CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº COHAB-SP 001/2018

CONTRATO DE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA – LOTE 5

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.

COHAB - SP
CONTRATO N.º PPP 02/19

CONTRATO Nº /2019

Por este instrumento, tendo de um lado, a COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP, Sociedade de Economia Mista, com sede na Rua São Bento, nº 405, 12º a 14º andar, Centro, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.850.575/0001-25 doravante denominada PODER CONCEDENTE, neste ato representada por seus Diretores abaixo assinados na forma dos seus Estatutos Sociais e de outro lado, TEEN-IMOBILIÁRIO S.A., Sociedade de Propósito Específico – SPE, CNPJ nº 33.598.776/0001-04, constituída especialmente para a execução do presente contrato de concessão, doravante denominada CONCESSIONÁRIA, com sede na Av. Angélica, 2510, 2º andar, conj. 26, Consolação, São Paulo, SP, CEP 01228-200, neste ato representada por seus Diretores Rodrigo Botter Rios Pinto, brasileiro, casado, engenheiro civil, inscrito no CPF sob nº 283.027.928-02 e RG nº 27.554.689-5 SSP/SP com escritório na Avenida Angélica, 2510, 2º andar, Consolação, São Paulo, SP, CEP 01228-200 e Marcelo Castro dos Santos, brasileiro, casado, advogado, inscrito no CPF sob nº 127.005.298-55 e RG nº 19.568.265-8 SSP/SP, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.931, 1º andar, Jardim Paulistano, SP, CEP 01452-910, na forma dos seus atos constitutivos e como INTERVENIENTE GARANTIDORA a COMPANHIA SÃO PAULO DE DESENVOLVIMENTO E MOBILIZAÇÃO DE ATIVOS – SPDA, com sede na Rua Líbero Badaró, 190, 5º andar, nesta Capital, CEP 01008-000 inscrita no CNPJ sob nº 11.697.171/0001-38, neste ato representada por seus Diretores Srs. Hélio Rubens de Oliveira Mendes e Jonathan Singh Mazon.

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 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, a Lei Municipal nº 16.703, de 4 de outubro de 2017, a Lei Federal nº 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 selecionado o CONSÓRCIO TELAR-ENGEFORM, em conformidade com ato do Sr. Alexsandro Peixe Campos, publicado no Diário Oficial da Cidade (DOC) do dia 09 de fevereiro de 2019; e

III. Na forma do que dispõe o Edital de Concorrência Internacional nº COHAB-SP 001/2018, o CONSÓRCIO TELAR-ENGEFORM, formado pelas empresas TELAR

ENGENHARIA E COMÉRCIO S/A e ENGEFORM ENGENHARIA LTDA, vencedoras da aludida concorrência pública, constituem 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 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 1964, Lei Federal nº 4.380, de 1964, Lei Federal nº 6.766, 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 2002, Lei Municipal nº 13.973, de 2005; 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 14/07/2015, 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, de 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 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, EHIS 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, EHIS, 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 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 5 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 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, com acabamento completo, assim compreendido aquele que atende as especificações de desempenho para HIS ditadas pelo Ministério do Desenvolvimento Regional, sucessor do 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 incontroversa.

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 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

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 a 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 5, 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 CON-

CEDENTE, ou a quem este indicar, ou ao PODER PÚBLICO nos casos em que e 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$ 87.004.831,00 (oitenta e sete milhões, quatro mil, oitocentos e trinta e um reais)

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 22.12.2.

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 penhor de quotas 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 CONCESSAO o PODER CONCEDENTE terá os seguintes prazos para imitir 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 justificação, 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 IMPLANTAÇAO do objeto da CONCESSÃO.

e) formalização do contrato de garantia subsidiária necessários para efetividade da GARANTIA prestada pelo PODER CONCEDENTE, nos termos do item 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 do contrato da CONCESSÃO é R$ 393.424.000,00 (trezentos e noventa e três milhões, quatrocentos e vinte e quatro mil reais), 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 da CONCESSIONÁRIA será de no máximo R$ 24.344.990,46 (vinte e quatro milhões, trezentos e quarenta e quatro mil, novecentos e noventa reais e quarenta e seis centavos) 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 próprias, que deverão ser consignados nas Leis Orçamentárias Anuais – LOAs e constar dos Planos Plurianuais – PPAs: Programa 3002 Acesso à Moradia Adequada – Projeto 3661 – Parceria Público Privada – Habitação.

11.10. O pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL será realizado em conta corrente de titularidade da CONCESSIONÁRIA aberta junto ao Banco Itaú S.A., Agencia 2000, conta corrente 92318-1 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 18 de dezembro de 2018 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 = VUo x (INCC/FGVn/INCC/FGVo)]

onde:

- VU = Valor Unitário por HIS (HIS-1 + HIS-2);
- VUo = Valor Unitário por HIS na data base do CONTRATO.

- INCC/FGVo: Índice Nacional de Custo da Construção, calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) no mês anterior ao da data base do CONTRATO.
- INCC/FGVn = 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=VUo x (IPCA/IBGEn/IPCA/IBGEo)],

onde:

- VU = Preço Unitário por HIS (HIS-1 + HIS-2);
- VUo = 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/IBGEo = 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/IBGEn = 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 à 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 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.

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:

a) Transferências de recursos a título de distribuição de dividendos;

b) Pagamentos de juros sobre capital próprio;

c) Pagamentos pela contratação de serviços e instrumentos de mútuos financeiros, desde que celebrados em condições equitativas às de mercado; e

d) 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$ 47.201.418,00 (quarenta e sete milhões, duzentos e um mil, quatrocentos e dezoito reais) 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$ 42.481.276,00 (quarenta e dois milhões, quatrocentos e oitenta e um mil, duzentos e setenta e seis reais) será feita na seguinte proporção:

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%
30	60		61	0,08%
31	62	Ano 6	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		73	0,08%
37	74	Ano 7	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 § 3° do artigo 9° 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 CONCESSIONÁRIA 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 estes pessoas físicas ou jurídicas, empregados, prepostos, terceirizados ou subcontratados da CONCESSIONÁRIA, que apresente nexo 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 fixados 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$11.802.720,00 (onze milhões, oitocentos e dois mil, setecentos e vinte reais).

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 seguro garantia, 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 quaisquer 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$ 11.802.720,00
2	R$ 11.802.720,00
3	R$ 11.802.720,00
4	R$ 9.442.176,00
5	R$ 6.491.496,00
6	R$ 4.130.952,00
7	R$ 2.950.680,00
8	R$ 2.950.680,00
9	R$ 2.950.680,00
10	R$ 2.950.680,00
11	R$ 2.950.680,00
12	R$ 2.950.680,00
13	R$ 2.950.680,00
14	R$ 2.950.680,00

15	R$ 2.950.680,00
16	R$ 2.950.680,00
17	R$ 2.950.680,00
18	R$ 2.950.680,00
19	R$ 5.901.360,00
20	R$ 11.802.720,00

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 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 CONCESSIONÀRIA 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 garantia 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 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, 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 em observância ao 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, deverá ser subscrito 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 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 garantidora, 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 garantidora 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 garantidora 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 garantidora, 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, sem que tenha ocorrido a reposição dos valores dispendidos, a CONCESSIONÁRIA terá o direito de solicitar a rescisão do CONTRATO.

25.24. A garantia complementar 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 tem 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:

Lote	Valor Mínimo R$	Valor Máximo R$
5	1.100,00	110.000,00

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, no valor de R$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais), na hipótese de não contratação ou manutenção atualizada das apólices dos seguros exigidos no CONTRATO;

27.2.9. Multa diária, no valor de R$ 1.650,00 (um mil, seiscentos e cinquenta reais), na hipótese de não constituição ou manutenção da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO nos valores exigidos neste CONTRATO;

27.2.10. Multa diária, no valor de R$ 1.100,00 (um mil e cem reais), na hipótese de desrespeito pela CONCESSIONÁRIA das solicitações, notificações e determinações do PODER CONCEDENTE;

27.2.11. Multa mensal, no valor de R$ 27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais), 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

27.2.12. Multa mensal, no valor de R$ 27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais) 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.

27.2.13. Multa mensal, no valor de R$ 27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais), 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.

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-á 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:

a) Advento do termo contratual;

b) Encampação;

c) Caducidade;

d) Rescisão;

e) Anulação;

f) 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:

a) Assumir direta ou indiretamente a prestação do serviço concedido, no local e no estado em que se encontrar;

b) Ocupar e utilizar os locais, instalações, equipamentos, materiais e valer-se de pessoal empregado na prestação dos serviços, necessários à sua continuidade;

c) Aplicar as penalidades cabíveis;

d) Reter e executar as garantias contratuais, para recebimento de multas administrativas e ressarcimento de prejuízos causados pela CONCESSIONÁRIA.

e) 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:

$LC=A*[(1+NTNB')^{n} - 1]$, 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 NTNB'.

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 nº 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 poderá(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 XIII.

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 – DIIRETRIZES 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 subsequentes 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 inexequibilidade 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 presente CONTRATO em 03 (três) vias de igual teor e forma, considerada cada uma delas um original.

São Paulo, 12 de junho de 2019

Pelo PODER CONCEDENTE:

ALEXSANDRO PEIXE CAMPOS
Diretor Presidente

REINALDO IAPEQUINO
Diretor de Patrimônio

Pela CONCESSIONÁRIA:

RODRIGO BOTTER RIOS PINTO
Diretor Administrativo/ Financeiro

MARCELO CASTRO DOS SANTOS
Diretor de Operações e Engenharia

Pela INTERVENIENTE GARANTIDORA:

HÉLIO RUBENS DE OLIVEIRA MENDES
Diretor Presidente

JONATHAN SINGH MAZON
Diretor Financeiro

Testemunhas:

1. Nome: Marcia Roberto da Silva Santos
RG 29902580-X

2. Nome: GISELE CRISTINA BERTRAMELO
RG 26.578.262-4 SSP/SP

ANEXO XII - TERMO DE CIÊNCIA E NOTIFICAÇÃO

Contrato n°: PPP 02/19

Objeto: 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.

PODER CONCEDENTE: COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃOPAULO – COHAB-SP

CONCESSIONÁRIA: TEEN-IMOBILIÁRIO S.A

Na qualidade de Poder Concedente e Concessionária, respectivamente, do Termo acima identificado, e, cientes do seu encaminhamento ao TRIBUNAL DE CONTAS DO MUNICÍPIO, para fins de instrução e julgamento, damo-nos por CIENTES e NOTIFICADOS para acompanhar todos os atos da tramitação processual, até julgamento final e sua publicação e, se for o caso e de nosso interesse, para, nos prazos e nas formas legais e regimentais, exercer o direito de defesa, interpor recursos e o mais que couber.

Outrossim, declaramos estar cientes, doravante, de que todos os despachos e decisões que vierem a ser tomados, relativamente ao aludido processo, serão publicados no Diário Oficial da Cidade – D.O.C., Seção do Tribunal de Contas do Município de São Paulo, de conformidade com o artigo 2° do Decreto Municipal n° 58.169, de 28 de março de 2018, iniciando-se, a partir de então, a contagem dos prazos processuais.

São Paulo, 12 de junho de 2019

Pelo **PODER CONCEDENTE:**

ALEXSANDRO PEIXE CAMPOS
Diretor Presidente

REINALDO IAPEQUINO
Diretor de Patrimônio

Pela **CONCESSIONÁRIA:**

RODRIGO BOTTER RIOS PINTO
Diretor Administrativo/ Financeiro

MARCELO CASTRO DOS SANTOS
Diretor de Operações e Engenharia

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= (N1x 1/5)+(N2x1/5)+(N3x 1/5)+ (N4 x 1/5)+(N5 x 1/5), 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 (CMNn)	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 x 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 inicio da construção dos respectivos empreendimentos	100,0%	15,0%
4	Gerenciamento das informações, mantendo sistema de follow-upeletrônico 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 tratos 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 Edilícios - 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 Edilícios - 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, subsequentemente, 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 FINANCEIROS 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 nº16.735, 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	-	-	-
TOTAL		3.500	1.700	2.520	1.100	2.760	2.210	1.580	1.640	1.120	2.600	1.220	3.000
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	-	-	-
TOTAL		3.500	1.700	2.520	1.100	2.760	2.210	1.580	1.640	1.120	2.600	1.220	3.000

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:

a) implantadas em áreas que não sejam gravadas como ZEIS 1 ou ZEIS 3;

b) a quantidade de habitações dessa categoria não ultrapasse o percentual estabelecido em cada LOTE colocado em disputa;

c) não contemple subsídios aos adquirentes, nem mesmo correspondentes ao valor das frações ideais dos terrenos;

d) 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 m3/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 mandatória 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 CONTRTO 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 mandatória 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 PUBLICA, 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 Registo 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 imitida 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 isolação acústica de paredes, isolação acústica promovida pelos sistemas de fachadas e de coberturas, isolação 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 entrono 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 tratos 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 Edilícios - 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;
- registos 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 FINANCERIO, 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/controle 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 XIII DO CONTRATO – ACORDO TRIPARTITE

[DOCUMENTO A SER JUNTADO POSTERIORMENTE EM CASO DE EVENTUAL ACORDO ENTRE AS PARTES]