDENTE para obtenção de aprovação para Transferência do Controle Societário.

**Termo de Transferência ou Cessão da Concessão:** Termo firmado entre o PODER CONCEDENTE e a Cessionária regulando a Transferência da Concessão.

**Transferência do Controle Societário:** modificação do controle societário da Concessionária, conforme requisitos do artigo 116 da Lei n. 6.404/76, por consequência da excussão das garantias detidas pelos Credores da Concessionária.

**Transferência da Concessão ou Cessão:** modificação do Contrato de Concessão, com a substituição do ente contratado e a assunção pela Cessionária de todos os direitos e obrigações detidos pela Concessionária no âmbito da Concessão.

### **3. INTERPRETAÇÃO**

3.1. Caso ocorra qualquer conflito, ambiguidade ou inconsistência entre os termos do Contrato de Concessão e o presente Acordo, prevalecerão aqueles consignados no presente instrumento.

### **4. CONSTITUIÇÃO, REMUNERAÇÃO E SUBSTITUIÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

4.1. A Concessionária e seus Credores, conforme livre ajuste, ficarão responsáveis pela remuneração do Agente Fiduciário em contraprestação ao desempenho das atribuições previstas neste Acordo, ficando vedada a cobrança de qualquer despesa do PODER CONCEDENTE a tal título.

4.2. A Concessionária reconhece que indicou o Agente Fiduciário especificado neste Acordo livremente e de forma conjunta com seus Credores.

4.3. A Concessionária poderá providenciar para que qualquer financiador com quem contratar posteriormente à celebração do presente Acordo também se faça representar junto ao PODER CONCEDENTE pelo Agente Fiduciário, atualizando-se os Documentos de Financiamento com os respectivos instrumentos contratuais.

4.4. A previsão da cláusula 4.3 não constitui uma obrigação a cargo da Concessionária, podendo os novos financiadores se fazer ou não representar no presente Acordo.

4.5. O Agente Fiduciário deverá comunicar ao PODER CONCEDENTE sua eventual substituição na função de representantes dos Credores por outro agente que desempenhe a mesma função, solicitando a assinatura de novo Acordo Tripartite.

4.6. O PODER CONCEDENTE desde logo concorda, a menos que haja algum impedimento que impeça o agente fiduciário substituto de contratar com o poder público, em celebrar um novo Acordo Tripartite, cujos termos serão substancialmente os mesmos deste Acordo, sem prejuízo de ajustes

propostos pelo Agente Fiduciário e aprovados pelo PODER CONCEDENTE.

4.7. Enquanto não formalizada a substituição do Agente Fiduciário, qualquer comunicado expedido pelo PODER CONCEDENTE ao Agente Fiduciário ora indicado, especialmente a Notificação do PODER CONCEDENTE, será tido por válido e eficaz.

## 5. AUSÊNCIA DE EFEITO SOBRE O CONTRATO DE CONCESSÃO

5.1. Nenhuma das cláusulas do presente Acordo altera ou modifica quaisquer obrigações da Concessionária previstas no Contrato de Concessão.

## 6. ANUÊNCIA COM RELAÇÃO AOS FINANCIAMENTOS E GARANTIAS CONTRATADOS E GARANTIAS OFERTADAS.

6.1. Sem prejuízo de qualquer disposição em contrário estabelecida no Contrato de Concessão, o PODER CONCEDENTE reconhece o recebimento dos Documentos de Financiamento arrolados no Apêndice e anui com sua contratação, com as garantias ofertadas pela Concessionária aos Credores, bem como com as condições em que poderão ser executadas, reconhecendo que não há violação do Contrato de Concessão.

## 7. TROCA DE INFORMAÇÕES PELAS PARTES

7.1. A Concessionária deverá manter o Agente Fiduciário semestralmente informado do desempenho de suas obrigações no âmbito do Contrato de Concessão, comunicando-o acerca de eventuais falhas e descumprimentos identificados, a despeito de terem ou não dimensão suficiente para constituir um Evento de Alerta, tal como previsto na cláusula 36.8 do CONTRATO de Concessão e Cláusula 8 deste Anexo.

7.2. O Agente Fiduciário poderá a qualquer momento verificar com o PODER CONCEDENTE a veracidade das informações prestadas pela Concessionária, bem como solicitar demais informações acerca da Concessão que julgue conveniente e que possam ser prestadas pelo PODER CONCEDENTE.

7.3. O PODER CONCEDENTE se compromete, a pedido do Agente Fiduciário, realizar reunião 1 (uma) vez ao ano para trocar informações e avaliar em conjunto a atuação da Concessionária na prestação dos serviços públicos objeto do Contrato de Concessão.

7.4. A Concessionária, neste ato, concede: (i) ao Agente Fiduciário o direito a acessar todas as informações relacionadas à Concessão, que tenham sido fornecidas pela Concessionária ao PODER CONCEDENTE, ou obtidas por essa última no exercício de suas competências legais; e (ii) ao PODER CONCEDENTE, autorização para enviar ao Agente Fiduciário todas as informações que tenha recebido da Concessionária, ou obtido no exercício de suas competências legais, sobre a Concessão.

7.5. Para possibilitar o cumprimento dos termos deste Acordo, a Concessionária consente expressamente com a divulgação de suas informações bancárias para as Partes, sem que tal divulgação configure quebra de sigilo bancário nos termos da Lei Complementar nº 105, de 10 de janeiro de 2001.

## 8. EVENTOS DE ALERTA

8.1. São Eventos de Alerta:

a) o descumprimento de qualquer obrigação ou conjunto de obrigações do Contrato de Concessão que, como consequência, possa dar ensejo à execução das garantias prestadas pela Concessionária no âmbito do Contrato de Concessão, desde que reste configurada pelo menos uma das hipóteses a seguir listadas:

i. represente(m), em conjunto ou isoladamente, conduta(s) infratora(s) sujeita(s) a multa(s) em montante igual ou superior a R\$ [\*\*\*];

ii. represente(m) mais de [--] notificações emitidas com penalidade cominada pelo PODER CONCEDENTE;

iii. esteja em mora quanto ao pagamento de multas aplicadas e/ou valores devidos ao PODER



## CONCEDENTE.

- b) a instauração de processo administrativo para declaração da caducidade da Concessão;
- c) a instauração de processo administrativo para decretação de intervenção na Concessão;
- d) o descumprimento, pela Concessionária, das obrigações financeiras contraídas com os Credores ou de outras obrigações, que possam resultar na aceleração do pagamento da dívida ou no vencimento antecipado de suas dívidas, conforme previsões dos Documentos de Financiamento.

## 9. NOTIFICAÇÃO ENTRE AS PARTES E EFEITOS DECORRENTES

9.1. O PODER CONCEDENTE deverá remeter ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) dias, a Notificação de Alerta sempre que tomar conhecimento de um dos Eventos de Alerta previstos na cláusula 8.1, alíneas (a), (b) e (c), cabendo a mesma obrigação ao Agente Fiduciário em relação ao PODER CONCEDENTE sempre que tomar conhecimento de Evento de Alerta previsto na cláusula 8.1, alínea (d).

9.2. A Notificação de Alerta deverá conter obrigatoriamente:

- a) a descrição completa do Evento de Alerta;
- b) as obrigações contratuais violadas ou não executadas pela Concessionária, de acordo com os termos do Contrato de Concessão;
- c) a indicação de todos os valores devidos pela Concessionária ao PODER CONCEDENTE ou aos Credores, conforme o caso, e vencidos na data da Notificação de Alerta, juntamente com todos os valores devidos e vincendos pela Concessionária ao PODER CONCEDENTE ou a Credores, assim como a natureza da obrigação da Concessionária referente ao pagamento de tais valores conforme cláusulas do Contrato de Concessão e dos Documentos de Financiamento.

9.3. Eventual atualização dos termos da notificação, ou ocorrência de outro Evento de Alerta, dará ensejo à expedição de nova Notificação de Alerta.

9.4. Na ocorrência de um ou mais Eventos de Alerta, o Agente Fiduciário ou o PODER CONCEDENTE enviarão a Notificação de Alerta à Concessionária, com cópia à terceira parte deste Acordo, para que a Concessionária possa, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da data da entrega da primeira notificação, sanar os Eventos de Alerta apontados, dando-se início ao Período de Cura.

9.4.1. O PODER CONCEDENTE, com a anuência do Agente Fiduciário em caso de pedido da Concessionária ou a pedido do Agente Fiduciário, poderá estender o Período de Cura, caso entenda ser insuficiente o prazo de 30 (trinta) dias para sanar os Eventos de Alerta apontados na notificação.

9.4.2. O prazo de 30 (trinta) dias mencionado neste item não será aplicado caso haja previsão expressa no Contrato de Concessão, ou nos Documentos do Financiamento, de outro prazo para sanar eventos de inadimplemento específicos, hipótese em que o Período de Cura será o mesmo prazo estabelecido no Contrato de Concessão, ou nos Documentos do Financiamento, conforme o caso.

9.5. Caso a Concessionária não tenha sanado todos os inadimplementos identificados no Evento de Alerta dentro dos respectivos Períodos de Cura, será facultado ao Agente Fiduciário, representando os Credores, adotar uma das seguintes medidas:

- a) adimplir em seu próprio nome as obrigações pelas quais a Concessionária estiver em mora frente ao PODER CONCEDENTE;
- b) assumir temporariamente a administração da Concessionária para promover sua reestruturação financeira e, posteriormente, retornar à Concessionária a execução das atividades associadas ao Contrato de Concessão ("Administração Temporária");
- c) assumir, caso detenha a propriedade resolúvel das ações, o controle societário da Concessionária nos termos do artigo 27-A da Lei nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995 ("Lei 8.987/95")

para promover a reestruturação financeira da Concessionária e assegurar a prestação dos serviços ("Assunção de Controle");

d) exercer sua opção para transferência dos direitos da Concessionária decorrentes do Contrato de Concessão a terceiro(s) que vier a indicar, conforme previsto na Cláusula 14, ("Transferência da Concessão");

e) exercer suas prerrogativas previstas nos Documentos do Financiamento, inclusive o vencimento antecipado da dívida ou a execução de garantias ofertadas pela Concessionária.

9.6. O Agente Fiduciário poderá exercer os direitos previstos na cláusula 9.5 acima, dando início ao Período de Exercício, nas seguintes hipóteses:

a) a qualquer tempo, no caso de inadimplemento da Concessionária às obrigações estipuladas nos Documentos do Financiamento e caso a Concessionária permaneça em situação de inadimplência após expirado o Período de Cura, mediante notificação prévia por escrito ao PODER CONCEDENTE e à Concessionária; ou

b) em 30 (trinta) dias, no caso de inadimplemento da Concessionária das obrigações estipuladas no Contrato de Concessão e caso a Concessionária permaneça em situação de inadimplência após expirado o Período de Cura, contados da data de recebimento da Notificação do PODER CONCEDENTE, comunicando ao Agente Fiduciário o término do Período de Cura.

9.6.1. O prazo de 30 (trinta) dias previsto neste item poderá ser prorrogado por igual período, mediante simples requerimento do Agente Fiduciário ao PODER CONCEDENTE, desde que formulado antes do vencimento do prazo original. Novas extensões ficarão sujeitas à prévia aprovação do PODER CONCEDENTE.

9.7. Os direitos conferidos na cláusula 9.5 representam uma faculdade conferida ao Agente Fiduciário, cuja falta de exercício não acarretará qualquer punição ao Agente Fiduciário ou aos Credores.

9.8. Para adimplir em seu próprio nome as obrigações a cargo da Concessionária previstas no Contrato de Concessão o Agente Fiduciário poderá, a seu único e exclusivo critério, executar ou providenciar a execução de qualquer ato exigido da Concessionária, ou ainda sanar qualquer violação ou omissão por parte da Concessionária.

9.9. O Agente Fiduciário, para os fins previstos na cláusula 9.8, poderá contratar terceiros para a execução das obrigações a cargo da Concessionária; caso, porém, a atividade demande algum requisito de qualificação técnica exigido no Edital, então o Agente Fiduciário deverá comprovar previamente perante o PODER CONCEDENTE que o contratado detém a qualificação necessária.

9.10. O regular adimplemento pelo Agente Fiduciário ou em seu nome de obrigação atribuída à Concessionária, após aceite, deverá ser reconhecido pelo PODER CONCEDENTE como se executado pela própria Concessionária, de modo que tal obrigação será considerada quitada, desobrigando-se a Concessionária.

9.11. O uso, por parte do Agente Fiduciário, da faculdade conferida pela cláusula 9.8 não deverá ser interpretado como uma assunção pelo Agente Fiduciário, ou por pessoa agindo em seu nome, de quaisquer outras obrigações, ainda que acessórias, atribuídas à Concessionária pelo Contrato de Concessão.

9.12. Durante o Período de Cura e o Período de Exercício não terão efeito eventuais decisões relacionadas à caducidade ou intervenção na Concessão, não havendo, contudo, interrupção dos respectivos processos administrativos, os quais seguirão a fase instrutória e o procedimento apropriado.

9.13. Caso o inadimplemento da Concessionária seja sanado durante o Período de Cura ou de Exercício, ou então seja aprovada a Transferência da Concessão, os respectivos processos administrativos serão extintos.

9.14. A cobrança de penalidades pecuniárias aplicadas à Concessionária também será suspensa

durante o Período de Cura e Período de Exercício, sendo que os respectivos montantes deverão ser pagos após o término do respectivo período.

9.15. Durante o Período de Exercício ainda haverá paralisação da aplicação dos Indicadores de Desempenho, de modo que o valor integral da CONTRAPRESTAÇÃO esteja disponível para a reestruturação da Concessionária.

9.15.1. De todo modo, os respectivos índices, continuarão a ser apurados, calculando-se o respectivo impacto financeiro sobre a CONTRAPRESTAÇÃO, de modo que, após o término do Período de Exercício, os descontos devidos não aplicados deverão ser pagos pela Concessionária. Em caso de extinção da Concessão sem que os descontos devidos durante o Período de Exercício estejam quitados, o valor em prol do Poder Concedente será descontado da eventual indenização devida à Concessionária.

9.16. A apuração das circunstâncias que ensejaram o inadimplemento contratual por parte da Concessionária, incluindo eventuais causas Excludentes de Antijuridicidade e Culpabilidade, será feita em processo administrativo próprio.

9.17. O Agente Fiduciário deverá notificar o PODER CONCEDENTE, conjuntamente com a Notificação de Alerta por ele emitida ou posteriormente, a respeito de qualquer decisão referente ao vencimento antecipado de débitos ou exercício de medidas de execução previstas nos Documentos de Financiamento, assim que tal decisão for tomada.

9.18. O Agente Fiduciário deverá notificar imediatamente o PODER CONCEDENTE assim que qualquer Evento de Alerta não mais persistir, com o adimplemento da obrigação que motivou a expedição da Notificação de Alerta pelo Agente Fiduciário.

9.19. O recebimento da Notificação de Alerta emitida pelo Agente Fiduciário por parte do PODER CONCEDENTE, nos casos em que o Evento de Alerta não represente qualquer descumprimento do Contrato de Concessão, mas diga respeito tão somente a obrigações pactuadas entre a Concessionária e seus Credores, não obriga o Poder Concedente à prática de qualquer ato, com exceção daqueles previstos neste Acordo.

9.20. A partir do advento da Data de Encerramento do Período de Exercício poderão ser retomadas atividades relativas à cobrança das penalidades aplicadas pelo PODER CONCEDENTE, declaração da caducidade ou decretação de intervenção na Concessão, porém, este encerramento não implica a automática caducidade ou intervenção, cujo mérito será avaliado em processo administrativo próprio.

9.20.1. Na ocorrência de dois ou mais Períodos de Exercício em curso simultaneamente, considera-se verificada a condição prevista na cláusula 9.20 assim que em algum deles advir a Data de Encerramento do Período de Exercício.

9.21. O PODER CONCEDENTE, durante o Período de Cura e o Período de Exercício, não deverá suspender quaisquer obrigações contratuais que lhes tenha sido atribuídas pelo Contrato de Concessão.

## 10. ADMINISTRAÇÃO TEMPORÁRIA

10.1. O início da Administração Temporária pelo Agente Fiduciário estará tão somente condicionado à comprovação de que os Credores atendem aos requisitos de regularidade jurídica, fiscal e trabalhista nos exatos termos previstos no Edital de Concorrência Internacional nº COHAB-SP 001/2018.

10.2. Os Documentos de Financiamento poderão contemplar, para fins de Administração Temporária, sem prejuízo de outros poderes estabelecidos:

- a) a possibilidade de convocar assembleia geral, a qualquer tempo, e indicar os membros do conselho de administração a serem eleitos pelos acionistas da Concessionária, destituindo-se os antigos membros;
- b) a possibilidade de convocar assembleia geral, a qualquer tempo, e indicar os membros do

conselho fiscal a serem eleitos pelos acionistas da Concessionária, destituindo-se os antigos membros;

c) o exercício do poder de veto sobre qualquer proposta submetida à votação dos acionistas que, na visão dos Credores, possa comprometer a reestruturação.

10.3. Eventual negativa do PODER CONCEDENTE da Administração Temporária em razão do não atendimento dos requisitos previstos na cláusula 10.1 não obsta a apresentação de nova Notificação de Administração Temporária, caso sanada a falha.

10.4. O Agente Fiduciário deverá, no prazo de [--] dias após o início da Administração Temporária, formular e apresentar ao PODER CONCEDENTE o Plano de Reestruturação, contendo indicação dos poderes exercidos pelo Agente Fiduciário, do prazo e das medidas propostas para sanar os inadimplementos identificados e permitir a regularização da execução do Contrato de Concessão, o qual deverá guardar conformidade com a Notificação que deu início ao Período de Exercício.

10.4.1. O Plano de Reestruturação a ser elaborado pelos Credores necessariamente conterá os seguintes elementos:

a) nomeação do administrador responsável pela devida condução do processo de Administração Temporária;

b) discriminação pormenorizada dos meios de reestruturação a serem empregados, os quais poderão incluir, sem prejuízo de outros eventualmente cabíveis:

(i) concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas nos Contratos de Financiamento e, sujeito aos termos da legislação aplicável, no Contrato de Concessão;

(ii) substituição total ou parcial dos administradores da Concessionária ou modificação de seus órgãos administrativos;

(iii) concessão aos Credores de direito de eleição em separado de administradores e de poder de veto em relação às matérias que o Plano de Reestruturação especificar;

(iv) aumentos de capital social eventualmente exigidos para a recuperação financeira da Concessionária;

(v) alterações nos contratos de trabalho, contemplando redução salarial, compensação de horários e redução da jornada, mediante acordo ou convenção coletiva a serem celebrados pela Concessionária e as entidades sindicais pertinentes, nos limites admitidos pela legislação trabalhista vigente;

(vi) dação em pagamento ou novação de dívidas, com ou sem constituição de garantia própria ou de terceiro;

(vii) venda parcial dos bens, observando-se a disciplina contratual aplicável aos Bens Reversíveis;

(viii) equalização de encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza, tendo como termo inicial a data em que o Poder Concedente autorizar a Administração Temporária, sem prejuízo do disposto em legislação específica;

(ix) emissão de títulos de dívida ou de valores mobiliários;

(x) contratação, às expensas da Concessionária, de profissionais ou empresas especializadas para, quando necessário, dar suporte ao Administrador Temporário no exercício de suas funções;

(xi) previsão de necessidade, se houver, de repactuar com o Poder Concedente e Credores a forma de cumprimento das obrigações originais do Contrato de Concessão e dos financiamentos existentes.

c) demonstração da viabilidade econômica do Plano de Reestruturação;

d) as demonstrações financeiras relativas ao último exercício social e as levantadas especialmente para instruir o Plano de Reestruturação, confeccionadas com estrita observância da legislação societária aplicável;

e) o prazo necessário para a execução integral do Plano de Reestruturação, que não poderá exceder o período de 12 (doze) meses, salvo autorização pelo PODER CONCEDENTE, caso as circunstâncias do caso assim o exijam e tornem conveniente e oportuna esta solução;

f) outras providências tidas como necessárias para a recuperação financeira e operacional da Concessionária, tais como reorganizações societárias, alienação do controle societário da Concessionária, decorrentes da execução de garantias ou não; transferência da Concessão, entre outros, observada a necessidade de autorização do PODER CONCEDENTE para os atos que assim necessitem.

10.5. O Plano de Reestruturação deverá ser apresentado à Concessionária e ao PODER CONCEDENTE, a quem caberá, no prazo de 30 (trinta) dias:

a) aprovar o Plano de Reestruturação, hipótese em que se iniciará o prazo previsto no Plano de Reestruturação para a fase de cumprimento;

b) rejeitar o Plano de Reestruturação.

10.5.1. Rejeitado o Plano de Reestruturação pelo PODER CONCEDENTE, será outorgado ao Agente Fiduciário o direito de apresentar novo Plano de Reestruturação no prazo de 60 (sessenta) dias e o direito de execução das garantias previstas nos Documentos do Financiamento. Caso haja nova recusa, permanece o direito de execução das garantias.

10.6. A Administração Temporária autorizada na forma desta cláusula não acarretará responsabilidade aos Credores em relação à tributação, encargos, ônus, sanções, obrigações ou compromissos com terceiros detidos pela Concessionária, inclusive com o Poder Concedente ou empregados.

10.7. A Administração Temporária não importará a responsabilização pessoal do Agente Fiduciário ou dos Credores pelas obrigações detidas pela Concessionária no âmbito da Concessão.

10.8. O Agente Fiduciário poderá requerer eventual conversão da Administração Temporária em Assunção de Controle, ou Transferência da Concessão, mediante a ocorrência de eventos pré-estabelecidos no Plano de Reestruturação.

10.9. O PODER CONCEDENTE poderá interromper a Administração Temporária caso comprovado, em processo administrativo próprio, a não apresentação ou o descumprimento do Plano de Reestruturação pelo Agente Fiduciário, pelos Credores ou pela Concessionária.

## 11. ASSUNÇÃO DO CONTROLE

11.1. O início da Assunção de Controle pelos Credores está condicionado à comprovação de atendimento aos requisitos de regularidade jurídica, fiscal e trabalhista nos exatos termos previstos no Edital de Concorrência Internacional nº COHAB-SP 001/2018.

11.2. São direitos dos Credores, durante a Assunção de Controle, exercer em sua plenitude todos os direitos emergentes da propriedade das ações cuja propriedade resolúvel lhes for transferida, em especial a convocação de assembleia geral eleição dos membros dos conselhos administrativo e fiscal da Concessionária.

11.3. O Agente Fiduciário deverá, no prazo de [--] dias após a aprovação da Assunção do Controle, formular e apresentar ao PODER CONCEDENTE Plano de Reestruturação, contendo as medidas propostas para sanear os inadimplementos identificados e permitir a regularização da execução do Contrato de Concessão, nos mesmos termos previstos na cláusula 10.4.1.

11.4. O Plano de Reestruturação deverá ser apresentado ao PODER CONCEDENTE, que deverá, no prazo de 30 (trinta) dias:

a) aprovar o Plano de Reestruturação, hipótese em que se iniciará o prazo previsto no Plano de Reestruturação para a fase de cumprimento; e

b) rejeitar o Plano de Reestruturação, dando-se por encerrado o período de Assunção de Controle.

11.5. Em caso de aprovação do Plano de Reestruturação, os Credores seguirão o mesmo regime de responsabilidade aplicável aos antigos controladores da Concessionária, não ficando solidariamente responsáveis pelas obrigações previstas no Contrato de Concessão.

11.6. Eventual negativa do PODER CONCEDENTE do início da Assunção do Controle em razão do não atendimento dos requisitos da cláusula 11.1 não obsta a apresentação de nova Notificação de Assunção de Controle, caso sanada a falha.

11.7. O Agente Fiduciário deverá comunicar ao Poder Concedente eventual restabelecimento do controle societário aos antigos controladores da Concessionária.

11.8. O Poder Concedente poderá interromper a Assunção do Controle caso comprovado, em processo administrativo próprio, a não apresentação ou o descumprimento do Plano de Reestruturação pelo Agente Fiduciário, pelos Credores ou pela Concessionária.

## 12. CONTA BANCÁRIA CENTRALIZADORA

12.1. As Partes concordam que, durante o Período de Exercício, a totalidade da Remuneração a ser recebida pela Concessionária, incluindo a CONTRAPRESTAÇÃO devida pelo PODER CONCEDENTE e as Receitas Acessórias, deverá ser depositada diretamente na Conta Bancária de Recebimento específica.

12.2. A Concessionária deverá praticar todos os atos necessários para fazer creditar diretamente na Conta Bancária de Recebimento a totalidade da Remuneração, incluindo, mas não se limitando a, notificar todas as partes envolvidas no pagamento, depósito, intermediação ou transferência de tal Remuneração, para instruir tais partes sobre o depósito da totalidade dos valores devidos diretamente na Conta Bancária de Recebimento, sem quaisquer compensações, descontos, retenções ou qualquer outra forma de redução.

12.3. A Concessionária concorda que, caso venha a receber diretamente quaisquer valores relacionados com a Remuneração, deverá providenciar o depósito da totalidade dos valores recebidos na Conta Bancária Centralizadora no prazo de 2 (dois) dias contados do recebimento, vedada a realização de compensação quanto a quaisquer créditos que possa ter, salvo quando expressamente autorizado pelo Agente Fiduciário.

12.4. Durante a confecção do Plano de Reestruturação e até seu integral cumprimento, as Partes concordam que os valores depositados na Conta Bancária de Recebimento deverão ser utilizados para os pagamentos indicados abaixo, o que acrescerá nas condições estabelecidas no Plano de Recuperação:

- a) custeio das despesas necessárias para a operacionalização e a continuidade da prestação dos serviços relacionados à Concessão;
- b) havendo excedentes à destinação prevista no item anterior, pagamento de parcela ou da totalidade dos valores devidos ao Poder Concedente, conforme valores que venham a ser exigidos nos termos do Contrato de Concessão e do Plano de Reestruturação; e
- c) havendo excedentes à destinação prevista no item anterior, amortização ou liquidação dos financiamentos outorgados pelos Credores.

12.5. As Partes concordam que a ordem de pagamento prevista acima não prejudicará a capacidade dos Credores de executarem as garantias outorgadas no âmbito dos financiamentos concedidos à Concessionária.

12.6. A abertura, movimentação e encerramento da Conta Bancária de Recebimento observará o disposto no Contrato de Administração de Contas, a ser celebrado entre a Concessionária, o Agente Fiduciário e o agente financeiro responsável pela custódia da referida conta.

12.7. A menos que de outra forma estabelecido, o Agente Fiduciário e o Poder Concedente depositarão todos os montantes devidos à Concessionária de acordo com as disposições do Contrato de Concessão na Conta Bancária de Recebimento.

12.8. A Concessionária concorda que qualquer pagamento efetuado em conformidade com a cláusula 12.7 constituirá completa quitação das obrigações de pagar atribuídas ao Poder Concedente sob a égide do Contrato de Concessão.

### 13. TRANSFERÊNCIA DO CONTROLE SOCIETÁRIO

13.1. A excussão de alguma garantia prevista nos Documentos de Financiamento que acarrete a Transferência do Controle Societário da Concessionária deverá ser precedida de apresentação ao PODER CONCEDENTE de Solicitação de Transferência do Controle Societário.

13.2. A Solicitação de Transferência do Controle Societário deverá ser acompanhada de:

- a) identificação precisa do negócio jurídico que acarretará a Transferência do Controle;
- b) comprovação de que os pretendentes a assumir o controle societário atendem a todos os requisitos de capacidade técnica, idoneidade financeira e regularidade jurídica, fiscal e trabalhista necessários à continuidade da prestação dos serviços, nos exatos termos previstos no Edital de Concorrência Internacional nº COHAB-SP 001/2018;
- c) descrição da estrutura acionária e de gestão da SPE que resultará da Transferência do Controle Societário, contendo, no mínimo:
  - (i) descrição dos tipos de ações;
  - (ii) acionistas e suas respectivas participações por tipo de ação;
  - (iii) indicação da composição societária da SPE, conforme aplicável, e de suas Controladoras, até o nível das pessoas físicas;
  - (iv) acordos de acionista da SPE, quando existentes;
  - (v) identificação dos administradores, incluindo seus respectivos currículos e dos órgãos da Administração da SPE;
  - (vi) compromisso com princípios de governança corporativa na gestão da SPE; e
  - (vii) identificação de Partes Relacionadas;
- d) compromisso por parte dos pretendentes de cumprimento de todas as cláusulas do Contrato de Concessão;
- e) plano contendo a forma e o prazo em que, após aprovada a Transferência do Controle Societário, serão sanadas todas as falhas indicadas na Notificação de Alerta;
- f) eventuais necessidades de modificações no Plano de Negócios, com a reprogramação dos INVESTIMENTOS devidos pela Concessionária que estiverem em atraso e respectivo detalhamento das obras e investimentos reprogramados, e que deverá conter, para estes, cronograma físico-executivo, contemplando a indicação dos quantitativos para cada investimento, bem como o desenvolvimento previsto para a execução de cada etapa construtiva dos investimentos, seja no que tange à indicação de prazos para início e conclusão, seja quanto à definição de marcos intermediários, os quais serão vinculativos para a Concessionária, devendo estar dispostos em periodicidade pelo menos semestral.

13.3. Caso, por conta do estágio em que estiver a Concessão, alguns dos requisitos de capacidade técnica e idoneidade financeira exigidos no Edital de Concorrência Internacional nº COHAB-SP 001/2018 não sejam mais necessários para a adequada prestação dos serviços, o PODER CONCEDENTE poderá dispensar sua comprovação.

13.4. A autorização para a Transferência do Controle Societário será negada somente nos casos de não atendimento dos requisitos previstos nas cláusulas 13.2.

13.4.1. O PODER CONCEDENTE poderá solicitar modificação no plano previsto na cláusula 13.2, “e” e no Plano de Investimentos a que se refere a cláusula 13.2, “f”, caso seja necessário para a normalização da prestação dos serviços.

13.4.2. Eventual negativa do PODER CONCEDENTE de Transferência do Controle Societário não obsta a apresentação de novo pedido, caso sanada a falha que fundamentou a desaprovação.

13.5. A Transferência do Controle Societário não acarretará, por si só, mudança no prazo de vigência da Concessão.

13.5.1. A previsão da cláusula 13.5 não inibe que, caso na Transferência do Controle Societário sejam reprogramados investimentos que gerem desequilíbrio econômico-financeiro para alguma das partes, a recomposição do equilíbrio se faça com o aumento ou redução do prazo de vigência da Concessão, conforme regramento do Contrato de Concessão.

#### 14. TRANSFERÊNCIA OU CESSÃO DA CONCESSÃO

14.1. O Agente Fiduciário poderá apresentar ao PODER CONCEDENTE, a qualquer momento no decorrer do Período de Exercício ou se o Plano de Reestruturação não for aceito pela Concessionária no caso de Administração Temporária, Solicitação de Transferência da Concessão de acordo com o regramento desta cláusula.

14.1.1. Por intermédio deste instrumento, a Concessionária, bem como o Poder Concedente, consentem com a opção ora conferida, sem prejuízo da prerrogativa do Poder Concedente de aprovar a qualificação do cessionário, a quem serão transferidos os direitos emergentes do Contrato de Concessão, nos termos do disposto no § 1º, do artigo 27, da Lei 8.987/95.

14.2. A Solicitação de Transferência da Concessão deverá conter:

- a) a identificação da Cessionária proposta;
- b) a comprovação de que a Cessionária indicada na solicitação atende a todos os requisitos de capacidade técnica, idoneidade financeira e regularidade jurídica, fiscal e trabalhista necessários à continuidade da prestação dos serviços, nos exatos termos previstos no Edital de Concorrência Internacional nº COHAB-SP 001/2018.
- c) a maneira pela qual é proposto o financiamento da Cessionária indicada;
- d) compromisso por parte dos pretendentes de cumprimento de todas as cláusulas do Contrato de Concessão;

14.3. Caso, por conta do estágio em que estiver a Concessão, alguns dos requisitos de capacidade técnica e idoneidade financeira exigidos Edital de Concorrência Internacional nº COHAB-SP 001/2018 não sejam mais necessários para a adequada prestação dos serviços, o PODER CONCEDENTE poderá dispensar sua comprovação.

14.4. A Transferência da Concessão será negada somente nos casos de não atendimento dos requisitos previstos na cláusula 14.2.

14.4.1. Eventual negativa do PODER CONCEDENTE para Transferência da Concessão não obsta a apresentação de novo pedido, caso sanada a falha que fundamentou a desaprovação.

14.5. Caso seja aprovada a Transferência da Concessão, a Cessionária indicada, será convocada para, no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogáveis a critério do Poder Concedente, assinar o Termo de Cessão, sendo que em até 7 (sete) dias anteriores à data prevista para a assinatura deverá:

- a) ter constituído sociedade de propósito específico (SPE), nos exatos termos da minuta apresentada por ocasião da Solicitação de Transferência da Concessão, com a correspondente certidão da Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) e inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);
- b) ter integralizado o capital social da SPE, no valor mínimo previsto no Cronograma de Integralização do Capital Social para o mês contratual em que for aprovada a Transferência da Concessão;



c) apresentar descrição da estrutura acionária e de gestão da SPE, contendo, no mínimo: (i) descrição dos tipos de ações; (ii) acionistas e suas respectivas participações por tipo de ação; (iii) indicação da composição societária da SPE, conforme aplicável, e de suas Controladoras, até o nível das pessoas físicas; (iv) acordos de acionista da SPE, quando existentes; (v) identificação dos administradores, incluindo seus respectivos currículos e dos órgãos da administração da SPE; (vi) compromisso com princípios de governança corporativa na gestão da SPE; e (vii) identificação de Partes Relacionadas.

d) comprovar que prestou, de forma incondicional, as Garantias de Execução, nos termos, forma e valores exigidos no Contrato de Concessão, e conforme as declarações apresentadas durante a Solicitação de Transferência da Concessão;

e) apresentar Plano de Seguros e Plano de Garantias, nos termos do Contrato de Concessão, compreendendo a apresentação das coberturas e respectivas importâncias seguradas a serem contratadas, devendo a contratação efetiva observar os prazos apresentados em tais Planos;

f) apresentar as apólices de seguros que sejam necessárias para cobrir riscos relacionados ao primeiro ano após a Transferência da Concessão, segundo a programação apresentada no Plano de Seguros;

g) apresentar os instrumentos jurídicos pertinentes que formalizam definitivamente os compromissos firmados com vistas à estruturação financeira da Cessionária, conforme informações fornecidas para atendimento da cláusula 14.2, c;

h) Apresentar atestados, em nome próprio ou de terceiros, bem como a formalização dos demais documentos necessários à comprovação dos requisitos especificados no Edital de Concorrência Internacional nº COHAB-SP 001/2018.

14.6. Aprovado o pedido de Solicitação de Transferência da Concessão e apresentados regularmente os documentos indicados na cláusula 14.5, a Cessionária e o PODER CONCEDENTE firmarão o Termo de Transferência da Concessão.

14.7. A Transferência da Concessão não acarretará, por si só, mudança no prazo de vigência da Concessão.

14.7.1. A previsão da cláusula 14.7 não inibe que, caso na Transferência da Concessão sejam reprogramados investimentos que gerem desequilíbrio econômico-financeiro para alguma das partes, a recomposição do equilíbrio se faça com o aumento ou redução do prazo de vigência da Concessão, conforme cláusula 22.17 do Contrato de Concessão.

14.8. O PODER CONCEDENTE, quando da aprovação da Transferência da Concessão, estabelecerá a Data de Transferência da Concessão.

14.9. A Concessionária deverá se comprometer a obedecer às regras de transição estabelecidas neste Acordo na hipótese de efetivação da Transferência da Concessão para a Cessionária.

14.10. A partir da Data de Transferência da Concessão:

a) a Cessionária passará a ser parte do Contrato de Concessão no lugar da Concessionária, a qual será imediatamente liberada de suas respectivas obrigações contratuais e também das decorrentes deste Acordo;

b) a Cessionária exercerá e gozará dos direitos e executará as obrigações da Concessionária de acordo com o Contrato de Concessão;

c) o Poder Concedente deverá continuar a cumprir as obrigações que detinha no Contrato de Concessão frente à Concessionária, dirigindo seu cumprimento à Cessionária;

d) o Poder Concedente não poderá extinguir a Concessão ou intervir na Concessão com base em qualquer ato ou circunstância que tenha ocorrido anteriormente à Data de Transferência da

Concessão;

14.11. O PODER CONCEDENTE, caso solicitado pela Cessionária, firmará um Acordo Tripartite equivalente e utilizando os mesmos termos deste Acordo, exceto pelo fato de que a Concessionária será substituída pela Cessionária.

14.12. Por ocasião da Transferência da Concessão não será devido qualquer pagamento adicional ao Poder Concedente, por parte da Cessionária, em troca do direito de lhe ser transferida a Concessão.

14.13. Em caso de Transferência da Concessão, nenhuma indenização será devida à Concessionária, por parte do Poder Concedente, por conta de eventuais investimentos ainda não amortizados.

14.14. Os termos e condições em que a Cessionária assumirá as obrigações da Concessionária frente aos Credores, assim como eventual pagamento à Concessionária por parte da Cessionária, deverão ser acordados pelo Agente Fiduciário, pela Concessionária e pela Cessionária de forma privada.

## 15. ATENDIMENTO À NOTIFICAÇÃO DE ALERTA

15.1. Considera-se atendida a Notificação de Alerta nos casos em que:

- a) ocorra o adimplemento das obrigações da Concessionária por parte do Agente Fiduciário, conforme cláusula 9.8;
- b) a própria Concessionária execute as obrigações identificadas na Notificação de Alerta sem que ocorra o exercício dos direitos conferidos ao Agente Fiduciário;
- c) o Agente Fiduciário opte pelo exercício da Administração Temporária e, dentro do Período de Exercício, a Concessionária cumpra as obrigações indicadas na Notificação de Alerta;
- d) o Agente Fiduciário opte pelo Exercício da Assunção do Controle e, dentro do Período de Exercício, a Concessionária cumpra as obrigações indicadas na Notificação de Alerta;
- e) o Poder Concedente aprove a Transferência da Concessão, atendidos os requisitos previstos na cláusula 14;
- f) o Poder Concedente aprove a Transferência do Controle Societário, atendidos os requisitos previstos na cláusula 13;

15.2. O Atendimento à Notificação de Alerta ocasionará a extinção do Período de Exercício e o arquivamento dos processos administrativos que fundamentaram a emissão da Notificação de Alerta, ressalvados processos administrativos sancionatórios voltados à aplicação de multas contratuais.

## 16. VIGÊNCIA DO ACORDO

16.1. Este Acordo terá vigência até que sobrevenha:

- a) a data de quitação;
- b) a extinção da Concessão;
- c) a celebração de novo acordo tripartite por ocasião da Transferência da Concessão, conforme previsão da cláusula 14.11;
- d) a Transferência da Concessão sem que seja solicitado por parte da Cessionária a assinatura de novo acordo tripartite.

## 17. PRESERVAÇÃO DOS BENS REVERSÍVEIS

17.1. Sem prejuízo das demais disposições previstas neste Acordo e dos termos e condições expressos nos Documentos de Financiamento, o Agente Fiduciário concorda, em seu próprio nome e em nome dos Credores, que não exercerá quaisquer direitos que lhe foram outorgados ou tomará quaisquer outras medidas que venham a prejudicar a reversão de ativos regulada pela cláusula 35 do Contrato de Concessão.

## 18. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

18.1. O Poder Concedente e o Agente Fiduciário deverão, em mútuo benefício, cumprir com os requisitos previstos na Lei 12.527, de 18 de novembro de 2011 (Lei de Acesso à Informação) no que diz respeito à divulgação pública de informações a respeito da Concessão, como se qualquer referência à Concessionária feita no Contrato também se referisse ao Agente Fiduciário.

## 19. ALTERAÇÃO DO PRESENTE CONTRATO

19.1. O presente Acordo seguirá o regime legal no tocante às alterações nos contratos firmados com a Administração Pública.

19.2. O exercício por uma das Partes de qualquer direito ou medida corretiva prevista no presente Acordo ou em lei não representará renúncia ou impedimento do posterior exercício desses direitos ou medidas ou do exercício de outros direitos ou medidas corretivas.

19.3. As medidas corretivas estabelecidas neste instrumento são cumulativas e não excluem quaisquer medidas corretivas previstas em lei, podendo ser exercidas pelo Agente Fiduciário ou pelos Credores, ou ainda mediante procuração.

19.4. Nenhuma renúncia apresentada por qualquer uma das Partes de qualquer direito ou medida corretiva prevista neste Acordo ou em lei deverá ser considerada como renúncia a outros ou subsequentes direitos ou medidas corretivas previstas neste Acordo e legislação própria.

19.5. A anuência de uma das Partes com relação a qualquer ato praticado por outra Parte que exigiu tal anuência não tornará desnecessária a obtenção da anuência para qualquer ato subsequente que a exija.

## 20. SOLUÇÃO DE DIVERGÊNCIAS

20.1. Caso ocorra qualquer disputa entre o PODER CONCEDENTE e o Agente Fiduciário, as Partes resolverão essa disputa de acordo com os procedimentos para solução de divergências estabelecidos no Contrato de Concessão, sendo que o Agente Fiduciário terá os mesmos direitos e obrigações que a Concessionária, conforme procedimentos estabelecidos no Contrato de Concessão.

20.2. Nenhuma das disposições da cláusula 20.1 altera os direitos e ações que poderão ser exercidos pelo Agente Fiduciário em face da Concessionária, os direitos da Concessionária descritos nos Documentos de Financiamento ou os procedimentos legais disponíveis ao Agente Fiduciário para valer-se de suas garantias.

## 21. SUCESSORES E REPRESENTANTES

21.1. Nenhuma das Partes do presente Acordo poderá atribuir ou transferir qualquer parte de seus direitos ou obrigações ora estabelecidas sem o consentimento prévio por escrito das outras Partes, ressalvada, contudo, a substituição do Agente Fiduciário prevista na cláusula 4.5.

21.2. O presente Acordo vinculará e servirá ao benefício das Partes e seus respectivos sucessores e representantes autorizados.

## 22. INVALIDAÇÃO

22.1. Caso uma ou mais das disposições contidas neste Acordo, por qualquer razão, seja considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto, tal nulidade, ilegalidade ou inexecutabilidade não prejudicará qualquer outra disposição aqui contida, devendo este Acordo ser interpretado como se tal disposição nunca tenha aqui constado.

## 23. EFICÁCIA DAS NOTIFICAÇÕES E CONTAGEM DOS PRAZOS

23.1. Sempre que, ao abrigo das disposições do presente instrumento, seja necessário ou recomendável que uma Parte entregue à outra Parte qualquer aprovação, notificação, pedido, demanda, relatório ou outras formas de comunicação, tais ações serão realizadas por escrito e não serão eficazes para qualquer finalidade a menos que sejam recebidas sob protocolo ou remetidas pelo correio com aviso de recebimento para os endereços indicados a seguir:

Se para o PODER CONCEDENTE: [\*\*\*]

Se para a Concessionária: [\*\*\*]

Se para o Agente Fiduciário: [\*\*\*]

23.2. Qualquer uma das Partes poderá, mediante aviso por escrito entregue às outras Partes, designar um endereço adicional e/ou outro endereço, ou uma pessoa adicional e/ou outra pessoa a quem todas essas notificações, solicitações, exigências, relatórios e comunicações deverão a partir desse momento ser endereçadas.

23.3. Qualquer aviso, solicitação, demanda, relatório ou outra comunicação será considerada entregue na data do respectivo recebimento, iniciando-se, caso cabível, a contagem do prazo no dia seguinte, ainda que não seja dia útil.

23.4. A contagem dos prazos previstos neste Acordo será feita em dias corridos, excluindo-se o dia de início e incluindo-se o dia de vencimento.

#### 24. EFEITOS DA RESCISÃO SOBRE O CONTRATO DE CONCESSÃO

24.1. Sem prejuízo de quaisquer direitos que uma das Partes poderá exercer, a violação deste Acordo não deverá por si só resultar no direito de extinguir o Contrato de Concessão.

#### 25. AUSÊNCIA DE INTERFERÊNCIA POR PARTE DA CONCESSIONÁRIA

25.1. A Concessionária celebra este Acordo reconhecendo e concordando com as disposições aqui estabelecidas, comprometendo-se também a não realizar ou deixar de realizar qualquer ação que possa impedir que qualquer das Partes goze dos direitos previstos neste Acordo.

25.2. As Partes reconhecem que a celebração deste Acordo não altera a repartição dos riscos estabelecida no Contrato de Concessão.

#### 26. ÔNUS DO AGENTE FIDUCIÁRIO

26.1. O Poder Concedente reconhece e concorda que o Agente Fiduciário não deverá ser obrigado a executar nenhuma das obrigações da Concessionária conforme previstas no Contrato de Concessão.

#### 27. DIREITO APLICÁVEL E FORO

27.1. Este Acordo será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, sendo competente o Foro de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir qualquer controvérsia não passível de resolução através dos mecanismos de solução de divergência previstos neste Acordo.

#### 28. APÊNDICES

28.1. Os Documentos de Financiamento constituem Apêndice do presente Acordo.

-FIM-