



**Governo do Estado de São Paulo**  
**Secretaria de Parcerias em Investimentos**  
**Comissão de Contratação - Concorrência Internacional nº 06/2025 - PPP Centro Administrativo**  
**Campos Elíseos**

**COMUNICADO**

**Nº do Processo:** 021.00001117/2025-74

**Interessado:** SECRETARIA DE PARCERIAS EM INVESTIMENTOS, COMPANHIA PAULISTA DE PARCERIAS - CPP

**Assunto:** Centro Administrativo do Governo do Estado de São Paulo - Modelagem Final

**ATA**

**SEGUNDA ATA DE ESCLARECIMENTOS REFERENTES À CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025**

**OBJETO: CONCESSÃO ADMINISTRATIVA PARA A CONSTRUÇÃO, REFORMA, ADEQUAÇÃO, MANUTENÇÃO, CONSERVAÇÃO, GESTÃO E OPERAÇÃO DO CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS.**

Pelo presente, a Comissão de Contratação, designada por meio da Portaria Conjunta SPI/PPP nº 007 de 13 de agosto de 2025, publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo, na edição de 19 de agosto de 2025, leva ao conhecimento público as respostas ao segundo bloco de Pedidos de Esclarecimentos sobre o Edital, nos termos do disposto no item 4 do referido instrumento convocatório.

As formulações apresentadas, bem como as respostas e esclarecimentos que se seguem, passam a integrar o processo licitatório em referência, sendo de observância obrigatória pelos licitantes.

Questionamentos: 39º ao 129º

**QUESTIONAMENTO 39**

**Documento:** Contrato

**Item:** 38.3.7.

**Questionamento:** Entendemos que o seguro mencionado no item 38.3.7 é suprido pelo Seguro de Acidente de Trabalho, garantido pela Previdência Social. Nosso entendimento está correto?

**Esclarecimento:** O entendimento está incorreto. O seguro RC Empregador tem como objetivo garantir a CONCESSIONÁRIA, e não o empregado, por indenizações que for obrigada a pagar em razão de acidentes do trabalho vinculados com o objeto da Concessão, não se confundindo com o Seguro de Acidente de Trabalho (SAT), da Previdência Social, conforme disposto na cláusula 38.3.7. da versão atualizada da documentação licitatória.

## QUESTIONAMENTO 40

**Documento:** Anexo N

**Item:** Valores constante na tabela do Anexo N

**Questionamento:** Entendemos que o edital é claro quando fala que não incidirá IPTU sobre a área da concessão, bem como não incidirá ISS sobre o APORTE do Poder Concedente.

Está correto nosso entendimento?

**Esclarecimento:** O entendimento está correto. O risco relativo à decisão administrativa ou judicial que eventualmente passe a determinar a incidência de IPTU e/ou ISS sobre o aporte está previsto pela Cláusula 31.1.4 do Contrato.

## QUESTIONAMENTO 41

**Documento:** Contrato

**Item:** Itens 38. e 38.1.

**Questionamento:** O texto da clausula 38.5.4, estabelece que as apólices listadas no item 38.3, deverão ser apresentadas à ARSESP, até a conclusão dos projetos executivos pela CONCESSIONÁRIA. Considerando que os projetos executivos, precedem o início da obra, os seguros listados abaixo, não poderão ser contratados naquele momento (conclusão dos projetos), em face da inexistência de objeto, conforme abaixo destacamos:

38.3.1. Seguro de Risco Operacional, cobrindo: (...)

38.3.1.2. Seguro de Lucros Cessantes/Perda de Receita (...)

Os prédios precisarão estar prontos e operando para contratação desses seguros

38.3.2. Seguro de Responsabilidade Civil Geral (...)

38.3.6. Seguro de Riscos Ambientais,

Da mesma forma, a contratação desses seguros, também dependerão da conclusão das obras.

Está correto nosso entendimento?

**Esclarecimento:** O entendimento está incorreto. O Contrato exige a contratação e apresentação das apólices até a conclusão dos projetos executivos (38.5.4). As coberturas buscam mitigar riscos relacionados tanto à execução dos investimentos quanto à prestação dos serviços (38.1), que podem ocorrer antes da finalização e operação plena das edificações.

## QUESTIONAMENTO 42

**Documento:** Contrato

**Item:** Cláusula 40.2.2.

**Questionamento:** Considerando que um fluxo bimestral pode ser insuficiente para cobrir os riscos do pagamento de parcelas mensais, existe a possibilidade de o depósito na conta garantidora também ser mensal? Ou existe a possibilidade inclusão de novas garantias, para mitigar os riscos de inadimplementos por parte do Poder Concedente?

**Esclarecimento:** A periodicidade dos depósitos na conta garantidora será definida por meio dos instrumentos a serem celebrados pelo PODER CONCEDENTE. A previsão sobre o fluxo bimestral foi removida e foi estabelecido valor mínimo como referencial a ser garantido à CONCESSIONÁRIA, conforme versão atualizada da documentação licitatória, republicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo na edição de 26 de setembro de 2025.

## QUESTIONAMENTO 43

**Documento:** Anexo P - Diretrizes para Licenciamento Urbanístico e Ambiental

**Item:** Item 1.1

**Questionamento:** Conforme item 1.1 do Anexo P, é responsabilidade da Concessionária a obtenção e manutenção da vigência de todas as licenças ambientais. Nesse sentido, questionamos, quanto ao licenciamento ambiental, se deverão ser contemplados o EIA/RIMA ou o RAS (LP/LI/LO). Favor indicar ainda,

quais outros instrumentos deverão ser contemplados e quais os prazos previstos para a execução e obtenção das licenças ambientais.

Adicionalmente, estamos entendendo que as contrapartidas e compensações que poderão ser exigidas pelo Órgão Ambiental estão previstas no CAPEX/OPEX.

O nosso entendimento está correto?

Em caso afirmativo, favor indicar onde tais custos se encontram explicitados.

Adicionalmente questionamos se todas as licenças foram consideradas em conformidade com a necessidade de manifestação de diferentes órgãos, inclusive de diferentes estruturas administrativas, abrangendo os âmbitos municipal, estadual e federal, o que exige muitas vezes atividade progressiva e não simultânea, ou seja, para obter a licença num determinado órgão é necessário obter o alvará ou licença de outro órgão. Caso positivo, solicitamos que seja indicado, por gentileza, o cronograma para obtenção de licenças e conseqüentemente sua compatibilidade com o prazo previsto para a atividade de licenciamento como um todo no Edital, especificando qual é a responsabilidade efetiva do concessionário em relação a cada licença e a conseqüência sobre o eventual descumprimento do cronograma.

**Esclarecimento:** O entendimento está parcialmente correto. Os custos referentes às contrapartidas e compensações que poderão ser exigidas pelo Órgãos Ambientais foram consideradas no CAPEX do Projeto (ver Anexo N - Estudo de Viabilidade Técnica e Econômico-financeira). Em relação aos instrumentos, esses deverão ser contemplados nos prazos previstos, cabendo à Concessionária apresentar os projetos ao Órgão Ambiental competente, para confirmação do procedimento a ser observado.

Conforme Cláusula 13.1 do Contrato de Concessão, é de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA obter, por sua conta e risco, bem como manter vigentes todas as licenças, autorizações, certidões, alvarás exigidos em âmbito municipal, estadual e federal, que sejam necessárias para a realização do escopo da Concessão. Eventuais estimativas realizadas pelo PODER CONCEDENTE não são vinculantes, sendo de responsabilidade da concessionária o gerenciamento de prazos.

Contudo, conforme previsto na Cláusula 30.1.28.1 do Contrato de Concessão, caso a CONCESSIONÁRIA demonstre ter adotado todas as medidas cabíveis para viabilizar a obtenção das licenças ambientais no prazo de até 06 (seis) meses, a materialização de riscos decorrentes de eventual atraso para o qual não tenha concorrido culposa ou dolosamente a CONCESSIONÁRIA serão suportados pelo PODER CONCEDENTE.

#### **QUESTIONAMENTO 44**

**Documento:** Anexo Q - Regramento Geral de Desapropriações e Reassentamentos

**Item:** Itens 8.2 e 9.4.1.

**Questionamento:** Identificamos uma aparente subestimação dos valores previstos para compensações, medidas de mitigação, desapropriações amigáveis e reassentamento. Portanto, questionamos se seria possível disponibilizar os respectivos racionais utilizados para a fixação desses valores, a fim de melhor compreendermos os critérios adotados.

**Esclarecimento:** Não se trata de pedido de esclarecimento. As estimativas de custos relacionados às ações de desapropriação e reassentamento, previstas no Anexo Q do Edital, devem cobrir todas as expensas necessárias para efetiva execução destas ações. Caso os custos efetivos ultrapassem o estimado no Projeto, desde que cumpridas as regras de cômputo desse valor pelo Certificador Independente e pela ARSESP, aplicam-se as regras de repartição de riscos estipuladas pelo item 8.4 e seguintes do Anexo Q.

#### **QUESTIONAMENTO 45**

**Documento:** Contrato

**Item:** Cláusulas 40.2.4.2.2 e 52.2.4.

**Questionamento:** As Cláusulas 40.2.4.2.2 e 52.2.4 do Contrato preveem que prazo para resilir unilateralmente, caso demonstrada a insuficiência de recursos, é de 12 meses consecutivos. Os impactos decorrentes dessa insuficiência serão contemplados em eventual indenização? Qual seria o procedimento e o critério? Adicionalmente, qual a razão para impor ao concessionário um prejuízo por esse período de tempo?

**Esclarecimento:** Conforme a versão atualizada da documentação licitatória, republicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 26 de setembro de 2025, o regramento mencionado não mais se aplica. As disposições relativas à insuficiência de recursos e à rescisão unilateral foram revisadas, de modo que as Cláusulas 40.2.4.2.2 e 52.2.4 não constam na redação atualmente vigente..

## QUESTIONAMENTO 46

**Documento:** Contrato

**Item:** Cláusula 40

**Questionamento:** A Cláusula 40 do Contrato prevê sobre a garantia prestada pelo Poder Concedente. Assim, verificamos que o Contrato não prevê mecanismos mais definidos e automáticos para a estruturação da garantia da contraprestação, inclusive com indicação de definições futuras por parte do Poder Concedente. Portanto, questionamos se, de fato, não há tais mecanismos previstos e, em caso afirmativo, se há previsão de que sejam estabelecidos em momento posterior. Qual o fundamento para sustentar a higidez do mecanismo de garantia?

**Esclarecimento:** Conforme a versão atualizada da documentação licitatória, republicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 26 de setembro de 2025, o regramento mencionado não mais se aplica. As disposições relativas à garantia prestada pelo Poder Concedente foram revisadas, de modo que a Cláusulas 40 não consta na redação atualmente vigente.

## QUESTIONAMENTO 47

**Documento:** Contrato

**Item:** Cláusula 37

**Questionamento:** A Cláusula 37 do Contrato prevê sobre a revisão extraordinária. Contudo, identificamos que as hipóteses previstas (tais como as Cláusulas 8.8.2, 15.2 e 33.5.2) são bastante restritivas, o que acaba por esvaziar a aplicabilidade prática desse mecanismo e remeter a maior parte das situações à revisão ordinária. Qual o fundamento para restrição a aplicação da revisão extraordinária e quais alternativas frente a eventual inaplicabilidade em razão dessas limitações?

**Esclarecimento:** A Cláusula 37 do Contrato trata da revisão extraordinária, cuja aplicação está condicionada à ocorrência de eventos excepcionais, conforme exemplificado nas Cláusulas 8.8.2, 15.2 e 33.5.2. Nos termos das Cláusulas 33.5.2 e 33.5.3, cabe à CONCESSIONÁRIA demonstrar, com base em elementos técnicos e financeiros robustos, que o evento é imputável ao PODER CONCEDENTE e que possui impacto direto e relevante sobre sua capacidade de manter a prestação dos serviços, inclusive sob risco de insolvência. Ademais, as cláusulas citadas são exemplificativas, podendo-se utilizar a revisão extraordinária para outros casos, desde que ocorra “evento cujas consequências sejam suficientemente gravosas a ponto de ensejar a necessidade de avaliação e tomada de providências urgentes”, nos termos da cláusula 37.1.

## QUESTIONAMENTO 48

**Documento:** Anexo D - Relação de Terrenos

**Item:** Itens 2 e 4

**Questionamento:** Conforme itens 2 e 4 do Anexo D, na região da concessão existiriam 17 imóveis tombados a serem considerados pela Concessionária. No entanto, do Anexo A, Apêndices II e III, é possível extrair a existência de 15 imóveis tombados. Identificamos que há inconsistência de lotes que constam como objeto de preservação, mas que não estão na relação de imóveis tombados.

Além disso, através de análise da região, foi possível identificar 18 imóveis tombados, conforme relação abaixo:

- Quadra 24: 008.024.0001-9; 008.024.0017-5; 008.024.0018-3; 008.024.0019-1; e 008.024.0021-3.
- Quadra 25: 008.025.0002-1; 008.025.0003-1; 008.025.0004-8; 008.025.0005-6; 008.025.0036-6; 008.025.0037-4; 008.025.0038-2; 008.025.0039-0; 008.025.0040-4; 008.025.0041-2; e 008.025.0111-7.
- Quadra 34: 008.034.0014-4; e 008.034.0013-6.

Nesse sentido, questionamos quantos imóveis tombados efetivamente existem na área de intervenção e devem ser considerados para atuação da concessionária.

**Esclarecimento:** Conforme disposto na Tabela do Grupo A (integral), Tabela do Grupo C (integral) e Tabela do Grupo E (parcial) do Anexo D – Relação de Terrenos, da versão revisada da documentação licitatória, fazem parte da Concessão 17 (dezessete) imóveis tombados, os quais são identificados a seguir:

**TERRENOS GRUPO A**

Quadra	Logradouro	Número	Complemento	SQL	Observações
24	Avenida Rio Branco	1269	-	008.024.0001-9	Palácio dos Campos Elísios
24	Rua Guaianases	1112	-	008.024.0017-5	
24	Rua Guaianases	1058	-	008.024.0018-3	
24	Rua Guaianases	1050	-	008.024.0019-1	
24	Alameda Nothmann	485	-	008.024.0021-3	
25	Avenida Rio Branco	1312	-	008.025.0037-4	
25	Avenida Rio Branco	1294	-	008.025.0038-2	
25	Avenida Rio Branco	1278	-	008.025.0039-0	
25	Avenida Rio Branco	1260	-	008.025.0040-4	
25	Avenida Rio Branco	1210	-	008.025.0041-2	Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho

**TERRENOS GRUPO C**

Quadra	Logradouro	Número	Complemento	SQL	Observações
25	Alameda Glete	234	238	008.025.0002-1	
25	Alameda Glete	224	226	008.025.0003-1	
25	Alameda Glete	218	222	008.025.0004-8	
25	Avenida Rio Branco	1318	-	008.025.0036-6	
34	Alameda Glete	501	-	008.034.0013-6	
34	Rua Conselheiro Nébias	970	-	008.034.0014-4	

**TERRENOS GRUPO E**

Quadra	Logradouro	Número	Complemento	SQL	Observações
25	Alameda Barão de Piracicaba	389 e 403 (antigos 389 e 399)	-	008.025.0005-6	Tombado

Os imóveis registrados sob o SQL 008.025.0111-7 e SQL 008.024.0002-7 não fazem parte da Concessão.

**QUESTIONAMENTO 49**

**Documento:** Anexo Q - Regramento Geral de Desapropriações e Reassentamentos

**Item:** Item 8.2

**Questionamento:** O item 8.2, do Anexo Q, prevê o valor de R\$ 637.954.363,67 para os imóveis a serem desapropriados. Para a previsão deste valor, questionamos se foi considerado na metodologia do cálculo deste montante o valor venal dos imóveis ou o valor de mercado. Além disso, questionamos também se foi considerado o fundo de comércio nos imóveis que possuem esse uso.

**Esclarecimento:** As estimativas de custos relacionados às ações de desapropriação, previstas no Anexo Q do Edital, devem cobrir todas as despesas necessárias para efetiva execução destas ações, inclusive os custos especificamente relacionados a imóveis com uso comercial. Caso os custos efetivos ultrapassem o estimado no Projeto, desde que cumpridas as regras de cômputo desse valor pelo Certificador Independente e pela ARSESP, incidem as regras de compartilhamento de riscos estipuladas pelo item 8.4 e seguintes do Anexo Q. Vale salientar que os valores previstos no Anexo Q - Regramento Geral de Desapropriações e Reassentamentos, relacionados às ações de desapropriações, foram revisados na versão atualizada da documentação licitatória.

## QUESTIONAMENTO 50

**Documento:** Anexo A - Caderno de Investimentos - Apêndice III - Estudo Preliminar Arquitetônico Quadras

**Item:** N/A

**Questionamento:** Da análise do Apêndice III, Anexo A identificamos discrepâncias nas metragens da área total construída, em relação ao que consta do texto do Anexo (408.474,56 m<sup>2</sup>) pois com as informações ali constantes não é possível atingir o total indicado.

Nesse sentido, favor esclarecer qual será a área total construída a ser construída indicando a respectiva composição para atingir o valor indicado.

**Esclarecimento:** Considerar as metragens disponibilizadas no Anexo A - Caderno de Investimentos. A tabela disponível na página 16 do Apêndice III - Estudo Preliminar Arquitetônico das Quadras 34, 46, 48 e 52 foi elaborada para o CONCURSO DE ARQUITETURA, cujo projeto vencedor previa 1 (um) subsolo para as referidas quadras – premissa que foi alterada para a publicação do presente Edital, para 3 (três) subsolos, conforme páginas 18 a 20 do Apêndice e item 6.22 do Anexo A.

## QUESTIONAMENTO 51

**Documento:** Edital

**Item:** Item 14.17.2.4

**Questionamento:** Para comprovação na experiência de gestão/administração de ativo de infraestrutura, questionamos o que efetivamente é considerado similar a ativo de infraestrutura e, portanto, compatível com o objeto do edital, uma vez que a definição de ativo de infraestrutura é expressamente referenciada ao item 14.7.1 e não ao 14.7.2? O que deve ser entendido por ativos de infraestrutura de complexidade equivalente ou superior? Entendemos que a gestão de centros comerciais e shopping centers, dentre outros, seria similar ao exigido no edital e pode ser considerado como ativo de infraestrutura. Nosso entendimento está correto?

**Esclarecimento:** O entendimento está correto. Serão considerados ativos de infraestrutura similares ao objeto licitado aqueles especificados no item 13.17.2.4, desde que os quantitativos mencionados nos itens 13.17.1 e 13.17.2 sejam atendidos. Centros comerciais e shopping centers podem ser classificados como ativos de infraestrutura, desde que cumpram os quantitativos e demais parâmetros estabelecidos no Edital. Vale salientar que a versão atualizada da documentação licitatória prevê alterações na numeração das referidas cláusulas.

## QUESTIONAMENTO 52

**Documento:** Anexo B da Contrato

**Item:** 2.1.1. A Tabela 1 apresenta informações referenciais: (i) da quantidade estimada da população fixa; (ii) da distribuição estimada da população fixa pelas torres e blocos de todas as quadras inseridas na ÁREA DA CONCESSÃO; e (iii) da distribuição do número de vagas de estacionamento pelas torres e blocos de todas as quadras inseridas na ÁREA DA CONCESSÃO.

**Questionamento:** Solicitamos, por gentileza, a disponibilização do plano de realocação dos funcionários nas instalações administrativas, contemplando:

(i) o quantitativo de servidores diretamente vinculados à Administração;

(ii) o percentual de cargos que deverão ser realocados; e

(iii) informações sobre eventual criação de novas secretarias e/ou cargos públicos cujos ocupantes serão alocados nos empreendimentos em questão. Essas informações são relevantes para que possamos dimensionar adequadamente a infraestrutura necessária ao recebimento de servidores e visitantes, incluindo vagas de estacionamento e demais acessos complementares.

**Esclarecimento:** A população estimada de servidores está indicada na Tabela 1 do Anexo B – Caderno de Encargos Operacionais. A definição sobre quais órgãos serão efetivamente alocados no Centro Administrativo Campos Elíseos, bem como, a localização exata destes órgãos nas edificações, será oportunamente realizada pelo Governo do Estado de São Paulo.

Ressalta-se que a modificação unilateral, imposta pelo PODER CONCEDENTE (cláusula 31.1.6) e variação de custos para a prestação dos serviços em razão de mudanças de Layout (cláusula 31.1.25) são riscos atribuídos ao PODER CONCEDENTE.

### **QUESTIONAMENTO 53**

**Documento:** Anexo A da Contrato

**Item:** Apêndice III – Estudo Preliminar Arquitetônico QUADRA 34, QUADRA 46, QUADRA 48 e QUADRA 52

**Questionamento:** Com relação às 28 Secretarias mencionadas no Anexo A – Apêndice III (Estudo Preliminar Arquitetônico – Quadras), solicitamos a disponibilização das seguintes informações, de forma individualizada: (a) identificação da Secretaria, departamento ou unidade administrativa; (b) número de servidores/funcionários; (c) localização atual; e (d) localização prevista no âmbito do Projeto.

**Esclarecimento:** As 28 Secretarias mencionadas no Anexo A – Apêndice III (Estudo Preliminar Arquitetônico – Quadras) foram utilizadas como referência para realização do CONCURSO DE ARQUITETURA. Sobre a definição sobre quais órgãos serão efetivamente alocados no Centro Administrativo Campos Elíseos, ver esclarecimento ao questionamento 52.

### **QUESTIONAMENTO 54**

**Documento:** Anexo A da Contrato

**Item:** 6.22.1. A CONCESSIONÁRIA deverá observar a distribuição de áreas apresentadas nesta seção para cada implantação do NOVO CENTRO ADMINISTRATIVO.

**Questionamento:** Com relação às Secretarias e demais órgãos/departamentos que estarão presentes nos empreendimentos inseridos na área da concessão, solicitamos a indicação de: (i) todas as Secretarias, departamentos ou unidades administrativas passíveis de transferência para tais empreendimentos; (ii) número de servidores/funcionários; (iv) localização atual; e (v) localização prevista no âmbito do Projeto.

**Esclarecimento:** Vide esclarecimentos aos questionamentos 52 e 53.

### **QUESTIONAMENTO 55**

**Documento:** Anexo A da Contrato

**Item:** 6.22.1. A CONCESSIONÁRIA deverá observar a distribuição de áreas apresentadas nesta seção para cada implantação do NOVO CENTRO ADMINISTRATIVO.

**Questionamento:** Com relação às Secretarias e demais órgãos/departamentos que estarão presentes nos empreendimentos inseridos na área da concessão, solicitamos a indicação do número e do tipo de transações realizadas em cada uma das secretarias suscetíveis de serem transferidas para Campos Elíseos.

**Esclarecimento:** Não se trata de pedido de esclarecimento.

### **QUESTIONAMENTO 56**

**Documento:** Anexo A da Contrato

**Item:** 6.22.1. A CONCESSIONÁRIA deverá observar a distribuição de áreas apresentadas nesta seção para cada implantação do NOVO CENTRO ADMINISTRATIVO.

**Questionamento:** Favor disponibilizar as seguintes informações sobre as condições de trabalho dos funcionários das secretarias que serão afetadas pelo projeto: (i) horário de trabalho; (ii) regime de trabalho (presencial, remoto ou híbrido); (iii) no caso de trabalho em regime híbrido, esclarecimentos sobre a escala adotada.

**Esclarecimento:** Os horários de funcionamento de cada uma das Quadras do Centro Administrativo Campos Elíseos e a população estimada de servidores estão indicados na Tabela 1 do Caderno B – Caderno de Encargos Operacionais.

### **QUESTIONAMENTO 57**

**Documento:** Anexo A da Contrato

**Item:** 6.21.4. QUADRA 34, QUADRA 46, QUADRA 48 e QUADRA 52

(...) 6.21.4.6. O pavimento térreo deverá ser ocupado por fachadas ativas e por espaços de fruções públicas no interior da QUADRA.

**Questionamento:** Solicita-se, por gentileza, a disponibilização das informações relativas à metragem das “fachadas ativas” destinadas à exploração comercial, apresentadas de forma individualizada para cada quarteirão inserido na área objeto da concessão. Sempre que possível, recomenda-se que tais informações sejam também representadas graficamente nos planos do Projeto.

**Esclarecimento:** A metragem das “fachadas ativas”, incluindo as áreas de fachada ativa destinadas à exploração comercial das Quadras 34, 46, 48 e 52 pode ser consultada na tabela denominada “Quadro de Áreas” na página 16 do Anexo A - Apêndice III - Estudo Preliminar Arquitetônico das Quadras 34, 46, 48 e 52.

#### **QUESTIONAMENTO 58**

**Documento:** Contrato

**Item:** 17.2.1. Exploração comercial do espaço térreo para a implantação de lojas de conveniência, restaurantes, cafeterias e/ou lanchonetes e comercialização de produtos no geral ou de serviços, as quais deverão observar a legislação aplicável para sua instalação e funcionamento;

**Questionamento:** Com relação aos espaços comerciais situados no interior dos edifícios governamentais localizados na área objeto da concessão, entendemos que: (i) será permitida sua utilização por servidores/funcionários após o horário regular de expediente; e (ii) será permitido o atendimento ao público nesses espaços após o referido horário. Este entendimento está correto?

**Esclarecimento:** Sim, o entendimento está correto.

#### **QUESTIONAMENTO 59**

**Documento:** Contrato

**Item:** 17.5.1. Implementação de estabelecimentos destinados exclusivamente à venda e consumo de bebidas alcoólicas, produtos fumígenos e jogos de azar;

**Questionamento:** Considerando a vedação à exploração de atividades relacionadas à venda de bebidas alcoólicas, prevista na Cláusula 17.5.1, solicitamos a gentileza de confirmar, de forma individualizada, se os seguintes entendimentos estão corretos:

(i) a restrição não abrange o consumo e a comercialização de bebidas alcoólicas no interior dos espaços dos restaurantes durante os horários de expediente e/ou funcionamento dos departamentos vinculados à Administração; e

(ii) a vedação não se aplica a empreendimentos que funcionem em horários que não coincidam com os horários de expediente e/ou funcionamento dos departamentos vinculados à Administração.

**Esclarecimento:** (i) O entendimento está correto. É permitido aos restaurantes que comercializem bebidas alcoólicas dentro do estabelecimento, inclusive durante os horários de expediente; (ii) o entendimento está incorreto. É proibida a implementação de estabelecimentos que comercializem exclusivamente bebidas alcoólicas, produtos fumíferos e jogos de azar a consumidores e públicos em geral.

#### **QUESTIONAMENTO 60**

**Documento:** Anexo A do Contrato

**Item:** 6.21.6.2.1. Para demolição do TERMINAL PRINCESA ISABEL, primeiramente a CONCESSIONÁRIA deverá construir o TERMINAL LUZ, que se localizará no interior do quadrilátero conformado pela Avenida Cásper Líbero, Rua Washington Luís, Rua Brigadeiro Tobias e Rua Mauá. Para sua implantação será necessário o desmembramento parcial do lote 0484, da QUADRA 020, do setor 001, na Avenida Cásper Líbero, de posse do Estado de São Paulo.

**Questionamento:** Entendemos que a Concessionária poderá realizar a exploração comercial do Terminal Luz, a ser construído para a realocação do Terminal Princesa Isabel, nos termos do item 6.21.6.2.1 do Anexo A do Contrato de Concessão. Poderiam, por gentileza, confirmar se esse entendimento está correto? Em caso positivo, solicitamos também confirmar que a respectiva receita será enquadrada como Receita Acessória Pré-Autorizada, conforme disposto na Cláusula 17.2 do Contrato de Concessão.

**Esclarecimento:** O entendimento está incorreto. O Terminal Luz, assim que finalizadas as obras, será revertido ao PODER CONCEDENTE. Portanto, não há o que se falar em exploração de receitas acessórias pela CONCESSIONÁRIA.

## QUESTIONAMENTO 61

**Documento:** Contrato

**Item:** 17.2.1. Exploração comercial do espaço térreo para a implantação de lojas de conveniência, restaurantes, cafeterias e/ou lanchonetes e comercialização de produtos no geral ou de serviços, as quais deverão observar a legislação aplicável para sua instalação e funcionamento;

**Questionamento:** Com relação às cafeterias e lanchonetes, consideradas Receitas Acessórias Pré-Autorizadas nos termos da Cláusula 17.2.1 do Contrato de Concessão, solicitamos a gentileza de confirmar, de forma individualizada, se os seguintes entendimentos estão corretos:

(i) tais estabelecimentos deverão ser incluídos na área destinada às fachadas ativas do empreendimento; (ii) não há qualquer limitação quanto ao tamanho desses estabelecimentos; e  
(iii) o horário de funcionamento desses estabelecimentos não estará vinculado ao horário de expediente ou funcionamento dos escritórios situados nos empreendimentos.

**Esclarecimento:** O entendimento está correto para os itens (i), (ii) e (iii).

## QUESTIONAMENTO 62

**Documento:** Anexo P da Contrato

**Item:** 8.1. São considerados BENS REVERSÍVEIS:

8.1.1. Todas as QUADRAS, compostas pelos TERRENOS GRUPO A, TERRENOS GRUPO B, TERRENOS GRUPO C e TERRENO GRUPO D, incluindo: vii. os bens imóveis tombados;

**Questionamento:** Com relação aos 17 imóveis tombados situados na área objeto da concessão, solicita-se, por gentileza, a disponibilização das seguintes informações, individualizadas por imóvel:

(i) denominação; (ii) localização; e (iii) metragem correspondente.

**Esclarecimento:** As informações solicitadas podem ser consultadas na Tabela A (integral), Tabela C (integral) e Tabela E (parcial) do Anexo D – Relação de Terrenos (vide resposta ao questionamento 48). Ademais, na versão revisada da documentação licitatória, foram disponibilizadas, como documentação complementar, informações adicionais sobre os imóveis tombados.

## QUESTIONAMENTO 63

**Documento:** Anexo B da Contrato

**Item:** 3.18.2. O ESTADO terá a prerrogativa e prioridade de utilização do Centro de Convenções e Eventos e do Teatro, de forma que o cronograma de utilização dos espaços possa ser flexibilizado mediante solicitação expressa do PODER CONCEDENTE, a ser enviada à CONCESSIONÁRIA no prazo de até 5 (cinco) dias úteis anteriores ao evento que ensejará a utilização do espaço.

**Questionamento:** Considerando que o prazo de 5 (cinco) dias úteis previsto na Cláusula 3.18.2 do Anexo B do Contrato de Concessão se mostra insuficiente para garantir uma gestão adequada da infraestrutura dos espaços do Centro de Convenções, Eventos e do Teatro, solicita-se a gentileza de ampliar esse prazo para 30 (trinta) dias.

**Esclarecimento:** Conforme disposto na cláusula 3.18.2. do Anexo B – Caderno de Encargos Operacionais, da versão atualizada da documentação licitatória, referido prazo foi alterado para 20 (vinte) dias úteis, e “desde que inexistentes programações já marcadas pela CONCESSIONÁRIA para os espaços na data requerida.”

## QUESTIONAMENTO 64

**Documento:** Anexo B da Contrato

**Item:** 3.18.3. Como regramento geral e caso não seja pactuado entre as PARTES divisão diversa, independentemente do calendário trimestral de eventos apresentado pelo PODER CONCEDENTE, no âmbito do espaço do Centro de Convenções e Eventos será destinado e reservado ao uso exclusivo do ESTADO uma sala grande e duas salas pequenas de segunda-feira à quarta-feira.

**Questionamento:** Entendemos que a prerrogativa prevista na Cláusula 3.18.2 do Anexo B do Contrato de Concessão se restringe exclusivamente ao uso da sala grande e das duas salas pequenas mencionadas na Cláusula 3.18.3 do mesmo Anexo. Poderiam, por favor, confirmar se esse entendimento está correto?

**Esclarecimento:** O entendimento está incorreto. A prerrogativa prevista na Cláusula 3.18.2 do Anexo B se refere a todos ambientes do Centro de Convenções e Eventos. Os espaços citados na cláusula 3.18.3 se referem, exclusivamente, ao uso pelo ESTADO de uma sala grande e duas salas pequenas de segunda-feira a quarta-feira, durante o horário comercial conforme estipulado na Tabela 1 do Anexo B, independentemente da flexibilização do calendário trimestral citada na cláusula 3.18.2, para atender demandas internas do Estado. Vale informar que referidas cláusulas sofreram alteração redacional na versão atualizada da documentação licitatória.

## QUESTIONAMENTO 65

**Documento:** Anexo B da Contrato

**Item:** 2.1.1. A Tabela 1 apresenta informações referenciais: (i) da quantidade estimada da população fixa; (ii) da distribuição estimada da população fixa pelas torres e blocos de todas as quadras inseridas na ÁREA DA CONCESSÃO; e (iii) da distribuição do número de vagas de estacionamento pelas torres e blocos de todas as quadras inseridas na ÁREA DA CONCESSÃO.

**Questionamento:** nos estacionamentos da área objeto da concessão deverá observar o previsto na "Tabela 1 – Orientação para Dimensionamento de Serviços", constante do Anexo B do Contrato de Concessão, qual seja: 2.350 vagas de uso exclusivo do Poder Concedente e 2.089 vagas de uso público.

Solicitamos, por gentileza, a confirmação desse entendimento, bem como o esclarecimento sobre a forma de distribuição dessas vagas entre os edifícios.

**Esclarecimento:** Para a distribuição de vagas pelos edifícios, bem como a alocação para uso exclusivo do poder público ("Estacionamento Exclusivo") e para livre exploração da CONCESSIONÁRIA ("Estacionamento público") deve ser considerada a tabela a seguir. Qualquer documento editalício em contrário, deve ser considerado como erro formal :

*Tabela 1 - Orientação para dimensionamento de serviços*

QUADRA	Edificação	Dias de funcionamento	Horário Comercial	Horários de funcionamento estimados	População estimada (servidores)	Vagas estacionamento
Q24	Palácio Campos Elíseos	2ª a 6ª feira	07:00 a 19:00	07:00 a 22:00	200	-
Q25	Centro de Convenções e Eventos	De acordo com Concessionária	De acordo com Concessionária	De acordo com Concessionária	-	-
	Teatro	De acordo com Concessionária	De acordo com Concessionária	De acordo com Concessionária	-	-
	Estacionamento público	De acordo com Concessionária	De acordo com Concessionária	De acordo com Concessionária	-	309
Q34	Torre 1	2ª a 6ª feira	07:00 a 19:00	07:00 a 22:00	1.327	-
	Torre 2	2ª a 6ª feira	07:00 a 19:00	07:00 a 22:00	2.980	-
	Pavimento de Autoridades e apartamentos funcionais	2ª a Domingo	00:00 a 24:00	00:00 a 24:00	-	-
	Estacionamento Exclusivo	2ª a 6ª feira	07:00 a 19:00	06:00 a 23:00	-	690
	Estacionamento público	De acordo com Concessionária	De acordo com Concessionária	De acordo com Concessionária	-	77
Q46	Torre 1	2ª a 6ª feira	07:00 a 19:00	07:00 a 22:00	1.887	-
	Torre 2	2ª a 6ª feira	07:00 a 19:00	07:00 a 22:00	2.379	-
	Estacionamento Exclusivo	2ª a 6ª feira	07:00 a 19:00	06:00 a 23:00	-	671
	Estacionamento público	De acordo com Concessionária	De acordo com Concessionária	De acordo com Concessionária	-	74
	Torre 1	2ª a 6ª feira	07:00 a 19:00	07:00 a 22:00	2.642	-
	Torre 2	2ª a 6ª feira	07:00 a 19:00	07:00 a 22:00	2.641	-
	Torre 3	2ª a 6ª feira	07:00 a 19:00	07:00 a 22:00	2.757	-
	Torre 4	2ª a 6ª feira	07:00 a 19:00	07:00 a 22:00	3.633	-

Q48 QUADRA	Edificação	Dias de funcionamento	Horário Comercial	Horários de funcionamento estimados	População estimada (servidores)	Vagas estacionamento
	Estacionamento Exclusivo	2ª a 6ª feira	07:00 a 19:00	06:00 a 23:00	-	1180
	Estacionamento público	De acordo com Concessionária	De acordo com Concessionária	De acordo com Concessionária	-	132
Q52	Torre 1	2ª a 6ª feira	07:00 a 19:00	07:00 a 22:00	912	-
	Torre 2	2ª a 6ª feira	07:00 a 19:00	07:00 a 22:00	1537	-
	Estacionamento Exclusivo	2ª a 6ª feira	07:00 a 19:00	06:00 a 23:00	-	155
	Estacionamento público	De acordo com Concessionária	De acordo com Concessionária	De acordo com Concessionária	-	-
Urbanização	Parque Princesa Isabel e Largo Coração de Jesus	2ª a Domingo	00:00 a 24:00	00:00 a 24:00	-	-
	Estacionamento Exclusivo	2ª a 6ª feira	07:00 a 19:00	06:00 a 23:00	-	239
	Estacionamento público	De acordo com Concessionária	De acordo com Concessionária	De acordo com Concessionária	-	804
					<b>22.895</b>	<b>4.331</b>

### QUESTIONAMENTO 66

**Documento:** Anexo B da Contrato

**Item:** 2.1.1. A Tabela 1 apresenta informações referenciais: (i) da quantidade estimada da população fixa; (ii) da distribuição estimada da população fixa pelas torres e blocos de todas as quadras inseridas na ÁREA DA CONCESSÃO; e (iii) da distribuição do número de vagas de estacionamento pelas torres e blocos de todas as quadras inseridas na ÁREA DA CONCESSÃO.

**Questionamento:** Entendemos que será permitida a oferta de vagas de estacionamento em quantidade superior à prevista nos documentos licitatórios por parte da concessionária, seja por construção de pavimentos adicionais ou por otimização do projeto. Está correto este entendimento?

**Esclarecimento:** O entendimento está parcialmente correto. Conforme previsto na Cláusula 17.2.2.1 do Contrato, a implementação de novos estacionamentos depende de aceite do PODER CONCEDENTE e da ARSESP. Nesses casos, 10% das novas vagas de estacionamento criadas deverão ser destinadas ao uso exclusivo e gratuito do PODER CONCEDENTE.

### QUESTIONAMENTO 67

**Documento:** Anexo B da Contrato

**Item:** 3.8.2. Para os estacionamentos das QUADRAS:

a. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar as vagas existentes nas áreas de estacionamento das QUADRAS, no quantitativo indicado na Tabela 1 como Estacionamento Exclusivo, para uso exclusivo do PODER CONCEDENTE ou de outros órgãos do Poder Público designados, sem a cobrança de tarifas ou quaisquer ônus.

b. As vagas existentes nas áreas de estacionamento das QUADRAS, no quantitativo indicado na c. como Estacionamento Público, poderão ser explorados comercialmente pela CONCESSIONÁRIA, a seu critério, mediante cobrança de tarifas ou outras modalidades de exploração econômica, desde que em conformidade com a legislação aplicável e as diretrizes estabelecidas no CONTRATO DE CONCESSÃO.

d. A CONCESSIONÁRIA deverá assegurar que a utilização das vagas destinadas ao PODER CONCEDENTE não seja prejudicada ou reduzida por alterações na operação ou pela exploração comercial das vagas remanescentes.

**Questionamento:** Entendemos que as vagas exclusivas e dedicadas para uso do poder concedente nos estacionamentos do empreendimento não serão nominativas. Está correto este entendimento?

**Esclarecimento:** O entendimento está incorreto. A CONCESSIONÁRIA deverá assegurar que a utilização das vagas destinadas ao PODER CONCEDENTE não seja prejudicada ou reduzida por alterações na operação ou pela exploração comercial das vagas remanescentes, considerando o disposto na alínea "c" do item 3.8.2 do

Anexo B do Contrato, podendo ao Poder Concedente definir vagas determinadas para o seu uso.

#### QUESTIONAMENTO 68

**Documento:** Anexo B da Contrato

**Item:** 3.8.1. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela gestão, operação, manutenção e conservação de todos os estacionamentos localizados na ÁREA DA CONCESSÃO. A CONCESSIONÁRIA deverá assegurar a organização do trânsito interno, o atendimento ao público, a sinalização adequada, a segurança das áreas e o pleno funcionamento dos sistemas de controle de acesso, quando aplicáveis

**Questionamento:** Entendemos que não existem restrições quanto à operação dos estacionamentos, permitindo à Concessionária adotar, se desejar:

- (i) horários próprios de funcionamento; e
- (ii) estruturas tarifárias diferenciadas, tais como:
  - (a) bônus para usuários frequentes; e
  - (b) tarifas especiais para usuários em trâmites administrativos.

Solicitamos, por gentileza, a confirmação desse entendimento.

**Esclarecimento:** O entendimento está correto para as vagas de estacionamento público, de livre exploração da CONCESSIONÁRIA.

#### QUESTIONAMENTO 69

**Documento:** Anexo Q da Contrato

**Item:** 9.11. A CONCESSIONÁRIA poderá utilizar o imóvel destinado à construção do EDIFÍCIO DOS CORREIOS, considerando o potencial construtivo, conforme previsto no ANEXO A - CADERNO DE INVESTIMENTOS e no ANEXO D – RELAÇÃO DE TERRENOS, para a construção de unidades habitacionais destinadas ao reassentamento definitivo das famílias afetadas pelo EMPREENDIMENTO.

**Questionamento:** Entendemos que no caso de construção de unidades habitacionais na área do "Edifício dos Correios", não há exigência de disponibilização de vagas de estacionamento. Está correto nosso entendimento?

**Esclarecimento:** O entendimento está correto, desde que atendidas as especificações e diretrizes construtivas dispostas nos Apêndices V e VI do Anexo A.

#### QUESTIONAMENTO 70

**Documento:** Anexo A da Contrato

**Item:** 6.21.6.7. A CONCESSIONÁRIA deverá considerar o fluxo de entrada do estacionamento pela Avenida Rio Branco e o fluxo de saída pela Rua Helvétia.

**Questionamento:** No Anexo A – Caderno de Investimentos são mencionados os acessos para o estacionamento no subsolo da Princesa Isabel. Contudo, o item 6.21.6.7 refere-se apenas aos acessos pela Rua Helvétia e Avenida do Rio Branco. Caso a intenção seja ter apenas um ponto de acesso e um ponto de saída para o estacionamento, entendemos que estes dois acessos são insuficientes e poderão causar problemas operacionais, principalmente em casos de eventos de evacuação. Diante disso, solicitamos a reconsideração da limitação e a inclusão de outros acessos e saídas de modo a garantir melhores condições operacionais

**Esclarecimento:** De acordo com o item 6.21.6.7 do Anexo A, da versão atualizada da documentação licitatória, a CONCESSIONÁRIA deverá considerar o fluxo de entrada e saída do estacionamento pela Avenida Rio Branco. Os acessos de entrada e saída poderão ser revisitados no momento da avaliação dos projetos pelos órgãos competentes.

#### QUESTIONAMENTO 71

**Documento:** Anexo B da Contrato

**Item:** 3.9.6. Além da obrigação disposta no item 3.9.1, CONCESSIONÁRIA poderá, a seu critério, explorar RECEITAS ACESSÓRIAS associadas a instalações de estações de recargas adicionais para veículos elétricos, destinadas ao público geral e aos USUÁRIOS.

**Questionamento:** Entendemos que, uma vez que a instalação de estações de recarga adicionais para veículos elétricos destinadas ao público em geral é facultativa à Concessionária, nos termos da Cláusula 3.9.6 do Anexo B do Contrato de Concessão, não há quantidade mínima obrigatória para tais estações. Este entendimento está correto?

**Esclarecimento:** O entendimento está parcialmente correto. Conforme itens 3.9.1. e 3.9.3. do Anexo B, é obrigatória a implantação de 22 (vinte e duas) estações de recargas para veículos elétricos de uso exclusivo dos veículos oficiais do PODER CONCEDENTE e/ou por órgãos, empresas públicas ou agências reguladoras por ele indicadas. A CONCESSIONÁRIA tem a faculdade de instalação de estações de recargas adicionais para exploração de receitas acessórias, nos termos do item 3.9.6.

## QUESTIONAMENTO 72

**Documento:** Anexo B da Contrato

**Item:** 3.8.1. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela gestão, operação, manutenção e conservação de todos os estacionamentos localizados na ÁREA DA CONCESSÃO. A CONCESSIONÁRIA deverá assegurar a organização do trânsito interno, o atendimento ao público, a sinalização adequada, a segurança das áreas e o pleno funcionamento dos sistemas de controle de acesso, quando aplicáveis.

**Questionamento:** Com relação aos estacionamentos já existentes na área da concessão, entendemos que eles serão fechados/descontinuados. Este entendimento está correto?

**Esclarecimento:** O entendimento está correto.

## QUESTIONAMENTO 73

**Documento:** Anexo Q

**Item:** 1.4. A elaboração do PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS inclui a definição das estratégias e métodos propostos para realização de: a) CENSO SOCIODEMOGRÁFICO, que deverá fornecer ao PODER CONCEDENTE informações atualizadas a respeito das pessoas e comunidades potencialmente afetadas, conforme disposto no item 5 deste ANEXO; b) CADASTRO DE IMÓVEIS, que deverá fornecer informações atualizadas a respeito dos imóveis das QUADRAS que serão objeto de desapropriação, conforme disposto no item 6 deste ANEXO; e c) PROGRAMA DE ENGAJAMENTO COM PARTES INTERESSADAS (PEPI), que consiste em uma série de ações com o objetivo de promover a divulgação de informações sobre a CONCESSÃO e manter um canal de comunicação com as partes afetadas durante projeto, nos termos descritos no item 4 deste ANEXO.

**Questionamento:** Durante a elaboração do Plano de Ação de Desapropriações, caso seja constatado que algum ou alguns dos imóveis desapropriados ou reassentados se encontra vinculado ao Minha Casa Minha Vida ou qualquer outro programa de habitação popular, estando afetado, pois, ao interesse público de outro ente público, o Poder Concedente tomará alguma medida para integrar esse(s) bem(ns) ao seu patrimônio? Do contrário, como deverá proceder a Concessionária?

**Esclarecimento:** É alocado ao PODER CONCEDENTE o risco relativo a medidas tomadas por órgãos ou entidades da Administração Pública federal que impeçam ou retardem a obtenção da posse dos imóveis vinculados à execução contratual, devendo-se avaliar, em concreto, a eventual configuração de eventos dessa natureza.

## QUESTIONAMENTO 74

**Documento:** Edital

**Item:** 3.1. O VALOR ESTIMADO DO CONTRATO é de R\$ 5.435.151.993,98 (cinco bilhões, quatrocentos e trinta e cinco milhões, cento e cinquenta e um mil, novecentos e noventa e três reais e noventa e oito centavos), na DATABASE correspondente ao valor estimado do somatório dos investimentos a cargo da CONCESSIONÁRIA.

**Questionamento:** Qual foi a metodologia de projeção utilizada para a determinação do valor estimado do contrato, incluindo as premissas econômicas, de mercado e operacionais que embasaram essa estimativa, bem como a metodologia utilizada para o cálculo da TIR de projeto?

**Esclarecimento:** O valor estimado do contrato possui caráter meramente referencial e é correspondente ao

valor estimado do somatório dos investimentos a cargo da CONCESSIONÁRIA.

## QUESTIONAMENTO 75

**Documento:** Edital

**Item:** 6.3 Caso a PROPOSTA COMERCIAL apresente desconto a partir de 10% (dez por cento) da CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL MÁXIMA, a ADJUDICATÁRIA deverá considerar que, como condição de assinatura do CONTRATO, deverá depositar, em conta indicada pelo PODER CONCEDENTE, valores de acordo com a seguinte metodologia:

- i. Depósito de R\$ 40.000.000,00 (Quarenta milhões de reais), a cada ponto percentual de desconto, quando o desconto em relação ao valor da CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL MÁXIMA seja entre 10% (dez por cento) e 20% (vinte por cento), inclusive.
- ii. Depósito de R\$ 115.000.000,00 (Cento e quinze milhões de reais), a cada ponto percentual de desconto, quando o desconto em relação ao valor da CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL MÁXIMA seja superior a 20% (vinte por cento).
- iii. O montante do valor adicional será acumulado a cada ponto percentual de desconto, respeitando-se o estabelecido nos incisos i e ii do item 6.3.
- iv. No caso de valores de deságio não inteiros, o montante do valor adicional será calculado proporcionalmente, respeitando-se o estabelecido no inciso i do item 6.3.

6.4 Caso seja materializada a situação prevista no item 6.3, a ADJUDICATÁRIA deverá, como condição precedente à assinatura do CONTRATO, realizar a abertura da CONTA DE RECURSOS VINCULADOS.

...

18.5. Em até 60 (sessenta) dias após a convocação para a adoção das medidas necessárias à assinatura do CONTRATO, nos termos do item 18.2, a ADJUDICATÁRIA deverá:

...

viii - caso materializada a hipótese disposta no item 6.3 do EDITAL, prever a abertura da CONTA DOS RECURSOS VINCULADOS, que poderá ser utilizada nos casos previstos no CONTRATO, sendo que a ADJUDICATÁRIA deverá realizar o depósito dos RECURSOS VINCULADOS, atualizados pela variação do IPCA/IBGE, pelo período compreendido entre a data de entrega da PROPOSTA COMERCIAL e o último índice divulgado oficialmente antes do efetivo depósito.

(Contrato)

22.4. Caso seja materializada a hipótese prevista no item 6.3 do EDITAL, a CONCESSIONÁRIA deverá, como condição para assinatura do CONTRATO, realizar a abertura da CONTA DE RECURSOS VINCULADOS, mantida junto ao agente bancário, na qual serão depositados os RECURSOS VINCULADOS, nos termos do item 18.5, inciso viii, do EDITAL.

**Questionamento:** É possível disponibilizar uma planilha de exemplo ou um esclarecimento detalhado com cenários hipotéticos que demonstrem a aplicação da metodologia de cálculo do depósito adicional por ponto percentual de desconto, incluindo casos de deságios não inteiros, para garantir a correta aplicação desta cláusula?

**Esclarecimento:** Exemplos: (i) caso a LICITANTE ofereça 15% de desconto deverá depositar R\$ 200.000.000,00 (R\$ 40.000.000,00 x 5 relativo à 11% até 15% de desconto) a título de RECURSO VINCULADO na CONTA DE RECURSOS VINCULADOS; (ii) caso a LICITANTE ofereça 25% de desconto deverá depositar R\$ 975.000.000,00 (R\$ 40.000.000,00 x 10 relativo à 11% até 20% de desconto somado à R\$ 115.000.000,00 x 5 relativo à 21% até 25% de desconto) a título de RECURSO VINCULADO na CONTA DE RECURSOS VINCULADOS; (iii) caso a LICITANTE ofereça 17,5% de desconto deverá depositar R\$ 260.000.000,00 (R\$ 40.000.000,00 x 6,5 relativo à 11% até 17,5% de desconto) a título de RECURSO VINCULADO na CONTA DE RECURSOS VINCULADOS.

## QUESTIONAMENTO 76

**Documento:** Contrato

**Item:** Contrato: 6.2. As CONDIÇÕES DE EFICÁCIA deverão ser cumpridas pelas PARTES no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da DATA DE ASSINATURA DO CONTRATO.

6.3. São CONDIÇÕES DE EFICÁCIA:

6.3.1. Pela CONCESSIONÁRIA:

6.3.1.1. Contratação do CERTIFICADOR INDEPENDENTE, conforme Cláusula 10 deste CONTRATO e ANEXO H – DIRETRIZES PARA VERIFICADOR INDEPENDENTE E CERTIFICADOR INDEPENDENTE;

6.3.1.2. Apresentação, ao PODER CONCEDENTE, do PLANO DE SEGUROS; e

6.3.1.3. Apresentação, à ARSESP e ao PODER CONCEDENTE, do PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS, conforme diretrizes estabelecidas no ANEXO Q – REGRAMENTO GERAL DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS.

6.3.2. Pelo PODER CONCEDENTE:

6.3.2.1. Disponibilização à CONCESSIONÁRIA da posse dos TERRENOS GRUPO A, conforme constante do ANEXO D – RELAÇÃO DE TERRENOS, nas condições em que se encontram;

6.3.2.2. Se não atendido pelo previsto no Decreto nº 68.410, de 27 de março de 2024, a veiculação de publicação, na Imprensa Oficial do Estado de São Paulo, das DECLARAÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA – DUP dos TERRENOS GRUPO B e dos TERRENOS GRUPO C listados no ANEXO D – RELAÇÃO DE TERRENOS;

6.3.2.3. Regulamentação e instituição, pelo PODER CONCEDENTE, da CONTA GARANTIDORA DE PASSAGEM, conforme Cláusula 40.2.

(...)

52.2. O CONTRATO poderá ser extinto antecipadamente por iniciativa de qualquer das PARTES, quando da eventual ocorrência das seguintes hipóteses, observado o regramento estabelecido por este CONTRATO:

**Questionamento:** Caso haja demora no cumprimento das condições de eficácia, de forma justificada, por qualquer das partes, é possível a prorrogação consensual do prazo para início da vigência do contrato?

**Esclarecimento:** Sim, o entendimento está correto. O prazo para cumprimento das condições de eficácia poderá ser prorrogado, desde que de forma justificada e mediante a celebração de termo aditivo.

## QUESTIONAMENTO 77

**Documento:** Contrato

**Item:** Contrato: 8.1.5. O EDIFÍCIO DOS CORREIOS, conforme descrito no ANEXO D - RELAÇÃO DE TERRENOS, a ser revertido ao PODER CONCEDENTE imediatamente após a entrega das obras deste equipamento ou em prazo e condições a serem acordados com a ARSESP, caso seja exercida a opção prevista pelo item 9.11 do ANEXO Q - REGRAMENTO GERAL DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS relativa à construção de unidades habitacionais.

(...)

(Anexo A)

6.21.5.1. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela construção de edificação a ser destinada à ECT, cuja obra de construção deverá observar o APÊNDICE V – EDIFÍCIO DOS CORREIOS (anteprojeto) e o APÊNDICE VI – EDIFÍCIO DOS CORREIOS (diretrizes construtivas), ambos vinculados a este ANEXO A, ao item 9.11 do ANEXO Q - REGRAMENTO GERAL DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS, e conforme descrição de área prevista no ANEXO D – RELAÇÃO DE TERRENOS.

6.21.5.2. As obras deverão observar integralmente as diretrizes constantes no APÊNDICE V e APÊNDICE VI relativos ao EDIFÍCIO DOS CORREIOS, respeitando as exigências técnicas, operacionais e de segurança aplicáveis, bem como as normas vigentes relativas à acessibilidade, sustentabilidade e desempenho de edificações públicas.

6.21.5.3. Conforme previsto no ANEXO Q – REGRAMENTO GERAL DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS, a CONCESSIONÁRIA poderá utilizar o imóvel destinado à construção do EDIFÍCIO DOS CORREIOS para a construção de unidades habitacionais destinadas ao reassentamento.

6.21.5.4. Com relação ao EDIFÍCIO DOS CORREIOS, a CONCESSIONÁRIA será apenas responsável pela construção do edifício, não integrando como encargo da CONCESSÃO os demais serviços previstos para as QUADRAS, não se aplicando para este equipamento os serviços de reformas, adequações, manutenção, conservação e gestão.

6.21.5.5. Poderá ser prevista solução de realocação dos Correios em local temporário, mediante anuência do PODER CONCEDENTE, não podendo ultrapassar o prazo de 36 (trinta e seis) meses a partir da ORDEM DE INÍCIO;

6.21.5.6. Imediatamente após a conclusão das obras de construção do EDIFÍCIO DOS CORREIOS pela CONCESSIONÁRIA, será observado o regramento da Cláusula 8.1.5 do CONTRATO.

**Questionamento:** Existe contrato, convênio ou outro documento celebrado com os Correios no qual ele se comprometa a respeitar as previsões constantes no presente edital, contrato, e demais anexos, em especial as cláusulas 8.1.5 e 6.21.5 do edital? Se sim, poderiam disponibilizá-lo(s)?

**Esclarecimento:** As obrigações previstas referentes ao EDIFÍCIO DOS CORREIOS não são opcionais, logo, deverão ser realizadas pela CONCESSIONÁRIA independentemente de celebração de instrumento entre CORREIOS e PODER CONCEDENTE.

## QUESTIONAMENTO 78

**Documento:** Contrato

**Item:** Contrato: 8.7. Ao final da VIDA ÚTIL dos BENS REVERSÍVEIS, a CONCESSIONÁRIA deverá proceder à sua imediata substituição por bens novos e semelhantes, de qualidade igual ou superior, quando necessários à continuidade da prestação dos SERVIÇOS objeto deste CONTRATO e, especialmente, ao atendimento aos INDICADORES DE DESEMPENHO, observadas as disposições contratuais pertinentes.

(...)

11.1. A CONCESSIONÁRIA deverá observar a atualidade tecnológica na execução dos investimentos e na prestação dos SERVIÇOS, assim caracterizada pela preservação da modernidade e atualização dos equipamentos, das instalações e das técnicas de prestação dos SERVIÇOS, desde que a atualidade tecnológica seja necessária diante: (i) da obsolescência dos BENS REVERSÍVEIS; ou (ii) incapacidade comprovada de cumprimento aos INDICADORES DE DESEMPENHO e demais exigências estabelecidas no CONTRATO e ANEXOS.

11.1.1. Será caracterizada a obsolescência tecnológica dos BENS REVERSÍVEIS quando constatada, no decorrer do PRAZO DA CONCESSÃO, a perda relevante de suas funções iniciais, quando os bens não mais se mostrarem aptos a cumprir seu desempenho de modo adequado, diante da constatação de sua incapacidade no atendimento aos INDICADORES DE DESEMPENHO e demais exigências estabelecidas no CONTRATO e nos ANEXOS.

(...)

11.2. A CONCESSIONÁRIA deverá levar em consideração a VIDA ÚTIL dos BENS REVERSÍVEIS e o seu adequado aproveitamento e funcionamento, devendo, quando necessário, proceder à sua substituição por outros bens e equipamentos que apresentem atualidade tecnológica e condições de operação e funcionamento idênticas ou superiores às dos bens substituídos, independentemente de determinação do PODER CONCEDENTE e/ou da ARSESP.

(...)

30.1.7. Obsolescência tecnológica, não absorção de avanços e atualizações tecnológicos advindos ao longo do PRAZO DA CONCESSÃO que agreguem valor e/ou que representem benefícios e qualidade aos SERVIÇOS, nos termos da Cláusula 11; ...”

**Questionamento:** Considerando que a Concessionária é a única responsável pelo cumprimento dos Indicadores de Desempenho e sofre as consequências positivas ou negativas daí decorrentes, entendemos que a decisão sobre a oportunidade da substituição dos bens reversíveis por esgotamento da vida útil ou por obsolescência cabe exclusivamente à Concessionária. Essa afirmação está correta?

**Esclarecimento:** O entendimento está incorreto. A CONCESSIONÁRIA é responsável por, ao final da VIDA ÚTIL dos BENS REVERSÍVEIS, proceder à sua imediata substituição por bens novos e semelhantes, de qualidade igual ou superior, quando necessários à continuidade da prestação dos SERVIÇOS, de acordo com a Cláusula 8.7 do Contrato. Eventual descumprimento das obrigações dispostas no Contrato e anexos poderão acarretar nas penalidades dispostas no Anexo J.

## QUESTIONAMENTO 79

**Documento:** Edital

**Item:** ...

9.10. A CONCESSIONÁRIA responderá perante o PODER CONCEDENTE e terceiros pela qualidade dos projetos, da execução e da manutenção das obras, dos sistemas, dos SERVIÇOS e da implantação das QUADRAS, sendo responsável por sua durabilidade, com plenas condições de funcionamento e operacionalidade, de acordo com as exigências previstas neste CONTRATO e em seus ANEXOS, bem como por quaisquer danos decorrentes.

(...)

22.1.2. Contratar ESCRITÓRIO DE ARQUITETURA para prestação de serviços profissionais para a elaboração de projetos básico e executivo de arquitetura para as edificações do CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS, conforme diretrizes estabelecidas neste CONTRATO e no Anexo X do CONCURSO DE ARQUITETURA.

(...)

22.1.2.3. No âmbito do CONTRATO DE ARQUITETURA, a CONCESSIONÁRIA deverá: (...)

(e) assumir a integral responsabilidade, diante do PODER CONCEDENTE, no caso de falhas, erros, omissões ou alterações em quaisquer projetos de necessários à execução dos INVESTIMENTOS, incluindo metodologia de execução e/ou tecnologia utilizadas pela CONCESSIONÁRIA e/ou ESCRITÓRIO DE ARQUITETURA, ou, ainda, nos levantamentos que os subsidiaram, observado eventual direito de regresso em face do ESCRITÓRIO DE ARQUITETURA;

(...)

30.1. Excetuados os riscos alocados de maneira diversa, por disposição expressa deste CONTRATO, a

CONCESSIONÁRIA assume integral responsabilidade pelos riscos inerentes à exploração da CONCESSÃO, à operação, à prestação dos SERVIÇOS e à execução dos INVESTIMENTOS, incluindo-se os principais riscos relacionados a seguir:

(...)

30.1.2. Falhas, erros, omissões ou alterações em quaisquer PROJETOS DE ENGENHARIA necessários à execução dos INVESTIMENTOS, incluindo metodologia de execução e/ou tecnologia utilizadas pela CONCESSIONÁRIA, ou, ainda, nos levantamentos que os subsidiaram, independentemente da não objeção pela ARSESP; ...”

**Questionamento:** Considerando que a concessionária fica responsável pela qualidade dos projetos, da execução e da manutenção das obras, entendemos que a Concessionária poderá rescindir o contrato com o Escritório de Arquitetura desde que por motivo justificado, em razão de desempenho profissional insatisfatório. Essa afirmação está correta?

**Esclarecimento:** O entendimento está parcialmente correto. A Cláusula 22.1.2.8. do Contrato de Concessão prevê que eventuais divergências na execução dos serviços poderão ser arbitradas pela ARSESP, considerando as disposições do CONCURSO DE ARQUITETURA e do CONTRATO DE CONCESSÃO, cuja decisão será vinculativa para ambas as partes.

## QUESTIONAMENTO 80

**Documento:** Edital

**Item:** 22.1.2. Contratar ESCRITÓRIO DE ARQUITETURA para prestação de serviços profissionais para a elaboração de projetos básico e executivo de arquitetura para as edificações do CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS, conforme diretrizes estabelecidas neste CONTRATO e no Anexo X do CONCURSO DE ARQUITETURA.

...

22.1.2.3. No âmbito do CONTRATO DE ARQUITETURA, a CONCESSIONÁRIA deverá:

...

e. assumir a integral responsabilidade, diante do PODER CONCEDENTE, no caso de falhas, erros, omissões ou alterações em quaisquer projetos de necessários à execução dos INVESTIMENTOS, incluindo metodologia de execução e/ou tecnologia utilizadas pela CONCESSIONÁRIA e/ou ESCRITÓRIO DE ARQUITETURA, ou, ainda, nos levantamentos que os subsidiaram, observado eventual direito de regresso em face do ESCRITÓRIO DE ARQUITETURA;

30. RISCOS DA CONCESSIONÁRIA

...

30.1.2. Falhas, erros, omissões ou alterações em quaisquer PROJETOS DE ENGENHARIA necessários à execução dos INVESTIMENTOS, incluindo metodologia de execução e/ou tecnologia utilizadas pela CONCESSIONÁRIA, ou, ainda, nos levantamentos que os subsidiaram, independentemente da não objeção pela ARSESP;

30.1.2.1. A CONCESSIONÁRIA deverá verificar a correção e adequação dos dados e projetos e demais informações técnicas divulgados pelo PODER CONCEDENTE, assim como a correção e adequação dos dados e projetos obtidos ou elaborados por sua iniciativa, inclusive quando necessários à realização dos INVESTIMENTOS, assumindo, inteiramente, os riscos relacionados à ausência de correção, à presença de inadequações ou de omissões nos dados e projetos apresentados, bem como nos projetos elaborados.

**Questionamento:** Considerando que o ESCRITÓRIO DE ARQUITETURA não será escolhido pela Concessionária, entendemos que em caso de erros, alterações ou omissões nos projetos e por estimativas incorretas de investimentos não decorrentes de dolo da Concessionária, ela terá direito ao reequilíbrio econômico-financeiro do contrato, incluindo a possibilidade de haver prorrogação de prazo. Esse entendimento está correto?

**Esclarecimento:** O entendimento está incorreto. Nos termos da Cláusula 22.1.2.3."e" do Contrato de Concessão, a CONCESSIONÁRIA assumirá integral responsabilidade no caso de falhas, erros, omissões ou alterações em quaisquer projetos necessários à execução dos investimentos, incluindo metodologia de execução e/ou tecnologia utilizadas pela CONCESSIONÁRIA e/ou ESCRITÓRIO DE ARQUITETURA, ou, ainda, nos levantamentos que os subsidiaram, observado eventual direito de regresso em face do ESCRITÓRIO DE ARQUITETURA.

## QUESTIONAMENTO 81

**Documento:** Contrato

**Item:** Contrato: 22.1.2. Contratar ESCRITÓRIO DE ARQUITETURA para prestação de serviços profissionais para a elaboração de projetos básico e executivo de arquitetura para as edificações do CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS, conforme diretrizes estabelecidas neste CONTRATO e no Anexo X do CONCURSO DE ARQUITETURA.

...

22.1.2.3. No âmbito do CONTRATO DE ARQUITETURA, a CONCESSIONÁRIA deverá:

...

e. assumir a integral responsabilidade, diante do PODER CONCEDENTE, no caso de falhas, erros, omissões ou alterações em quaisquer projetos de necessários à execução dos INVESTIMENTOS, incluindo metodologia de execução e/ou tecnologia utilizadas pela CONCESSIONÁRIA e/ou ESCRITÓRIO DE ARQUITETURA, ou, ainda, nos levantamentos que os subsidiaram, observado eventual direito de regresso em face do ESCRITÓRIO DE ARQUITETURA;

**Questionamento:** Considerando que o ESCRITÓRIO DE ARQUITETURA não será escolhido pela Concessionária, entendemos que caso haja atrasos ou desempenho insuficiente por parte do Escritório de Arquitetura, sem culpa ou dolo da Concessionária, haverá reequilíbrio econômico-financeiro do contrato e, eventualmente, possibilidade de substituição do Escritório de Arquitetura.

Essa afirmação está correta?

Se sim, qual o procedimento para reequilibrar o contrato ou substituir o Escritório de Arquitetura?

**Esclarecimento:** O entendimento está incorreto. Vide resposta ao esclarecimento 80.

## QUESTIONAMENTO 82

**Documento:** Contrato

**Item:** 14.1.2. Os INDICADORES DE DESEMPENHO serão mensurados e aferidos desde a emissão da ORDEM DE OPERAÇÃO para a 1ª (primeira) QUADRA, independentemente do número de QUADRAS em operação.

14.1.3. Em caso de descumprimento dos INDICADORES DE DESEMPENHO, a CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL EFETIVA devida à CONCESSIONÁRIA sofrerá desconto, na forma detalhada no ANEXO E – INDICADORES DE DESEMPENHO e no ANEXO F – MECANISMO DE PAGAMENTO.

14.1.3.1. Sem prejuízo do disposto no item 14.1.2, a mensuração do FATOR DE DESEMPENHO a que se refere o ANEXO E – INDICADORES DE DESEMPENHO somente passará a incidir sobre a CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL EFETIVA a partir de 01 (um) semestre após a emissão da ORDEM DE OPERAÇÃO da referida QUADRA. Dessa forma, o primeiro desconto decorrente da aplicação do FATOR DE DESEMPENHO ocorre no SEMESTRE DE PAGAMENTO seguinte.

14.1.3.2. Uma vez iniciada a aplicação do FATOR DE DESEMPENHO nos termos citados na Cláusula acima, sua aplicação incidirá automaticamente sobre cada uma das QUADRAS cuja operação seja iniciada posteriormente, não havendo novos períodos de carência em favor da CONCESSIONÁRIA.

**Questionamento:** Considerando a natureza complexa e faseada do projeto (múltiplas quadras, diferentes cronogramas), a ausência de carência para as demais quadras pode ser um risco, pois cada nova etapa operacional pode demandar um período de ajuste e otimização para atingir os indicadores de desempenho, independentemente do sucesso das primeiras fases. Desse modo, entendemos ser possível interpretar a cláusula para considerar aplicável uma carência de 3 meses para os INDICADORES DE DESEMPENHO de cada nova QUADRA ou subconjunto de QUADRAS que entrem em operação em momentos distintos, para permitir o ajuste fino das operações da fase operacional sem penalizações imediatas. Essa afirmação está correta?

**Esclarecimento:** O entendimento está incorreto. A partir da primeira ORDEM DE OPERAÇÃO emitida para qualquer uma das EDIFICAÇÕES das QUADRAS 34, 46, 48 e 52, no que vier primeiro, ocorrerá um período de carência onde o IDG relativo a todas as QUADRAS em operação será considerado igual a 1,00, nos termos do item 4.4 do Anexo E – Indicadores de desempenho. Não se aplicam novos períodos de carência ou exceção para subconjuntos de quadras ou para eventuais fases operacionais posteriores, conforme explicitamente estabelecido na cláusula 14.1.3.2 do Contrato.

## QUESTIONAMENTO 83

**Documento:** Contrato

**Item:** 15.4.4. Os descontos decorrentes de processos administrativos sancionatórios, incluindo multas e

indenizações, serão limitados a 5% (cinco por cento) do valor mensal calculado da CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL EFETIVA, sendo que os valores remanescentes serão descontados nos meses subsequentes, observado o limite em questão, até a plena quitação do valor devido.

(Anexo J)

2.6. Concomitantemente ao processo administrativo sancionatório para a aplicação das penalidades previstas na Tabela 2, nos casos em que os efeitos do descumprimento perdurem no tempo, a ARSESP, a seu critério, poderá conceder período adicional para a correção das irregularidades verificadas pela fiscalização, nos termos do CONTRATO, que seja tecnicamente compatível para a realização da obrigação contratual não executada.

2.6.1. O não cumprimento da obrigação dentro do novo prazo estipulado acarretará a cobrança de multa moratória à razão de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor da penalidade aplicada, a contar do primeiro dia subsequente ao vencimento do prazo estipulado até o cumprimento da obrigação.

2.6.2. As multas moratórias, quando aplicadas, não poderão ultrapassar o valor da parcela da obrigação ainda não cumprida.

2.6.3. Decorrido o prazo assinalado pela ARSESP com a correção da irregularidade apontada, a penalidade aplicável pela ARSESP restringir-se-á ao valor previsto neste ANEXO, sem a incidência da multa moratória descrita no item 2.6.1.

**Questionamento:** Entre as diversas penalidades previstas no Anexo J há várias com hipótese de incidência diária, algumas em valores muito expressivos, como é o caso do item 11 da Tabela 2, que estabelece a aplicação de multa diária no valor de R\$ 1.725.996,12 por “Não concluir a ETAPA DE OBRAS das QUADRAS”. O atraso por 30 dias levaria a multa ao montante de R\$ 50 milhões.

Considerando que não se pode conceber que quaisquer multas representem penalidade desproporcional, entendemos que todas as sanções, inclusive aquelas de incidência diária, sujeitam-se ao teto previsto no item 2.6.2 do Anexo J, correspondente ao valor da obrigação inadimplida, e que esse conceito deve ser entendido como “obrigação especificamente inadimplida”, isto é, a base de cálculo será considerada no caso concreto, inclusive de forma proporcional. Exemplo: se a conclusão da ETAPA DE OBRAS se der por falta de 5% da obra, a base de cálculo será o montante referente a esses 5%. Esse entendimento está correto?

**Esclarecimento:** O entendimento está parcialmente correto. As multas previstas, inclusive diárias, serão aplicáveis até o limite definido no item 2.6.2 do Anexo J.

## QUESTIONAMENTO 84

**Documento:** Contrato

**Item:** 15.7. A CONCESSIONÁRIA pagará mensalmente à ARSESP, a partir da emissão da ORDEM DE INÍCIO, o ÔNUS DE FISCALIZAÇÃO, correspondente a 0,5% (zero vírgula cinco por cento) do valor da CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL MÁXIMA.

(...)

16.3. A cada 3 (três) meses de execução dos INVESTIMENTOS e após o cumprimento do(s) marco(s) de pagamento do APORTE conforme ANEXO G – MECANISMO DE APORTE., a CONCESSIONÁRIA deverá emitir documento de cobrança correspondente, juntamente com o respectivo relatório de cumprimento das condições exigidas para pagamento, observado o seguinte procedimento:

16.3.1. Após a vistoria presencial a ser realizada pelo CERTIFICADOR INDEPENDENTE, a documentação comprobatória do cumprimento do marco correspondente e a respectiva cobrança, com a atestação do CERTIFICADOR INDEPENDENTE, deverão ser entregues, por meio de sistema eletrônico a ser desenvolvido e disponibilizado pela CONCESSIONÁRIA, à ARSESP, mediante protocolo; e

16.3.2. No documento de cobrança deverá ser indicado:

(i) o número do CONTRATO; (ii) a descrição do marco efetivamente cumprido, por QUADRA, quando aplicável, conforme PLANO DE EXECUÇÃO e DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS; e (iii) o valor devido.

16.3.2.1. O CERTIFICADOR INDEPENDENTE deverá emitir e apresentar à ARSESP o relatório preliminar no prazo de até 10 (dez) dias contados da apresentação pela CONCESSIONÁRIA dos documentos exigidos. O documento de cobrança para efeito de pagamento do APORTE, caso não aprovado pela ARSESP, será devolvido à CONCESSIONÁRIA para as necessárias correções ou medidas necessárias, com as informações que motivaram sua rejeição, contando-se o prazo estabelecido na Cláusula 16.3.1 a partir da data de sua reapresentação.

16.3.2.2. A devolução do documento de cobrança em hipótese alguma justificará a suspensão ou interrupção da execução das obrigações assumidas pela CONCESSIONÁRIA, sob pena de aplicação das penalidades previstas neste CONTRATO.

16.3.2.3. Caso, na análise de que trata a Cláusula 16.3.1 a ARSESP identifique a conclusão de apenas

parcela dos marcos apontados no documento de cobrança emitido pela CONCESSIONÁRIA, a devolução do documento deverá ser restrita aos marcos não aprovados, procedendo-se ao pagamento da parcela aprovada pela ARSESP.

16.3.3. Uma vez aprovado, o relatório preliminar do CERTIFICADOR INDEPENDENTE será considerado definitivo para pagamento do APORTE devido à CONCESSIONÁRIA.

16.3.3.1. Na hipótese de ausência de manifestação da ARSESP, no prazo de até 10 (dez) dias, contados do envio do relatório preliminar, pelo CERTIFICADOR INDEPENDENTE, o documento será considerado, a título preliminar e precário, para o pagamento do APORTE devido à CONCESSIONÁRIA.

16.3.3.2. Sem prejuízo da aplicação, a título preliminar e precário, do disposto na Cláusula 16.3.2.3, a ARSESP deverá concluir a análise do relatório preliminar enviado pelo CERTIFICADOR INDEPENDENTE, devendo eventuais efeitos sobre o valor do APORTE devido à CONCESSIONÁRIA decorrentes de divergências identificadas, pela ARSESP, no relatório, ser refletidas, após a oitiva das PARTES, no valor da(s) parcela(s) seguinte(s) do APORTE a ser(em) paga(s) pelo PODER CONCEDENTE.

16.3.3.3. As PARTES poderão submeter aos mecanismos de solução de controvérsias previstos neste CONTRATO qualquer divergência a respeito do cumprimento dos marcos para pagamento do APORTE.

16.3.4. Aprovado o cumprimento do marco para pagamento do APORTE, o PODER CONCEDENTE deverá proceder ao pagamento devido à CONCESSIONÁRIA em 10 (dez) dias úteis contados da aprovação do relatório do CERTIFICADOR INDEPENDENTE pela ARSESP, observadas as disposições do ANEXO G – APORTE PÚBLICO.

16.3.4.1. Havendo atraso no pagamento de qualquer das parcelas do APORTE, por culpa exclusiva do PODER CONCEDENTE, o valor devido ficará automaticamente acrescido de juros de mora correspondentes à variação pro rata temporis da taxa SELIC, a contar da data do respectivo vencimento até a data do efetivo pagamento.

(...)

31.1. Sem prejuízo de outros riscos expressamente assumidos pelo PODER CONCEDENTE em outras Cláusulas deste CONTRATO, o PODER CONCEDENTE se responsabiliza pelos seguintes riscos relacionados à CONCESSÃO: (...)

31.1.12. Inadimplência ou atraso por parte do PODER CONCEDENTE na disponibilização de recursos suficientes para assegurar o pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL EFETIVA ou dos APORTES devidos à CONCESSIONÁRIA, e das demais obrigações de pagamento, líquidas e exigíveis no respectivo momento do vencimento, devidas pelo PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA nos termos do CONTRATO DE CONCESSÃO e seus ANEXOS;

(...)

40.3. Ocorrendo o inadimplemento do pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL EFETIVA pelo PODER CONCEDENTE e não havendo recursos suficientes na CONTA GARANTIDORA DE PASSAGEM, deverá ser observado o seguinte regramento:

40.3.1. Caso a situação indicada na Cláusula 40.3 persista por 3 (três) meses consecutivos, a Secretaria da Fazenda e Planejamento deverá apresentar ao Conselho Gestor do Programa de Parcerias Público-Privadas justificativas circunstanciadas, expondo os motivos do inadimplemento e as medidas adotadas para o seu equacionamento.

40.3.2. Caso a situação indicada na Cláusula 40.3 persista por 6 (seis) meses consecutivos, a CONCESSIONÁRIA poderá resilir unilateralmente o CONTRATO, nos termos da Cláusula 52.2.5.

40.4. Enquanto perdurar a situação indicada na Cláusula 40.3, independentemente do período, o Conselho Gestor do Programa de Parcerias Público-Privadas e o Conselho Diretor do Programa de Desestatização, ou órgãos que vierem a substituí-los, darão preferência de pauta à proposta do PODER CONCEDENTE ou de Conselheiro para viabilizar o saneamento da situação de inadimplência, e não deliberarão acerca da celebração de novos contratos de parcerias público-privadas.

(...)

52.2. O CONTRATO poderá ser extinto antecipadamente por iniciativa de qualquer das PARTES, quando da eventual ocorrência das seguintes hipóteses, observado o regramento estabelecido por este CONTRATO:

(...)

52.2.4. Insuficiência de recursos mínimos na CONTA GARANTIDORA DE PASSAGEM por 12 (doze) meses consecutivos, conforme previsto na Cláusula 40.2.4.2.2.

52.2.5. Inadimplemento do pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL EFETIVA, cumulado com a insuficiência dos recursos disponíveis na CONTA GARANTIDORA DE PASSAGEM, por 6 (seis) meses consecutivos, conforme previsto na Cláusula 40.3.2.

52.3. A PARTE interessada deverá, em 30 (trinta) dias após a materialização do evento que permite a rescisão unilateral, nos termos da Cláusula 52.2, acima, enviar notificação à outra PARTE indicando a

intenção de extinguir o CONTRATO antecipadamente, não dependendo de qualquer decisão arbitral e/ou judicial para tanto.

(...)

55.6. Em caso de ocorrência de evento de força maior ou caso fortuito, salvo se a ARSESP der outras instruções por escrito, 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.

55.7. Na hipótese de comprovada ocorrência de caso fortuito ou de força maior, sem que tenha havido a extinção da CONCESSÃO, serão suspensos os reflexos financeiros dos INDICADORES DE DESEMPENHO que tenham sido impactados pela ocorrência, até a normalização da situação e cessação de seus efeitos.

55.8. As PARTES e a ARSESP se comprometem a empregar todas as medidas e ações necessárias a fim de minimizar os efeitos decorrentes dos eventos de força maior ou caso fortuito”.

**Questionamento:** Considerando que a falta de pagamento do aporte ou de contraprestação pecuniária pode causar grandes impactos financeiros à Concessionária, inviabilizando o cumprimento de determinadas obrigações contratuais, como as desapropriações e reassentamentos, sobretudo se a garantia oferecida não se mostrar bastante para compensar tais débitos, entendemos que incidirão encargos moratórios sobre as parcelas pagas com atraso. O entendimento está correto?

**Esclarecimento:** Sim, o entendimento está correto. Conforme disposto na Cláusula 16.3.4.1 do Contrato, em caso de atraso no pagamento de parcela do Aporte por culpa exclusiva do Poder Concedente, o valor devido será automaticamente acrescido de juros moratórios correspondentes à variação *pro rata temporis* da taxa SELIC, contados da data do vencimento até a data do efetivo pagamento. O mesmo mecanismo se aplica em caso de atraso no pagamento da Contraprestação por culpa exclusiva do Poder Concedente. Esse mecanismo assegura a compensação financeira pelos eventuais impactos causados pela inadimplência.

## QUESTIONAMENTO 85

**Documento:** Contrato

**Item:** 15.7. A CONCESSIONÁRIA pagará mensalmente à ARSESP, a partir da emissão da ORDEM DE INÍCIO, o ÔNUS DE FISCALIZAÇÃO, correspondente a 0,5% (zero vírgula cinco por cento) do valor da CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL MÁXIMA.

(...)

16.3. A cada 3 (três) meses de execução dos INVESTIMENTOS e após o cumprimento do(s) marco(s) de pagamento do APORTE conforme ANEXO G – MECANISMO DE APORTE., a CONCESSIONÁRIA deverá emitir documento de cobrança correspondente, juntamente com o respectivo relatório de cumprimento das condições exigidas para pagamento, observado o seguinte procedimento:

16.3.1. Após a vistoria presencial a ser realizada pelo CERTIFICADOR INDEPENDENTE, a documentação comprobatória do cumprimento do marco correspondente e a respectiva cobrança, com a atestação do CERTIFICADOR INDEPENDENTE, deverão ser entregues, por meio de sistema eletrônico a ser desenvolvido e disponibilizado pela CONCESSIONÁRIA, à ARSESP, mediante protocolo; e

16.3.2. No documento de cobrança deverá ser indicado:

(i) o número do CONTRATO; (ii) a descrição do marco efetivamente cumprido, por QUADRA, quando aplicável, conforme PLANO DE EXECUÇÃO e DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS; e (iii) o valor devido.

16.3.2.1. O CERTIFICADOR INDEPENDENTE deverá emitir e apresentar à ARSESP o relatório preliminar no prazo de até 10 (dez) dias contados da apresentação pela CONCESSIONÁRIA dos documentos exigidos. O documento de cobrança para efeito de pagamento do APORTE, caso não aprovado pela ARSESP, será devolvido à CONCESSIONÁRIA para as necessárias correções ou medidas necessárias, com as informações que motivaram sua rejeição, contando-se o prazo estabelecido na Cláusula 16.3.1 a partir da data de sua reapresentação.

16.3.2.2. A devolução do documento de cobrança em hipótese alguma justificará a suspensão ou interrupção da execução das obrigações assumidas pela CONCESSIONÁRIA, sob pena de aplicação das penalidades previstas neste CONTRATO.

16.3.2.3. Caso, na análise de que trata a Cláusula 16.3.1 a ARSESP identifique a conclusão de apenas parcela dos marcos apontados no documento de cobrança emitido pela CONCESSIONÁRIA, a devolução do documento deverá ser restrita aos marcos não aprovados, procedendo-se ao pagamento da parcela aprovada

pela ARSESP.

16.3.3. Uma vez aprovado, o relatório preliminar do CERTIFICADOR INDEPENDENTE será considerado definitivo para pagamento do APORTE devido à CONCESSIONÁRIA.

16.3.3.1. Na hipótese de ausência de manifestação da ARSESP, no prazo de até 10 (dez) dias, contados do envio do relatório preliminar, pelo CERTIFICADOR INDEPENDENTE, o documento será considerado, a título preliminar e precário, para o pagamento do APORTE devido à CONCESSIONÁRIA.

16.3.3.2. Sem prejuízo da aplicação, a título preliminar e precário, do disposto na Cláusula 16.3.2.3, a ARSESP deverá concluir a análise do relatório preliminar enviado pelo CERTIFICADOR INDEPENDENTE, devendo eventuais efeitos sobre o valor do APORTE devido à CONCESSIONÁRIA decorrentes de divergências identificadas, pela ARSESP, no relatório, ser refletidas, após a oitiva das PARTES, no valor da(s) parcela(s) seguinte(s) do APORTE a ser(em) paga(s) pelo PODER CONCEDENTE.

16.3.3.3. As PARTES poderão submeter aos mecanismos de solução de controvérsias previstos neste CONTRATO qualquer divergência a respeito do cumprimento dos marcos para pagamento do APORTE.

16.3.4. Aprovado o cumprimento do marco para pagamento do APORTE, o PODER CONCEDENTE deverá proceder ao pagamento devido à CONCESSIONÁRIA em 10 (dez) dias úteis contados da aprovação do relatório do CERTIFICADOR INDEPENDENTE pela ARSESP, observadas as disposições do ANEXO G – APORTE PÚBLICO.

16.3.4.1. Havendo atraso no pagamento de qualquer das parcelas do APORTE, por culpa exclusiva do PODER CONCEDENTE, o valor devido ficará automaticamente acrescido de juros de mora correspondentes à variação pro rata temporis da taxa SELIC, a contar da data do respectivo vencimento até a data do efetivo pagamento.

(...)

31.1. Sem prejuízo de outros riscos expressamente assumidos pelo PODER CONCEDENTE em outras Cláusulas deste CONTRATO, o PODER CONCEDENTE se responsabiliza pelos seguintes riscos relacionados à CONCESSÃO: (...)

31.1.12. Inadimplência ou atraso por parte do PODER CONCEDENTE na disponibilização de recursos suficientes para assegurar o pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL EFETIVA ou dos APORTES devidos à CONCESSIONÁRIA, e das demais obrigações de pagamento, líquidas e exigíveis no respectivo momento do vencimento, devidas pelo PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA nos termos do CONTRATO DE CONCESSÃO e seus ANEXOS;

(...)

40.3. Ocorrendo o inadimplemento do pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL EFETIVA pelo PODER CONCEDENTE e não havendo recursos suficientes na CONTA GARANTIDORA DE PASSAGEM, deverá ser observado o seguinte regramento:

40.3.1. Caso a situação indicada na Cláusula 40.3 persista por 3 (três) meses consecutivos, a Secretaria da Fazenda e Planejamento deverá apresentar ao Conselho Gestor do Programa de Parcerias Público-Privadas justificativas circunstanciadas, expondo os motivos do inadimplemento e as medidas adotadas para o seu equacionamento.

40.3.2. Caso a situação indicada na Cláusula 40.3 persista por 6 (seis) meses consecutivos, a CONCESSIONÁRIA poderá resilir unilateralmente o CONTRATO, nos termos da Cláusula 52.2.5.

40.4. Enquanto perdurar a situação indicada na Cláusula 40.3, independentemente do período, o Conselho Gestor do Programa de Parcerias Público-Privadas e o Conselho Diretor do Programa de Desestatização, ou órgãos que vierem a substituí-los, darão preferência de pauta à proposta do PODER CONCEDENTE ou de Conselheiro para viabilizar o saneamento da situação de inadimplência, e não deliberarão acerca da celebração de novos contratos de parcerias público-privadas.

(...)

52.2. O CONTRATO poderá ser extinto antecipadamente por iniciativa de qualquer das PARTES, quando da eventual ocorrência das seguintes hipóteses, observado o regramento estabelecido por este CONTRATO: (...)

52.2.4. Insuficiência de recursos mínimos na CONTA GARANTIDORA DE PASSAGEM por 12 (doze) meses consecutivos, conforme previsto na Cláusula 40.2.4.2.2.

52.2.5. Inadimplemento do pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL EFETIVA, cumulado com a insuficiência dos recursos disponíveis na CONTA GARANTIDORA DE PASSAGEM, por 6 (seis) meses consecutivos, conforme previsto na Cláusula 40.3.2.

52.3. A PARTE interessada deverá, em 30 (trinta) dias após a materialização do evento que permite a rescisão unilateral, nos termos da Cláusula 52.2, acima, enviar notificação à outra PARTE indicando a intenção de extinguir o CONTRATO antecipadamente, não dependendo de qualquer decisão arbitral e/ou judicial para tanto.

(...)

55.6. Em caso de ocorrência de evento de força maior ou caso fortuito, salvo se a ARSESP der outras instruções por escrito, 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.

55.7. Na hipótese de comprovada ocorrência de caso fortuito ou de força maior, sem que tenha havido a extinção da CONCESSÃO, serão suspensos os reflexos financeiros dos INDICADORES DE DESEMPENHO que tenham sido impactados pela ocorrência, até a normalização da situação e cessação de seus efeitos.

55.8. As PARTES e a ARSESP se comprometem a empregar todas as medidas e ações necessárias a fim de minimizar os efeitos decorrentes dos eventos de força maior ou caso fortuito”

**Questionamento:** Considerando que a falta de pagamento do aporte ou de contraprestação pecuniária pode causar grandes impactos financeiros à Concessionária, inviabilizando o cumprimento de determinadas obrigações contratuais, como as desapropriações e reassentamentos, sobretudo se a garantia oferecida não se mostrar bastante para compensar tais débitos, entendemos que se aplica a essa hipótese o mesmo tratamento previsto no Contrato aos eventos de caso fortuito e força maior, no que se refere à flexibilização das obrigações da Concessionária, quando houver inadimplemento do Poder Concedente. Esse entendimento está correto?

**Esclarecimento:** O entendimento está incorreto.

## QUESTIONAMENTO 86

**Documento:** Contrato

**Item:** 22.1.5. Quando solicitado pelo PODER CONCEDENTE, realizar investimentos para MUDANÇA DE LAYOUT nas QUADRAS e adequar a prestação dos SERVIÇOS, conforme necessário, observados os termos do ANEXO C – CADERNO DE MOBILIÁRIO E EQUIPAMENTOS.

(Anexo C)

9.4. Em virtude de MUDANÇAS DE LAYOUT efetivadas nos termos do item 10 deste ANEXO, o PODER CONCEDENTE poderá exigir que a CONCESSIONÁRIA implante ambientes que correspondam a um total de UNIDADES DE CRÉDITO excedente ao quantitativo previsto no item 9.2.

9.4.1. A CONCESSIONÁRIA estará obrigada a suportar os custos pertinentes à variação na utilização de UNIDADES DE CRÉDITO em montante de até 110%, inclusive, do quantitativo previsto no item 9.2.

9.4.2. No caso da implementação de alterações que, em seu conjunto, impliquem na utilização de UNIDADES DE CRÉDITO em montante superior a 110% do quantitativo previsto no item 9.2, a CONCESSIONÁRIA fará jus ao pagamento de CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL COMPLEMENTAR referente às UNIDADES DE CRÉDITO que excedam a tal percentual, nos termos estabelecidos no ANEXO F – MECANISMO DE PAGAMENTO E DE CONTRAPRESTAÇÃO.

9.4.2.1. A CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL COMPLEMENTAR será devida tão logo a primeira utilização de UNIDADES DE CRÉDITO excedente ao percentual definido no item 9.4.2 seja atestada pela ARSESP, na forma do item 9.3, acima, e será quantificada de acordo com o previsto no ANEXO F – MECANISMO DE PAGAMENTO E DE CONTRAPRESTAÇÃO.

9.4.2.2. Após extrapolado, pela primeira vez, o percentual previsto no item 9.4.2, as utilizações de UNIDADES DE CRÉDITO subsequentemente atestadas deverão ensejar o pagamento da correspondente CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL COMPLEMENTAR, observando-se a limitação quantitativa prevista no item 9.4.3, abaixo.

9.4.2.3. Nas hipóteses previstas nos itens 9.4.2.1 e 9.4.2.2, acima, a ARSESP deverá comunicar ao PODER CONCEDENTE a necessidade de emissão da ORDEM DE SERVIÇO COMPLEMENTAR pertinente à utilização adicional de UNIDADES DE CRÉDITO, sendo devido o pagamento da correspondente CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL COMPLEMENTAR no mês seguinte à sua emissão.

9.4.3. O PODER CONCEDENTE não poderá exigir alterações que resultem, ainda que indiretamente, na utilização de UNIDADES DE CRÉDITO em montante superior a 150% do quantitativo previsto no item 9.2.

(...)

10.1. O PODER CONCEDENTE poderá solicitar MUDANÇAS DE LAYOUT das QUADRAS componentes do NOVO CENTRO ADMINISTRATIVO, propondo quantitativos e especificações em relação a ambientes, mobiliário e equipamentos que divirjam do previsto nos itens 7 e 8 deste ANEXO.

10.2. A solicitação de MUDANÇA DE LAYOUT poderá ocorrer:

- i) Na definição inicial das diretrizes para a elaboração do PLANO DE LAYOUT E MOBILIÁRIO de cada QUADRA, desde que observado o prazo previsto no item 2.2 deste ANEXO; ou
- ii) Em momento posterior a essa definição inicial, observada a limitação temporal prevista no item 10.2.1, abaixo.

10.2.1. Para solicitações posteriores à definição inicial, assim entendidas aquelas comunicadas à CONCESSIONÁRIA após a superação do prazo previsto no item 2.2 deste ANEXO, MUDANÇAS DE LAYOUT

referentes à respectiva QUADRA apenas poderão ser exigidas após a ocorrência conjunta dos seguintes eventos:

Início de nova gestão do Poder Executivo do Estado de São Paulo; e

ii) Decurso do prazo de 4 (quatro) anos, contado a partir da ORDEM DE OPERAÇÃO da primeira QUADRA implantada no NOVO CENTRO ADMINISTRATIVO, independente de qual seja.

10.3. As MUDANÇAS DE LAYOUT eventualmente realizadas deverão observar os elementos referenciais previstos neste ANEXO”

**Questionamento:** A correta interpretação da Cláusula 9.4.1 do Anexo C é que a variação de quantitativo de estoque contratual em conjunto com o que foi previsto na Cláusula 9.2 somaria o total de 110%, conforme previsto na Cláusula 9.4.2. O entendimento está correto?

**Esclarecimento:** O entendimento está parcialmente correto, mas requer precisão quanto à interpretação das cláusulas mencionadas. Conforme disposto no item 9.4.1 do Anexo C, a Concessionária assume obrigatoriamente os custos de mudanças de *layout* que resultem em utilização de Unidades de Crédito até 110% do quantitativo originalmente previsto no item 9.2. Ou seja, a obrigação de suportar custos aplica-se ao incremento de até 10% além do total inicial. O item 9.4.2 estabelece que, se o total de Unidades de Crédito utilizadas for acima de 110% do quantitativo original, a Concessionária fará jus a uma Contraprestação Pública Mensal Complementar, calculada conforme o Anexo F. Portanto, o percentual de 110% atua como um limiar: abaixo dele, os custos são inteiramente suportados pela Concessionária; acima dele, geram direito a remuneração adicional. A menção ao "montante superior a 110%" no item 9.4.2 refere-se exclusivamente ao excedente além desse limite, e não à soma do estoque contratual original com a variação.

## QUESTIONAMENTO 87

**Documento:** Contrato

**Item:** 26.1. A CONCESSIONÁRIA será responsável por promover as desapropriações dos imóveis previstos no Decreto nº 68.410, de 27 de março de 2024 e suas alterações, quando necessitar da aquisição definitiva para realização dos INVESTIMENTOS ou prestação dos SERVIÇOS, devendo, para tanto, observar o regramento previsto na legislação, no CONTRATO e especificamente nos parâmetros previstos pelo ANEXO Q - REGRAMENTO GERAL DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS, submetendo-se a princípios de transparência e publicidade quanto às informações relacionadas aos processos expropriatórios.

(...)

27.1. A CONCESSIONÁRIA, após a emissão da ORDEM DE INÍCIO, responsabilizar-se-á integralmente por reassentamentos e desocupações concernentes a ocupações identificadas na ÁREA DA CONCESSÃO, observando integralmente o disposto no ANEXO Q - REGRAMENTO GERAL DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS. (...)

27.3. A CONCESSIONÁRIA deverá concluir o processo de desocupação e reassentamento das famílias no prazo definido no ANEXO Q - REGRAMENTO GERAL DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS.

(...)

29.1. Os custos para promoção das desapropriações, servidões administrativas e ocupações temporárias, bem como das ações de reassentamento, serão suportados pela CONCESSIONÁRIA, observando-se, se o caso, as regras de compartilhamento previstas no ANEXO Q - REGRAMENTO GERAL DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS.

29.2. Todos os valores despendidos pela CONCESSIONÁRIA para a promoção das desapropriações, ocupações temporárias, servidões administrativas e reassentamentos deverão ser fiscalizados pela ARSESP, com apoio do CERTIFICADOR INDEPENDENTE, a fim de verificar a sua regularidade e aderência às orientações do ANEXO Q - REGRAMENTO GERAL DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS.

29.2.1. Os valores de indenização despendidos para a promoção de desapropriações pela via amigável serão fiscalizados quanto à sua aderência a parâmetros do CONTRATO, não podendo ser considerados valores superiores a tais parâmetros para fins de aplicação das regras de compartilhamento previstas no ANEXO Q - REGRAMENTO GERAL DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS.

(...)

30.1.13. Atraso no cumprimento dos cronogramas e prazos estabelecidos neste CONTRATO, inclusive no PLANO DE EXECUÇÃO, especialmente no prazo dos marcos finais expressos no(s) cronograma(s) vigente(s), não ensejando a aplicação de penalidade à CONCESSIONÁRIA nos casos em que restar verificada inexigibilidade de conduta diversa por parte da CONCESSIONÁRIA e/ou o atraso esteja relacionado a obrigações e riscos que tenham sido expressamente alocados ao PODER CONCEDENTE. Constatação superveniente de erros ou omissões na PROPOSTA COMERCIAL ou em qualquer outra projeção ou premissa da CONCESSIONÁRIA, inclusive nos levantamentos que subsidiaram a PROPOSTA COMERCIAL,

apresentada na LICITAÇÃO;

(...)

30.1.33. Prazos e custos envolvidos com o processo de desapropriação e imissão na posse dos TERRENOS necessários à execução dos investimentos, observado o disposto na Cláusula 26, ressalvado o descumprimento das obrigações do PODER CONCEDENTE, especialmente na emissão de eventual DECLARAÇÃO DE UTILIDADE PÚBLICA.

(...)

31.1. Sem prejuízo de outros riscos expressamente assumidos pelo PODER CONCEDENTE em outras Cláusulas deste CONTRATO, o PODER CONCEDENTE se responsabiliza pelos seguintes riscos relacionados à CONCESSÃO:

31.1.1. Decisões judiciais ou administrativas que suspendam ou prejudiquem a implantação dos INVESTIMENTOS, ou a prestação dos SERVIÇOS, ou que interrompam, suspendam ou reduzam o pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL EFETIVA, do APORTE e das demais obrigações de pagamento devidas pelo PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA previstas no CONTRATO DE CONCESSÃO e seus ANEXOS, bem como, em qualquer dos casos, seu reajuste ou revisão, exceto nos casos em que a CONCESSIONÁRIA tiver dado causa à decisão ou na hipótese de haver previsão neste CONTRATO que aloque o risco associado à CONCESSIONÁRIA;

(...)

31.1.3. Fatores imprevisíveis, fatores previsíveis e de consequências incalculáveis, caso fortuito ou força maior que, em condições normais de mercado, possam ser objeto de cobertura de seguro oferecido no Brasil se, à época da materialização do risco, este seja segurável há pelo menos 2 (dois) anos e por pelo menos 2 (duas) empresas seguradoras, até o limite da média dos valores indenizáveis por apólices normalmente praticados no mercado, independentemente de a CONCESSIONÁRIA as ter contratado;

(...)

32.4. Será compartilhado entre a CONCESSIONÁRIA e o PODER CONCEDENTE o risco relativo aos custos das desapropriações que excederem o valor previsto no ANEXO Q - REGRAMENTO GERAL DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS, observado os percentuais de compartilhamento de risco previstos no ANEXO Q - REGRAMENTO GERAL DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS.

(...)

55.2. O descumprimento de obrigações contratuais, inclusive aquelas relativas ao atingimento de marcos temporais, comprovadamente decorrentes de caso fortuito ou de força maior, nos termos deste CONTRATO e ANEXOS, não será passível de penalização.

(Anexo Q)

8.26. A CONCESSIONÁRIA deve requerer, no ato de ajuizamento, a imissão provisória na posse dos imóveis e adotar com celeridade todas as medidas necessárias para obtê-la, incluindo a necessidade de realizar o depósito do valor de indenização proposto em juízo.

8.26.1. Determinada em juízo a imissão provisória ou definitiva na posse do imóvel, a CONCESSIONÁRIA deverá comunicar os respectivos proprietários e ocupantes, concedendo-lhes prazo de pelo menos 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, a partir do pagamento do auxílio mudança.

8.26.2. O PODER CONCEDENTE suportará os prejuízos decorrentes da demora na imissão provisória na posse dos imóveis, em prejuízo do cronograma estabelecido no PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS, exclusivamente nos seguintes casos:

a) A imissão provisória de posse não for efetivada em até 24 (vinte e quatro) meses contados da ORDEM DE INÍCIO, contanto que a CONCESSIONÁRIA comprove que adotou todas as medidas cabíveis para obtenção da imissão na posse no prazo previsto, inclusive a elaboração do relatório de risco de atraso, previsto no item 7.3; ou

b) O PODER CONCEDENTE e/ou a ARSESP tiverem concorrido diretamente para a demora da imissão na posse.

**Questionamento:** Entendemos que caso os prazos do cronograma de desapropriações e reassentamentos não sejam cumpridos sem culpa da Concessionária, será excluída a responsabilização da Concessionária, assim como caberá a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do contrato. Esse entendimento está correto?

**Esclarecimento:** O entendimento está parcialmente correto. O risco relativo a atrasos no cronograma de desapropriações e reassentamentos é alocado à CONCESSIONÁRIA, a menos que tais atrasos sejam comprovadamente causados por eventos expressamente alocados à esfera de responsabilidade do PODER CONCEDENTE, hipótese em que será apurado o eventual desequilíbrio econômico-financeiro resultante. A exclusão de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA por infrações contratuais que decorram de tais atrasos deverá ser analisada à luz do ANEXO J - PENALIDADES, no tocante a eventual enquadramento na hipótese prevista no Item 2.5 do referido anexo.

## QUESTIONAMENTO 88

**Documento:** Contrato

**Item:** 27.1. A CONCESSIONÁRIA, após a emissão da ORDEM DE INÍCIO, responsabilizar-se-á integralmente por reassentamentos e desocupações concernentes a ocupações identificadas na ÁREA DA CONCESSÃO, observando integralmente o disposto no ANEXO Q - REGRAMENTO GERAL DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS. (...)

27.3. A CONCESSIONÁRIA deverá concluir o processo de desocupação e reassentamento das famílias no prazo definido no ANEXO Q - REGRAMENTO GERAL DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS.

**Questionamento:** Considerando que o prazo de 36 meses para o reassentamento definitivo pode ser inexecutável na prática, pois pressupõe a construção de novas habitações (aquisição de áreas, projeto, licenciamento e execução de obras), devido à dificuldade ou mesmo à impossibilidade em muitos casos de localizar imóveis prontos com as características especificadas no Edital (item 9.8 – Anexo Q, acima reproduzido), existe ou poderia ser previsto um quantitativo máximo de famílias a serem reassentadas às custas da Concessionária?

Ou, então, existe ou será prevista alguma outra forma de mitigar o risco de se tornar impossível o reassentamento em prazo tão curto?

**Esclarecimento:** As licitantes são responsáveis por realizar vistorias técnicas, levantamentos e análises que entenderem pertinentes, além da visita técnica, por sua conta e risco e às suas expensas, para estudar devidamente a área de concessão e auxiliar na formulação das propostas, nos termos do item 5.4 do Edital. Após a assinatura do Contrato, caberá a Concessionária realizar o Plano de Ação de Desapropriações e Reassentamento, bem como o Censo Sociodemográfico, conforme previsto no Anexo Q.

## QUESTIONAMENTO 89

**Documento:** Anexo Q

**Item:** ANEXO Q - REGRAMENTO GERAL DE (...)

8.1. Para os fins do CONTRATO e deste ANEXO, considera-se desapropriação o procedimento administrativo ou judicial, coordenado e executado pela CONCESSIONÁRIA, destinado à transferência compulsória da propriedade ou posse de bens localizados na ÁREA DA CONCESSÃO, mediante justa e prévia indenização, conforme disciplinado no Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, e demais normas aplicáveis.

8.1.1. A imissão na posse dos imóveis objeto de desapropriação deverá ocorrer, impreterivelmente, até o 24º (vigésimo quarto) mês contado da emissão da ORDEM DE INÍCIO, cabendo à CONCESSIONÁRIA comprovar, no caso de atrasos, que adotou todas as medidas cabíveis para obtenção da imissão na posse no prazo previsto.

8.1.2. Para fins de pagamento do APORTE, devem ser considerados os marcos definidos pelo ANEXO G - MECANISMO DE APORTE.

8.2. Os custos para promoção das desapropriações foram estimados pelo PODER CONCEDENTE no montante de R\$ 637.954.363,67 (seiscentos e trinta e sete milhões, novecentos e cinquenta e quatro mil, trezentos e sessenta e três reais e sessenta e sete centavos), tendo como referência a DATA-BASE, incluindo os seguintes custos:

- a) Todos os custos judiciais associados às ações ajuizadas para as desapropriações, incluindo custas processuais, depósitos e indenizações para obtenção da posse ou domínio sobre as áreas, honorários periciais e honorários contratuais e de sucumbência;
- b) Todos os custos associados aos acordos para desapropriações;
- c) Todos os custos associados a processos diversos das ações de desapropriação, mas diretamente decorrentes das desapropriações, a exemplo de ações judiciais indenizatórias propostas por expropriados, incluindo pagamento de indenizações judiciais, custas processuais e de sucumbência;
- d) Auxílio mudança no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), a ser pago aos possuidores, limitado a um pagamento por imóvel a ser desapropriado, exceto nos casos de reassentamento; e
- e) Todos os custos relacionados à documentação que forem necessários para efetivar o registro dos imóveis.

**Questionamento:** O reequilíbrio previsto para os casos em que as indenizações pagas em razão das desapropriações que ultrapassem R\$ 637.954.363,67 (Cláusula 8.2 do Anexo Q) se aplica também aos custos com reassentamentos. Esse entendimento está correto?

**Esclarecimento:** O entendimento está incorreto. Conforme disposto na cláusula 32.4. do Contrato, da versão atualizada da documentação licitatória, serão compartilhados entre a CONCESSIONÁRIA e o PODER

CONCEDENTE o risco relativo aos custos das desapropriações e reassentamentos que excederem os parâmetros previstos no Anexo Q, observados os percentuais de compartilhamento de risco e procedimentos previstos. Assim sendo, os custos com as ações de desapropriação, assim como os percentuais de compartilhamento e procedimentos a serem observados pela CONCESSIONÁRIA, podem ser consultados nas cláusulas 8.2, 8.6 e seguintes do Anexo Q, ao passo que as informações relacionadas a possíveis reequilíbrios relativos às ações de reassentamento podem ser consultadas na cláusula 9.20. e seguintes do Anexo Q.

## QUESTIONAMENTO 90

**Documento:** Contrato

**Item:** 30.1. Excetuados os riscos alocados de maneira diversa, por disposição expressa deste CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA assume integral responsabilidade pelos riscos inerentes à exploração da CONCESSÃO, à operação, à prestação dos SERVIÇOS e à execução dos INVESTIMENTOS, incluindo-se os principais riscos relacionados a seguir:

**Questionamento:** Considerando que os riscos residuais são absolutamente imprevisíveis, suas consequências incalculáveis e podem se tornar demasiadamente onerosos, a depender da situação, eles deverão ser arcados pelo Poder Concedente ou ao menos compartilhados com a Concessionária. Esse entendimento está correto?

**Esclarecimento:** O entendimento está incorreto. Excetuados os riscos alocados expressamente ao PODER CONCEDENTE, todos os demais pertinentes à execução contratual são de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA. No caso de eventos absolutamente imprevisíveis, poderá ser avaliado o seu eventual enquadramento na hipótese correspondente a eventos de caso fortuito ou força maior, caso se verifiquem os pressupostos definidos contratualmente para tanto.

## QUESTIONAMENTO 91

**Documento:** Contrato

**Item:** 30.1. Excetuados os riscos alocados de maneira diversa, por disposição expressa deste CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA assume integral responsabilidade pelos riscos inerentes à exploração da CONCESSÃO, à operação, à prestação dos SERVIÇOS e à execução dos INVESTIMENTOS, incluindo-se os principais riscos relacionados a seguir:

(...)

30.1.12. Não obtenção de financiamento ou dificuldade de captação de recursos da CONCESSIONÁRIA, assim como variação nos custos de capital próprio ou de capital de terceiros, e/ou alterações nas condições de empréstimos e financiamento obtidos para arcar com as obrigações decorrentes deste CONTRATO, observada a Cláusula 6.6;

(...)

30.4. Os ganhos econômicos efetivos da CONCESSIONÁRIA decorrentes da redução do risco de crédito dos financiamentos serão compartilhados com o PODER CONCEDENTE, nos termos do art. 5º, IX, da Lei Federal nº 11.079/2004, observadas as circunstâncias que viabilizaram referida redução.

(...)

34.2. A eventual recomposição do equilíbrio econômico- financeiro do CONTRATO, em favor de uma das PARTES, deverá necessariamente considerar eventuais impactos em favor da outra PARTE.

34.2.1. A eventual recomposição do equilíbrio econômico-financeiro a pedido da CONCESSIONÁRIA deverá necessariamente considerar em favor do PODER CONCEDENTE os ganhos econômicos efetivo decorrentes da redução do risco de crédito dos financiamentos utilizados pela CONCESSIONÁRIA, nos termos do art. 5º, inciso IX, da Lei Federal nº 11.079/04.

(...)

41.1. A CONCESSIONÁRIA é a única e exclusiva responsável pela obtenção dos financiamentos necessários ao normal desenvolvimento dos SERVIÇOS e à plena execução do objeto deste CONTRATO, de modo a cumprir, cabal e tempestivamente, todas as obrigações assumidas neste CONTRATO”

**Questionamento:** Considerando que a Concessionária é integralmente responsável pela obtenção de financiamento, seria possível prever, por simetria, que ela também seja a única beneficiária de eventuais ganhos provenientes de redução de risco de crédito?

**Esclarecimento:** O entendimento não está correto, conforme disposto expressamente no marco legal e no instrumento contratual.

## QUESTIONAMENTO 92

**Documento:** Contrato

**Item:** 32.2. A CONCESSIONÁRIA deverá suportar integralmente os custos associados ao consumo de energia elétrica, estimado em 36.690 (trinta e seis mil seiscentos e noventa) MWh/ano.

32.2.1. Caso o consumo anual com energia elétrica supere o volume indicado na Cláusula 32.2, observar-se-á o seguinte:

- i) Verificando-se variação de até 130% (cento e trinta por cento), inclusive, os custos associados ao volume excedente serão integralmente suportados pela CONCESSIONÁRIA.
- ii) Verificando-se variação superior a 130% (cento e trinta por cento), porém inferior a 150% (cento e cinquenta por cento), inclusive, a CONCESSIONÁRIA terá direito à recomposição do equilíbrio econômico-financeiro pertinente a 50% dos custos adicionais associados à referida faixa de variação, considerando-se, para fins de mensuração do desequilíbrio correspondente, o custo de R\$ 0,3578 R\$/MWh na DATA-BASE, a ser atualizado pelo IPCA, na forma da Cláusula 15.6.
- iii) Verificando-se variação superior a 150% (cento e cinquenta por cento), a CONCESSIONÁRIA terá direito à recomposição do equilíbrio econômico-financeiro pertinente à totalidade dos custos adicionais associados à variação de consumo excedente a esse percentual, na forma da Cláusula 34, sem prejuízo do compartilhamento previsto no inciso "ii", acima, em relação à faixa de variação anterior.

**Questionamento:** Onde se lê 130%, entende-se que a concessionária está responsável por uma variação acima de 30% do volume de referência, isto é, ela deverá arcar com os 100% da referência somados aos 30% que a superam. Esse entendimento está correto?

**Esclarecimento:** Sim, o entendimento está correto. Entende-se 100% (cem por cento) como os custos de energia elétrica estimados em 38.164 (trinta e oito mil e cento e sessenta e quatro) MWh/ano, conforme a versão atualizada da documentação licitatória. Desta forma, 130% (cento e trinta por cento) será equivalente a 30% excedente ao valor de referência.

## QUESTIONAMENTO 93

**Documento:** Contrato

**Item:** 32.2. A CONCESSIONÁRIA deverá suportar integralmente os custos associados ao consumo de energia elétrica, estimado em 36.690 (trinta e seis mil seiscentos e noventa) MWh/ano.

32.2.1. Caso o consumo anual com energia elétrica supere o volume indicado na Cláusula 32.2, observar-se-á o seguinte:

- i) Verificando-se variação de até 130% (cento e trinta por cento), inclusive, os custos associados ao volume excedente serão integralmente suportados pela CONCESSIONÁRIA.
- ii) Verificando-se variação superior a 130% (cento e trinta por cento), porém inferior a 150% (cento e cinquenta por cento), inclusive, a CONCESSIONÁRIA terá direito à recomposição do equilíbrio econômico-financeiro pertinente a 50% dos custos adicionais associados à referida faixa de variação, considerando-se, para fins de mensuração do desequilíbrio correspondente, o custo de R\$ 0,3578 R\$/MWh na DATA-BASE, a ser atualizado pelo IPCA, na forma da Cláusula 15.6.
- iii) Verificando-se variação superior a 150% (cento e cinquenta por cento), a CONCESSIONÁRIA terá direito à recomposição do equilíbrio econômico-financeiro pertinente à totalidade dos custos adicionais associados à variação de consumo excedente a esse percentual, na forma da Cláusula 34, sem prejuízo do compartilhamento previsto no inciso "ii", acima, em relação à faixa de variação anterior.

**Questionamento:** Considerando que o valor por MWh para recomposição (R\$ 0,3578) é fixo na data-base e será reajustado pelo IPCA e este valor é extremamente baixo, sendo compatível com o valor do KWh e não com o do MWh, ou seja, o valor constante do Contrato é 1.000 vezes menor do que aquele praticado no mercado, é possível que esse valor seja alterado para fazer frente aos preços de mercado?

**Esclarecimento:** Vide ajustes realizados na versão atualizada da documentação licitatória.

## QUESTIONAMENTO 94

**Documento:** Contrato

**Item:** 40.1. O PODER CONCEDENTE assume a obrigação de incluir, na proposta orçamentária anual, dotação específica para o exercício subsequente, vinculada à SPI, com valor suficiente para fazer frente ao pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL EFETIVA, CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL COMPLEMENTAR e do APORTE.

40.2. O PODER CONCEDENTE, com apoio da CPP, assume a obrigação de estabelecer uma CONTA GARANTIDORA DE PASSAGEM, de movimentação restrita pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, por intermédio da qual transitarão e serão vinculados em garantia, por todo o PRAZO DA CONCESSÃO, em favor da CONCESSIONÁRIA, fluxos financeiros, recebíveis ou recursos vinculados do Estado de São Paulo, para assegurar o pagamento devido à CONCESSIONÁRIA a título de CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL EFETIVA, em caso de inadimplemento pelo PODER CONCEDENTE.

40.2.1. O PODER CONCEDENTE poderá lastrear a garantia referida na Cláusula 40.2 mediante a constituição de gravame sobre quaisquer receitas, fluxos financeiros, recursos ou recebíveis disponíveis no âmbito do orçamento do Estado de São Paulo, observadas as limitações legais e constitucionais incidentes.

40.2.2. A CONTA GARANTIDORA DE PASSAGEM será estruturada como uma conta bancária de passagem em que os recursos discriminados na Cláusula 40.2, em um fluxo bimestral não inferior ao valor de 1 (uma) parcela de CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL EFETIVA, serão periodicamente depositados e transferidos, conforme disciplinado em regulamentação própria a ser editada pelo PODER CONCEDENTE.

40.2.2.1. A regulamentação e a instituição da CONTA GARANTIDORA DE PASSAGEM serão consideradas como CONDIÇÕES DE EFICÁCIA do CONTRATO, conforme Cláusula 6.3.2.3.

**Questionamento:** A falta de estruturação prévia da CONTA GARANTIDORA impõe risco excessivo à Concessionária, que terá de formular proposta sem ter conhecimento da qualidade e das condições de execução da única garantia contra o inadimplemento pelo Poder Concedente. Existe algum detalhamento sobre a estruturação da garantia pública, acompanhado preferencialmente de minutas referenciais dos instrumentos jurídicos correspondentes? Caso contrário, seria possível publicar um adendo nesse sentido?

**Esclarecimento:** Vide ajustes realizados no Capítulo 40 do Contrato, da versão atualizada da documentação licitatória.

## QUESTIONAMENTO 95

**Documento:** Contrato

**Item:** 40.1. O PODER CONCEDENTE assume a obrigação de incluir, na proposta orçamentária anual, dotação específica para o exercício subsequente, vinculada à SPI, com valor suficiente para fazer frente ao pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL EFETIVA, CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL COMPLEMENTAR e do APORTE.

40.2. O PODER CONCEDENTE, com apoio da CPP, assume a obrigação de estabelecer uma CONTA GARANTIDORA DE PASSAGEM, de movimentação restrita pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, por intermédio da qual transitarão e serão vinculados em garantia, por todo o PRAZO DA CONCESSÃO, em favor da CONCESSIONÁRIA, fluxos financeiros, recebíveis ou recursos vinculados do Estado de São Paulo, para assegurar o pagamento devido à CONCESSIONÁRIA a título de CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL EFETIVA, em caso de inadimplemento pelo PODER CONCEDENTE.

40.2.1. O PODER CONCEDENTE poderá lastrear a garantia referida na Cláusula 40.2 mediante a constituição de gravame sobre quaisquer receitas, fluxos financeiros, recursos ou recebíveis disponíveis no âmbito do orçamento do Estado de São Paulo, observadas as limitações legais e constitucionais incidentes.

40.2.2. A CONTA GARANTIDORA DE PASSAGEM será estruturada como uma conta bancária de passagem em que os recursos discriminados na Cláusula 40.2, em um fluxo bimestral não inferior ao valor de 1 (uma) parcela de CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL EFETIVA, serão periodicamente depositados e transferidos, conforme disciplinado em regulamentação própria a ser editada pelo PODER CONCEDENTE.

40.2.2.1. A regulamentação e a instituição da CONTA GARANTIDORA DE PASSAGEM serão consideradas como CONDIÇÕES DE EFICÁCIA do CONTRATO, conforme Cláusula 6.3.2.3.

**Questionamento:** Considerando os riscos inerentes ao contrato, é possível estender a garantia pública para abranger o aporte de recursos?

**Esclarecimento:** Vide ajustes realizados no Capítulo 40 do Contrato, da versão atualizada da documentação licitatória.

## QUESTIONAMENTO 96

**Documento:** Anexo A

**Item:** 2.10.2. O cronograma para os investimentos previstos em cada item do Anexo N – Estudo de Viabilidade Técnica e Econômico-financeiro será vinculante para a CONCESSIONÁRIA no que tange à observância dos respectivos marcos finais, sendo que o seu descumprimento acarretará a aplicação das penalidades próprias previstas no Anexo J – Penalidades, bem como a mensuração do desequilíbrio econômico-financeiro, nos termos do CONTRATO.

(...)

4.3. A CONCESSIONÁRIA é responsável por realizar todos os levantamentos necessários à elaboração dos projetos para a execução do OBJETO da CONCESSÃO, sendo meramente referenciais quaisquer informações, plantas, levantamentos ou outros documentos disponibilizados pelo PODER CONCEDENTE, cuja utilização se dará por conta e risco da CONCESSIONÁRIA.

**Questionamento:** Considerando que o Anexo A se baseia em "projetos preliminares" (1.1) e que a CONCESSIONÁRIA é responsável por todos os levantamentos necessários (4.3), os valores e o cronograma definidos no Anexo N e na cláusula 2.10.2 do contrato podem ser reequilibrados em razão de fatos supervenientes, como os abaixo, por exemplo:

- a) Erros ou omissões substanciais nos projetos preliminares ou nos dados fornecidos pelo Poder Concedente.
- b) Alterações ou requisitos adicionais impostos pelo Poder Concedente ou por órgãos reguladores que não estavam previstos e que impactem prazos e custos dos investimentos vinculantes.

Esse entendimento está correto?

**Esclarecimento:** O entendimento do item (a) está incorreto. Cabe à CONCESSIONÁRIA realizar as estimativas e previsões que considerar pertinente para a realização do objeto, nos termos do item 4.7 do Edital e da Cláusula 22.1.15 do Contrato. O entendimento do item (b) está parcialmente correto. Solicitações de mudança unilaterais impostas pelo Poder Concedente, assim como requisitos adicionais decorrentes de normas legais ou regulatórias, desde que editadas posteriormente à republicação do EDITAL, serão de responsabilidade do Poder Concedente, em observância ao disposto no Capítulo XIII – Alocação de Riscos e Equilíbrio Econômico-Financeiro do Contrato.

## QUESTIONAMENTO 97

**Documento:** Anexo A

**Item:** 6.21.5.1. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela construção de edificação a ser destinada à ECT, cuja obra de construção deverá observar o APÊNDICE V - EDIFÍCIO DOS CORREIOS (anteprojeto) e o APÊNDICE VI – EDIFÍCIO DOS CORREIOS (diretrizes construtivas), ambos vinculados a este ANEXO A, ao item 9.11 do ANEXO Q - REGRAMENTO GERAL DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS, e conforme descrição de área prevista no ANEXO D – RELAÇÃO DE TERRENOS.

(...)

6.21.6.2. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a desativação, demolição e remoção do TERMINAL PRINCESA ISABEL, localizado na Alameda Gleite 433, para prolongamento do PARQUE PRINCESA ISABEL.

6.21.6.2.1. Para demolição do TERMINAL PRINCESA ISABEL, primeiramente a CONCESSIONÁRIA deverá construir o TERMINAL LUZ, que se localizará no interior do quadrilátero conformado pela Avenida Cásper Líbero, Rua Washington Luís, Rua Brigadeiro Tobias e Rua Mauá. Para sua implantação será necessário o desmembramento parcial do lote 0484, da QUADRA 020, do setor 001, na Avenida Cásper Líbero, de posse do Estado de São Paulo.

6.21.6.3. A CONCESSIONÁRIA será a responsável pelos projetos técnicos e da construção do TERMINAL LUZ, assim como pela desmobilização do TERMINAL PRINCESA ISABEL. O projeto do TERMINAL LUZ deverá ser elaborado em base ao projeto funcional desenvolvido pela equipe técnica da SPTrans, detalhado no APÊNDICE IV – TERMINAL LUZ e listado na seção 6.21.6 deste documento.

6.21.6.4. A CONCESSIONÁRIA deverá considerar no novo traçado do PARQUE PRINCESA ISABEL a incorporação do leito carroçável da Rua Guaianazes, entre a Avenida Duque de Caxias e Alameda Gleite, para uso exclusivo de pedestres.

6.21.6.5. A CONCESSIONÁRIA deverá considerar no novo traçado do PARQUE PRINCESA ISABEL sua extensão até a Alameda Gleite, incorporando a QUADRA do TERMINAL PRINCESA ISABEL após a sua remoção, nos termos do item 6.21.6.2, juntamente com a Alameda Helvétia de Alameda Gleite, configurando o Bulevar.

**Questionamento:** De quem é a propriedade do terreno onde será construído o Edifício dos Correios? Poderiam fornecer detalhes e/ou documentos sobre essa propriedade?

**Esclarecimento:** Trata-se de imóvel privado a ser desapropriado pela CONCESSIONÁRIA, nos termos da Cláusula 26.1.1 e 26.1.1.1. do Contrato.

## QUESTIONAMENTO 98

**Documento:** Anexo A

**Item:** 6.21.5.1. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela construção de edificação a ser destinada à ECT, cuja obra de construção deverá observar o APÊNDICE V - EDIFÍCIO DOS CORREIOS (anteprojeto) e o

APÊNDICE VI – EDIFÍCIO DOS CORREIOS (diretrizes construtivas), ambos vinculados a este ANEXO A, ao item 9.11 do ANEXO Q - REGRAMENTO GERAL DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS, e conforme descrição de área prevista no ANEXO D – RELAÇÃO DE TERRENOS.

(...)

6.21.6.2. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a desativação, demolição e remoção do TERMINAL PRINCESA ISABEL, localizado na Alameda Gleite 433, para prolongamento do PARQUE PRINCESA ISABEL.

6.21.6.2.1. Para demolição do TERMINAL PRINCESA ISABEL, primeiramente a CONCESSIONÁRIA deverá construir o TERMINAL LUZ, que se localizará no interior do quadrilátero conformado pela Avenida Cásper Líbero, Rua Washington Luís, Rua Brigadeiro Tobias e Rua Mauá. Para sua implantação será necessário o desmembramento parcial do lote 0484, da QUADRA 020, do setor 001, na Avenida Cásper Líbero, de posse do Estado de São Paulo.

6.21.6.3. A CONCESSIONÁRIA será a responsável pelos projetos técnicos e da construção do TERMINAL LUZ, assim como pela desmobilização do TERMINAL PRINCESA ISABEL. O projeto do TERMINAL LUZ deverá ser elaborado em base ao projeto funcional desenvolvido pela equipe técnica da SPTrans, detalhado no APÊNDICE IV – TERMINAL LUZ e listado na seção 6.21.6 deste documento.

6.21.6.4. A CONCESSIONÁRIA deverá considerar no novo traçado do PARQUE PRINCESA ISABEL a incorporação do leito carroçável da Rua Guaianazes, entre a Avenida Duque de Caxias e Alameda Gleite, para uso exclusivo de pedestres.

6.21.6.5. A CONCESSIONÁRIA deverá considerar no novo traçado do PARQUE PRINCESA ISABEL sua extensão até a Alameda Gleite, incorporando a QUADRA do TERMINAL PRINCESA ISABEL após a sua remoção, nos termos do item 6.21.6.2, juntamente com a Alameda Helvétia de Alameda Gleite, configurando o Bulevar.

**Questionamento:** A Concessionária será responsável pela elaboração dos projetos executivos tanto os do Edifício dos Correios quanto os do Terminal Luz. No entanto, não há detalhamentos para os valores previstos para estas construções que, conforme constante do Anexo N, é de R\$ R\$ 55,5 milhões para o Edifício do Correios e de R\$ 40,5 milhões para Estação Luz. Qual seria o detalhamento desses custos, incluindo dados e documentos para se chegar a eles?

**Esclarecimento:** As informações relacionadas aos projetos arquitetônicos e diretrizes construtivas do EDIFÍCIO DOS CORREIOS e TERMINAL LUZ podem ser consultadas nos Apêndices IV, V e VI do Anexo A do Contrato. Vale salientar que as estimativas de custos para construção das referidas edificações possuem caráter meramente referencial, fornecendo as informações mínimas suficientes para que as licitantes possam formular suas propostas.

## QUESTIONAMENTO 99

**Documento:** Anexo A

**Item:** 6.21.5.1. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela construção de edificação a ser destinada à ECT, cuja obra de construção deverá observar o APÊNDICE V - EDIFÍCIO DOS CORREIOS (anteprojeto) e o APÊNDICE VI – EDIFÍCIO DOS CORREIOS (diretrizes construtivas), ambos vinculados a este ANEXO A, ao item 9.11 do ANEXO Q – REGRAMENTO GERAL DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS, e conforme descrição de área prevista no ANEXO D – RELAÇÃO DE TERRENOS.

(...)

6.21.6.2. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a desativação, demolição e remoção do TERMINAL PRINCESA ISABEL, localizado na Alameda Gleite 433, para prolongamento do PARQUE PRINCESA ISABEL.

6.21.6.2.1. Para demolição do TERMINAL PRINCESA ISABEL, primeiramente a CONCESSIONÁRIA deverá construir o TERMINAL LUZ, que se localizará no interior do quadrilátero conformado pela Avenida Cásper Líbero, Rua Washington Luís, Rua Brigadeiro Tobias e Rua Mauá. Para sua implantação será necessário o desmembramento parcial do lote 0484, da QUADRA 020, do setor 001, na Avenida Cásper Líbero, de posse do Estado de São Paulo.

6.21.6.3. A CONCESSIONÁRIA será a responsável pelos projetos técnicos e da construção do TERMINAL LUZ, assim como pela desmobilização do TERMINAL PRINCESA ISABEL. O projeto do TERMINAL LUZ deverá ser elaborado em base ao projeto funcional desenvolvido pela equipe técnica da SPTrans, detalhado no APÊNDICE IV – TERMINAL LUZ e listado na seção 6.21.6 deste documento.

6.21.6.4. A CONCESSIONÁRIA deverá considerar no novo traçado do PARQUE PRINCESA ISABEL a incorporação do leito carroçável da Rua Guaianazes, entre a Avenida Duque de Caxias e Alameda Gleite, para uso exclusivo de pedestres.

6.21.6.5. A CONCESSIONÁRIA deverá considerar no novo traçado do PARQUE PRINCESA ISABEL sua extensão até a Alameda Gleite, incorporando a QUADRA do TERMINAL PRINCESA ISABEL após a sua remoção, nos termos do item 6.21.6.2, juntamente com a Alameda Helvétia de Alameda Gleite, configurando o

Bulevar.

**Questionamento:** A Concessionária está obrigada a providenciar a realocação do Terminal de Ônibus Princesa Isabel, operado pela SPTrans (empresa do Município da Capital), para o Terminal Luz, a ser construído pela própria Concessionária, com base em projeto funcional elaborado pela SPTrans, conforme especificado no Apêndice IV do Anexo A.

Contudo, não há evidências nos documentos da licitação, no sentido de que o Município da Capital ou a SPTrans tenham se comprometido a aceitar a realocação, nos moldes previstos no Contrato como providência a cargo da Concessionária.

Favor fornecer informações e/ou documentos que comprovem esse comprometimento.

**Esclarecimento:** Já existe convênio assinado entre a Prefeitura do Município de São Paulo e o Governo do Estado de São Paulo tratando sobre o tema referido no questionamento. Ver "Documentação Complementar – Convênio nº SPI009/2025".

## QUESTIONAMENTO 100

**Documento:** Anexo A

**Item:** 6.11.3. A CONCESSIONÁRIA deverá observar as Normas e Especificações apresentadas na subseção 3.11.2 para elaboração dos projetos e serviços de instalações hidráulicas.

...

6.13.1. A CONCESSIONÁRIA deverá observar as Normas e Especificações apresentadas na subseção 3.11.3 para elaboração dos projetos e serviços de instalações de sistemas de climatização.

**Questionamento:** As Cláusulas 6.11.3 e 6.13.1 indicam que a CONCESSIONÁRIA deverá observar as Normas e Especificações apresentadas na "subseção 3.11.2" para instalações hidráulicas e na "subseção 3.11.3" para sistemas de climatização. No entanto, estas subseções não existem no documento. O correto seria a remissão às subseções 5.25.2 – Instalações Hidráulicas e 5.25.3 - Climatização. Poderiam corrigir esses pontos, por gentileza?

**Esclarecimento:** Trata-se de erro formal, o qual foi retificado na versão revisada da documentação licitatória.

## QUESTIONAMENTO 101

**Documento:** Anexo B

**Item:** 2.1.1. A Tabela 1 apresenta informações referenciais: (i) da quantidade estimada da população fixa; (ii) da distribuição estimada da população fixa pelas torres e blocos de todas as quadras inseridas na ÁREA DA CONCESSÃO; e (iii) da distribuição do número de vagas de estacionamento pelas torres e blocos de todas as quadras inseridas na ÁREA DA CONCESSÃO.

**Questionamento:** A Tabela 1 fornece dados "referenciais" para a quantidade estimada de população fixa (servidores) e vagas de estacionamento, que devem ser usadas para "dimensionamento de serviços". No entanto, em diversas linhas da tabela, a coluna "População estimada (servidores)" está em branco (ex: Palácio Campos Elíseos, Pavimento de Autoridades e apartamentos funcionais na Q34). Poderiam preencher os campos em branco na coluna "População estimada (servidores)" da Tabela 1, com projeções realistas para que a Concessionária possa dimensionar corretamente as equipes e custos de operação?

**Esclarecimento:** Pavimento de Autoridades e apartamentos funcionais estão inseridos na Quadra 34, a qual tem a sua população estimada. Para o Palácio dos Campos Elíseos, localizado na Quadra 24, a população estimada pode ser consultada na Tabela 1 do Anexo B – Caderno de Encargos Operacionais, conforme a versão atualizada da documentação licitatória. Para a distribuição de vagas, ver resposta ao esclarecimento nº 65.

## QUESTIONAMENTO 102

**Documento:** Anexo B

**Item:** 2.1.1. A Tabela 1 apresenta informações referenciais: (i) da quantidade estimada da população fixa; (ii) da distribuição estimada da população fixa pelas torres e blocos de todas as quadras inseridas na ÁREA DA CONCESSÃO; e (iii) da distribuição do número de vagas de estacionamento pelas torres e blocos de todas as quadras inseridas na ÁREA DA CONCESSÃO.

**Questionamento:** Poderiam fornecer informações sobre como eventuais desvios significativos entre a população ou uso real e as estimativas referenciais serão tratados em termos de reequilíbrio econômico-financeiro, caso o dimensionamento inicial se mostre inadequado para manter os padrões de serviço exigidos?

**Esclarecimento:** As alterações significativas de número de servidores foram adequadas ao estimado e aos quantitativos descritos no Anexo C – Caderno de Mobiliário e Equipamentos. Eventuais alterações significativas que impactem as necessidades do PODER CONCEDENTE observarão o disposto no Contrato e no referido Anexo.

### QUESTIONAMENTO 103

**Documento:** Anexo B

**Item:** 2.1.1.3. Caso haja a necessidade de utilização de qualquer área funcional dos edifícios em horários diversos do definido como horário de funcionamento estimado na Tabela 1, deverá ser indicado pelos SERVIDORES no sistema da Central de Serviços Compartilhados (CSC), conforme disposto no item 5.4.8, para utilização extraordinária, para fins de registro.

2.1.1.4. Caso haja a necessidade de utilização de qualquer área funcional dos edifícios em dias diversos do definido como dia de funcionamento na Tabela 1, deverá ser indicado pelos SERVIDORES no sistema da Central de Serviços Compartilhados (CSC), conforme disposto no item 5.4.8, para utilização extraordinária, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas antecedentes ao horário de uso.

**Questionamento:** Poderiam fornecer a definição clara de se há custos adicionais a serem faturados ao Poder Concedente por usos fora dos horários/dias previstos na Tabela 1, e como esses custos seriam calculados?

**Esclarecimento:** Conforme item 2.1.1.2 do Anexo B, em horários não comerciais, a CONCESSIONÁRIA deverá prover minimamente os recursos humanos e financeiros necessários para manutenção da qualidade dos serviços e encargos previstos. Custos relativos à variação de consumo de energia elétrica deverão ser tratado de acordo com a Cláusula 32.2 do Contrato.

### QUESTIONAMENTO 104

**Documento:** Anexo B

**Item:** 2.1.1.3. Caso haja a necessidade de utilização de qualquer área funcional dos edifícios em horários diversos do definido como horário de funcionamento estimado na Tabela 1, deverá ser indicado pelos SERVIDORES no sistema da Central de Serviços Compartilhados (CSC), conforme disposto no item 5.4.8, para utilização extraordinária, para fins de registro.

2.1.1.4. Caso haja a necessidade de utilização de qualquer área funcional dos edifícios em dias diversos do definido como dia de funcionamento na Tabela 1, deverá ser indicado pelos SERVIDORES no sistema da Central de Serviços Compartilhados (CSC), conforme disposto no item 5.4.8, para utilização extraordinária, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas antecedentes ao horário de uso.

**Questionamento:** Poderiam fornecer um esclarecimento do que é considerado "extraordinário" para fins de custos e dimensionamento de equipe, versus o que já deve estar contemplado na tarifa básica da Concessão, especialmente considerando a abrangência dos "Horários de funcionamento estimados" já presentes na Tabela 1?

**Esclarecimento:** A prestação de serviços ordinários considera os dias e horários de funcionamento descritos na Tabela 1. Por outro lado, considera-se utilização extraordinária toda e qualquer demanda que exceda os limites temporais previstos na Tabela 1, seja em termos de horário (por exemplo, uso noturno ou em finais de semana) ou de dias (como feriados ou datas não previstas como úteis).

### QUESTIONAMENTO 105

**Documento:** Anexo B

**Item:** 3.13.1. A CONCESSIONÁRIA deverá conservar as áreas verdes, incluindo a manutenção do paisagismo dos edifícios e áreas públicas tais como o PARQUE PRINCESA ISABEL e o LARGO CORAÇÃO DE JESUS, com atividades como poda de árvores, roçada de gramados, adubação e plantio de mudas, desde a assinatura do CONTRATO até o início de eventuais obras.

**Questionamento:** Considerando que não haveria sentido em a Concessionária assumir responsabilidade pela conservação de áreas verdes antes mesmo da ordem de início, é possível alterar esse marco temporal de

modo que a responsabilidade da concessionária se inicie após a expedição da ORDEM DE INÍCIO, à exemplo do tratamento dado aos bens reversíveis, conforme item 8.3. do Contrato?

Caso a cláusula seja mantida, é possível que essa manutenção pré-obra seja explicitamente remunerada, dado que é um serviço que antecede o período de operação plena do contrato e incorre em custos adicionais?

**Esclarecimento:** Trata-se de erro material, o qual foi devidamente retificado na versão atualizada da documentação licitatória.

#### **QUESTIONAMENTO 106**

**Documento:** Anexo B

**Item:** A CONCESSIONÁRIA deve ceder o uso do Centro de Convenções e Eventos e do Teatro por até 90 dias/ano para o PODER CONCEDENTE, de forma não onerosa, e não poderá explorá-los comercialmente (como Unidade Geradora de Caixa - UGC) durante esses períodos.

Embora o contrato preveja o direito à exploração de UGC para geração de receita (3.20), a obrigação de ceder 90 dias não onerosos para espaços que são fontes de receita significa uma perda de faturamento para a CONCESSIONÁRIA, além dos custos operacionais diretos desses dias (limpeza, segurança, utilidades, etc.) que não são explicitamente compensados. O aviso de 5 dias úteis pode ser insuficiente para remarcar grandes eventos comerciais.

**Questionamento:** Os custos operacionais diretos para esses 90 dias anuais de uso não oneroso pelo Poder Concedente serão compensados ou o Poder Concedente está considerando que a concessão já foi modelada de modo que os valores a serem pagos à Concessionária sejam suficientes para cobrir esses custos?

**Esclarecimento:** Os custos operacionais diretos de uso não oneroso pelo PODER CONCEDENTE são de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA (vide respostas aos esclarecimentos 63 e 64).

#### **QUESTIONAMENTO 107**

**Documento:** Anexo B

**Item:** A CONCESSIONÁRIA deve ceder o uso do Centro de Convenções e Eventos e do Teatro por até 90 dias/ano para o PODER CONCEDENTE, de forma não onerosa, e não poderá explorá-los comercialmente (como Unidade Geradora de Caixa - UGC) durante esses períodos.

Embora o contrato preveja o direito à exploração de UGC para geração de receita (3.20), a obrigação de ceder 90 dias não onerosos para espaços que são fontes de receita significa uma perda de faturamento para a CONCESSIONÁRIA, além dos custos operacionais diretos desses dias (limpeza, segurança, utilidades, etc.) que não são explicitamente compensados.

O aviso de 5 dias úteis pode ser insuficiente para remarcar grandes eventos comerciais.

**Questionamento:** É possível fazer constar no edital que a perda de receita de oportunidade gerada por esses 90 dias seja explicitamente reconhecida no modelo econômico- financeiro?

**Esclarecimento:** Não se trata de pedido de esclarecimento. Ver esclarecimento ao questionamento 106.

#### **QUESTIONAMENTO 108**

**Documento:** Anexo B

**Item:** A CONCESSIONÁRIA deve ceder o uso do Centro de Convenções e Eventos e do Teatro por até 90 dias/ano para o PODER CONCEDENTE, de forma não onerosa, e não poderá explorá-los comercialmente (como Unidade Geradora de Caixa - UGC) durante esses períodos.

Embora o contrato preveja o direito à exploração de UGC para geração de receita (3.20), a obrigação de ceder 90 dias não onerosos para espaços que são fontes de receita significa uma perda de faturamento para a CONCESSIONÁRIA, além dos custos operacionais diretos desses dias (limpeza, segurança, utilidades, etc.) que não são explicitamente compensados. O aviso de 5 dias úteis pode ser insuficiente para remarcar grandes eventos comerciais.

**Questionamento:** É possível fornecer um calendário anual ou indicando preferência por esses dias com antecedência maior (ex. 60/90 dias), a fim de permitir uma melhor gestão da agenda comercial da concessionária?

**Esclarecimento:** Conforme disposto na cláusula 3.18.1.do Anexo B, da versão atualizada da documentação

licitatória, o PODER CONCEDENTE deverá enviar, semestralmente, o calendário de utilização do Centro de Convenções e Eventos e Teatro.

#### **QUESTIONAMENTO 109**

**Documento:** Anexo C

**Item:** 3.12. Entrega do PLANO DE LAYOUT E MOBILIÁRIO

3.12.1. O PLANO DE LAYOUT E MOBILIÁRIO de cada QUADRA deverá ser entregue pela CONCESSIONÁRIA ao CERTIFICADOR INDEPENDENTE, com cópia para a ARSESP e para o PODER CONCEDENTE, em até 60 (sessenta) dias da conclusão do marco de finalização da superestrutura, impermeabilização e alvenaria de cada QUADRA previsto no ANEXO G – MECANISMO DE APORTE.

3.12.2. Apresentado o PLANO DE LAYOUT E MOBILIÁRIO pela CONCESSIONÁRIA, o CERTIFICADOR INDEPENDENTE deverá se manifestar no prazo de 15 (quinze) dias sobre a sua compatibilidade com o conteúdo deste ANEXO e com as diretrizes atualizadas pelo PODER CONCEDENTE, caso existam.

3.12.3. Em caso de determinação de ajustes, a CONCESSIONÁRIA deverá providenciar as alterações em até 10 (dez) dias para nova avaliação pelo CERTIFICADOR INDEPENDENTE.

3.12.4. Recebido o PLANO DE LAYOUT E MOBILIÁRIO com os ajustes necessários, o CERTIFICADOR INDEPENDENTE terá prazo de 10 (dez) dias para manifestação.

3.12.5. Após a manifestação do CERTIFICADOR INDEPENDENTE, a ARSESP e o PODER CONCEDENTE terão o prazo de 30 (trinta) dias para se manifestarem sobre o PLANO DE LAYOUT E MOBILIÁRIO.

3.12.6. Em caso de determinação de ajustes, atualizações ou complementações por parte do PODER CONCEDENTE, a CONCESSIONÁRIA deverá providenciar as alterações em até 10 (dez) dias para nova avaliação.

3.12.7. Recebido o PLANO DE LAYOUT E MOBILIÁRIO com os ajustes necessários, a ARSESP e o PODER CONCEDENTE terão o prazo de 10 (dez) dias para manifestação final.

3.12.8. Caso a ARSESP e o PODER CONCEDENTE não se manifestem nos prazos estabelecidos nos itens supra, será configurada sua anuência tácita.

**Questionamento:** Os prazos de entrega e revisão do Plano de Layout e Mobiliário estão claramente definidos, porém não há previsão explícita sobre procedimentos em casos de atrasos nas avaliações por parte do Certificador Independente, que poderão gerar consequências no cronograma da concessão.

Diante disso, é possível aplicar por analogia o item 3.12.8, ou seja, caso o Certificador Independente e não se manifeste nos prazos estipulados será considerada sua concordância tácita?

**Esclarecimento:** O entendimento está incorreto. A solução prevista no Item 3.12.8 se aplica exclusivamente às hipóteses ali elencadas, isto é, à ausência de manifestação tempestiva da ARSESP ou do PODER CONCEDENTE em relação ao PLANO DE LAYOUT E MOBILIÁRIO entregue pela CONCESSIONÁRIA. Eventuais atrasos nas manifestações do CERTIFICADOR INDEPENDENTE deverão ser tratados no âmbito das normas de gestão e supervisão do contrato, podendo ser objeto de comunicação formal à ARSESP para adoção das medidas cabíveis, mas não implicam anuência tácita por analogia.

#### **QUESTIONAMENTO 110**

**Documento:** Anexo C

**Item:** 3.13.7 A CONCESSIONÁRIA deverá, sempre que necessário, efetuar a renovação dos equipamentos que compõem este ANEXO, especialmente dos ativos da infraestrutura de TI integrantes do CONTRATO e os de alto desgaste, a fim de sempre mantê-los atualizados e operacionais, considerando a compatibilidade e interoperabilidade dos equipamentos e a operação necessária para os diferentes tipos de soluções utilizadas, observadas, ainda, as diretrizes constantes da Cláusula 10 do CONTRATO.

**Questionamento:** A remissão à Cláusula 10 do CONTRATO, que trata do Verificador Independente e Certificador Independente, está incorreta. É possível considerar que a remissão correta seja a Cláusula 11?

**Esclarecimento:** Verificar ajustes realizados na versão atualizada da documentação licitatória.

#### **QUESTIONAMENTO 111**

**Documento:** Anexo G

**Item:** 3.1. O APORTE equivale a uma quantia total de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais), na data-base do CONTRATO, condicionado ao efetivo cumprimento de marcos de avanço relacionados à realização das desapropriações e dos reassentamentos e realização e entrega das obras de construção das QUADRAS que compõem o CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS, a serem atestadas pela ARSESP, com o

apoio do CERTIFICADOR INDEPENDENTE.

**Questionamento:** É possível especificar de forma mais detalhada quais são as evidências concretas e o procedimento formal para a comprovação de cada marco. Isto inclui:

- Documentação necessária para comprovar a conclusão de desapropriações e reassentamentos.
- Critérios de "aceite" e "ciência" pela ARSESP.
- O que constitui o "efetivo cumprimento" de cada marco, especialmente em relação a fases ou percentuais parciais.

**Esclarecimento:** Os procedimentos, evidências e critérios para comprovação do cumprimento de cada marco do APORTE estão detalhados no Anexo G – Mecanismo de Aporte, em consonância com o disposto na Cláusula 16 do Contrato. Conforme estabelecido, a comprovação do "efetivo cumprimento" de cada marco exige a conclusão integral das atividades descritas no Anexo G, acompanhada da documentação específica pertinente a cada etapa. Ressalta-se, ainda, que para desapropriações e reassentamentos, os documentos são definidos no Anexo Q, como termos de entrega, comprovantes de pagamento ou depósitos judiciais. O procedimento formal de comprovação e pagamento obedece ao rito da Cláusula 16.3, que prevê a emissão trimestral de documento de cobrança pela CONCESSIONÁRIA, após vistoria e atestação pelo Certificador Independente, submetendo-o à ARSESP para análise e aprovação.

## QUESTIONAMENTO 112

**Documento:** Anexo G

**Item:** 3.3. Cada marco alcançado pela CONCESSIONÁRIA representa um valor percentual do APORTE, conforme descrito a seguir: (...)

**Questionamento:** Considerando que os prazos são "estimados", quais são as consequências caso os prazos sejam excedidos, especialmente em relação à liberação dos aportes? Há alguma penalidade ou carência associada ao atraso na liberação do aporte por descumprimento dos prazos pela concessionária?

**Esclarecimento:** Conforme estabelecido na Cláusula 9 do Contrato e na Cláusula 2 do Anexo A, as datas para implantação das quadras serão formalmente propostas pela Concessionária no Plano de Execução, documento que, uma vez aprovado pela ARSESP, se torna vinculante. Os prazos constantes da Tabela 1 do Anexo A representam limites máximos a serem observados, cujo descumprimento pode gerar penalidades previstas no Anexo J. Por sua vez, o descumprimento dos marcos e prazos intermediários aprovados no Plano de Execução gera a não liberação do aporte vinculado ao marco não alcançado, uma vez que a liberação do APORTE é vinculada às entregas previstas nos marcos.

## QUESTIONAMENTO 113

**Documento:** Anexo G

**Item:** 3.3. Cada marco alcançado pela CONCESSIONÁRIA representa um valor percentual do APORTE, conforme descrito a seguir: (...)

**Questionamento:** A proporção do aporte por quadra está detalhada, mas o prazo estimado é "a partir do início da obra da QUADRA". Considerando que o Termo de Início da Quadra não é um conceito definido, é possível que o prazo estimado fosse em relação à ORDEM DE INÍCIO geral?

Ou, então, que seja considerado como marco o início da obra de cada quadra em si?

**Esclarecimento:** Com base no disposto no Anexo G, esclarece-se que os prazos estimados para os marcos específicos de cada quadra são efetivamente contados a partir da Ordem de Início das obras da respectiva quadra, e não a partir de uma Ordem de Início geral do contrato. Conforme explicitado no item 3.3 do referido anexo, os prazos para os marcos de obra (tais como serviços preliminares, superestrutura e aceite definitivo) são expressamente definidos em relação ao "início da obra da QUADRA". Este marco específico, ou seja, o início de obra de cada quadra, será formalmente estabelecido perante o Certificador Independente e a ARSESP por meio do Plano de Execução aprovado, nos termos da Cláusula 9 do Contrato, que detalha o cronograma vinculante de implantação.

Desta forma, o "início da obra da QUADRA" constitui um marco contratual objetivo e verificável, que serve como referência temporal para o cumprimento dos demais prazos subsequentes detalhados para cada etapa construtiva.

## QUESTIONAMENTO 114

**Documento:** Anexo J

**Item:** 8. VALORES E TIPIFICAÇÃO DAS CONDUTAS Tabela 2 - Infrações, Gradação e Incidência

**Questionamento:** É possível incluir referências em cada item da Tabela 2 aos respectivos dispositivos legais e/ou contratuais?

**Esclarecimento:** A Tabela 2 apresenta as infrações, gradação e incidência de condutas, conforme previsto no Contrato de Concessão. Para facilitar a correlação normativa, recomenda-se que a leitura da Tabela 2 seja feita em conjunto com os anexos contratuais e com o texto principal do Contrato de Concessão. A inclusão direta dessas referências na Tabela 2 não está prevista, mas sua identificação pode ser realizada por meio da análise integrada dos documentos contratuais.

## QUESTIONAMENTO 115

**Documento:** Anexo J

**Item:** 8. VALORES E TIPIFICAÇÃO DAS CONDUTAS Tabela 2 - Infrações, Gradação e Incidência

**Questionamento:** Como será feito o cálculo do valor associado a cada bem reversível para a aplicação da multa mensal?

**Esclarecimento:** O cálculo das penalidades tem como base de cálculo o valor de uma Contraprestação Pública Mensal Máxima, sobre o qual incidirá um percentual, de acordo com a gradação da multa, nos termos do item 7.1 do Anexo J.

## QUESTIONAMENTO 116

**Documento:** Anexo K

**Item:** 11.1. Todas as recomendações geradas pelo COMITÊ ESTRATÉGICO DE GOVERNANÇA devem derivar de um processo de construção de consenso entre seus membros, devendo suas recomendações serem submetidas ao PODER CONCEDENTE para deliberação e ratificação que passem a ter efeitos no âmbito da CONCESSÃO.

11.1.1. As discussões no âmbito do COMITÊ ESTRATÉGICO DE GOVERNANÇA que possam afetar o equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO ou a avaliação dos INDICADORES DE DESEMPENHO deverão ser formalizadas junto à ARSESP para sua manifestação em momento anterior à submissão ao PODER CONCEDENTE.

11.1.2. O PODER CONCEDENTE poderá acolher ou não, de maneira justificada, as recomendações.

11.2. No caso de solicitação de MUDANÇA DE LAYOUT das áreas internas do CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS, o COMITÊ ESTRATÉGICO DE GOVERNANÇA deverá se manifestar previamente, em caráter opinativo, na forma do ANEXO C – CADERNO DE MOBILIÁRIO E EQUIPAMENTOS. Os extratos das deliberações do COMITÊ ESTRATÉGICO DE GOVERNANÇA devem ser disponibilizados, conforme regulamentado pelo PODER CONCEDENTE.

**Questionamento:** Qual é o quórum para a formação de consenso e para a validação das recomendações?

**Esclarecimento:** Deverá ser considerado como quórum mínimo para formação de consenso 2/3 dos membros do comitê.

## QUESTIONAMENTO 117

**Documento:** Anexo K

**Item:** 11.1. Todas as recomendações geradas pelo COMITÊ ESTRATÉGICO DE GOVERNANÇA devem derivar de um processo de construção de consenso entre seus membros, devendo suas recomendações serem submetidas ao PODER CONCEDENTE para deliberação e ratificação que passem a ter efeitos no âmbito da CONCESSÃO.

11.1.1. As discussões no âmbito do COMITÊ ESTRATÉGICO DE GOVERNANÇA que possam afetar o equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO ou a avaliação dos INDICADORES DE DESEMPENHO deverão ser formalizadas junto à ARSESP para sua manifestação em momento anterior à submissão ao PODER CONCEDENTE.

11.1.2. O PODER CONCEDENTE poderá acolher ou não, de maneira justificada, as recomendações.

11.2. No caso de solicitação de MUDANÇA DE LAYOUT das áreas internas do CENTRO ADMINISTRATIVO

CAMPOS ELÍSEOS, o COMITÊ ESTRATÉGICO DE GOVERNANÇA deverá se manifestar previamente, em caráter opinativo, na forma do ANEXO C – CADERNO DE MOBILIÁRIO E EQUIPAMENTOS. Os extratos das deliberações do COMITÊ ESTRATÉGICO DE GOVERNANÇA devem ser disponibilizados, conforme regulamentado pelo PODER CONCEDENTE.

**Questionamento:** Os prazos para manifestação do Poder Concedente/ARSESP sobre as recomendações do CEG são cruciais para o bom andamento do processo. Caso o Poder Concedente não se manifeste, é presumida concordância ou há um procedimento específico?

**Esclarecimento:** O entendimento está incorreto, não há presunção de concordância.

#### QUESTIONAMENTO 118

**Documento:** Anexo P

**Item:** 1.8. O PODER CONCEDENTE e a ARSESP, sem prejuízo à alocação de riscos e responsabilidades definidas nas Cláusulas **Erro! Fonte de referência não encontrada.** e **Erro! Fonte de referência não encontrada.** do CONTRATO, deverão envidar todos os esforços para que, uma vez entregues, os pedidos sejam analisados e as licenças, autorizações e alvarás sejam expedidos no prazo máximo estabelecido pelas autoridades competentes, observado o disposto nas Cláusulas **Erro! Fonte de referência não encontrada.** e **Erro! Fonte de referência não encontrada.** do CONTRATO, e, para tanto, prestarão apoio institucional à CONCESSIONÁRIA junto aos órgãos ou entidades de controle ambiental do Estado de São Paulo e municípios no processo de obtenção, manutenção e renovação das licenças ambientais”

**Questionamento:** As referências saíram com erro na cláusula. Poderiam corrigir, por favor?

**Esclarecimento:** Trata-se de erro formal, o qual foi retificado na versão atualizada da documentação licitatória.

#### QUESTIONAMENTO 119

**Documento:** Anexo Q

**Item:** 1.3. O PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS será preparado com base no presente ANEXO Q e em linha com a legislação brasileira aplicável. Como referência, devem ser levadas em consideração, no que for aplicável, as diretrizes apresentadas no Performance Standard 51 (PD5) da Internacional Finance Corporation (IFC), relativas à desapropriação e reassentamento involuntário, bem como no “Land Acquisition and Involuntary Resettlement Handbook”2....

**Questionamento:** Em caso de conflito entre as diretrizes, qual deve prevalecer?

**Esclarecimento:** Os materiais indicados são diretrizes referenciais e complementares e têm apenas objetivo de auxiliar a Concessionária na elaboração do PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS, cabendo, contudo, à própria Concessionária as decisões quanto a definição da diretriz que deve prevalecer na elaboração do plano, atendendo as obrigações previstas no Anexo Q.

#### QUESTIONAMENTO 120

**Documento:** Anexo Q

**Item:** 2.1. São considerados princípios-chave para a elaboração do PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS:

...

f) Garantia de que não serão realizados, pela CONCESSIONÁRIA, despejos forçados, entendidos como aqueles efetuados em desacordo com a legislação vigente ou em violação a direitos fundamentais. Eventuais ações necessárias, de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, serão conduzidas em estrita observância aos requisitos legais aplicáveis, bem como os princípios gerais deste ANEXO.

**Questionamento:** Quais são os procedimentos a serem seguidos em cenários de não conformidade voluntária (após todas as tentativas amigáveis e judiciais esgotadas), e as garantias processuais para evitar a aplicação do conceito de "despejo forçado" em procedimentos legítimos de desocupação judicial?

**Esclarecimento:** As ações necessárias por parte da Concessionária para garantir a desocupação dos imóveis devem ser conduzidas em estrita observância aos requisitos legais aplicáveis e às diretrizes previstas no

Anexo Q do Contrato. Em nenhuma hipótese, a CONCESSIONÁRIA ou agentes por ela contratados poderão adotar medidas coercitivas que se configurem como exercício do poder de polícia, sem prejuízo da sua responsabilidade de promover as medidas judiciais pertinentes para assegurar a imissão, manutenção ou reintegração da posse dos bens imóveis vinculados à CONCESSÃO.

#### QUESTIONAMENTO 121

**Documento:** Anexo Q

**Item:** 2.2. O PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS deverá possuir o seguinte conteúdo:

...

j) estratégias e medidas a serem utilizadas para recuperação e melhoria das condições de vida, tendo em consideração os critérios de elegibilidade a serem validados pelo PODER CONCEDENTE e direitos previstos em lei;

**Questionamento:** Quais são as estratégias e medidas consideradas aceitáveis e qual é a alocação de responsabilidades e custos associados?

**Esclarecimento:** As estratégias e medidas adotadas devem observar as diretrizes estabelecidas no Contrato e em seus respectivos Anexos, especialmente os itens 1.3 e 2.1 do Anexo Q, os quais apresentam orientações e referências que devem ser seguidas pela Concessionária na elaboração do Plano de Ação de Desapropriações e Reassentamentos.

#### QUESTIONAMENTO 122

**Documento:** Anexo Q

**Item:** 6.7 Para a valoração do imóvel, o perito obrigatoriamente deverá observar as seguintes diretrizes adicionais:

...

b) Aplicação da lógica de reposição, a partir da qual os valores devidos aos proprietários sejam suficientes para a aquisição de imóvel de mesmas características na região próxima, observando valores de mercado e parâmetros de custo médio por m<sup>2</sup> de imóveis com metragem similar.

**Questionamento:** Favor esclarecer como a "lógica de reposição" será aplicada na avaliação, especialmente para imóveis irregulares e detalhar como a "região próxima", e as "mesmas características" serão definidas e como o impacto financeiro dessa lógica foram refletidas nas premissas econômicas do projeto.

**Esclarecimento:** Conforme disposto na cláusula 6.6. "b" do Anexo Q, da versão atualizada da documentação licitatória, a indicação da obrigatoriedade de aplicação da lógica de reposição, na etapa de valoração dos imóveis, tem o objetivo de indicar que, como regra, os valores devidos aos proprietários devem ser suficientes para aquisição de outro imóvel de mesmas características em região próxima, na área central. No PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS a ser apresentado pela CONCESSIONÁRIA, conforme as diretrizes constantes nas cláusulas 1 e 2 do Anexo Q, e aprovado pela ARSESP e pelo CERTIFICADOR INDEPENDENTE (cl. 3 do Anexo Q), a CONCESSIONÁRIA deverá indicar como foram atendidas as exigências dispostas na cláusula 6.6. "b" do Anexo Q.

A cláusula 8.12 do Anexo Q disciplina os casos de desapropriações que deverão, obrigatoriamente, ser conduzidas pela via judicial.

#### QUESTIONAMENTO 123

**Documento:** Anexo Q

**Item:** 6.6 Para a valoração do imóvel, o perito obrigatoriamente deverá observar as seguintes diretrizes adicionais:

...

b) Aplicação da lógica de reposição, a partir da qual os valores devidos aos proprietários sejam suficientes para a aquisição de imóvel de mesmas características na região próxima, observando valores de mercado e parâmetros de custo médio por m<sup>2</sup> de imóveis com metragem similar.

**Questionamento:** Qual é a metodologia e os critérios de avaliação realizado pela FIPE? Favor apresentar também o demonstrativo detalhado do valor de R\$ 638 milhões estimados para promoção das desapropriações?

**Esclarecimento:** Não se trata de pedido de esclarecimento.

#### **QUESTIONAMENTO 124**

**Documento:** Anexo Q

**Item:** 8. Desapropriações

Prazos e custos de desapropriação

...

8.2. Os custos para promoção das desapropriações foram estimados pelo PODER CONCEDENTE no montante de R\$ 637.954.363,67 (seiscentos e trinta e sete milhões, novecentos e cinquenta e quatro mil, trezentos e sessenta e três reais e sessenta e sete centavos), tendo como referência a DATA-BASE, incluindo os seguintes custos:

...

d) Auxílio mudança no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), a ser pago aos possuidores, limitado a um pagamento por imóvel a ser desapropriado, exceto nos casos de reassentamento; e

...

9. Reassentamento

9.1. Para os fins deste CONTRATO, considera-se reassentamento o conjunto de ações, coordenadas e executadas pela CONCESSIONÁRIA, destinadas a viabilizar a remoção e a realocação definitiva de famílias de baixa renda ocupantes de núcleos urbanos informais localizados na ÁREA DA CONCESSÃO, dividindo-se em:

a) reassentamento provisório, mediante o pagamento de auxílio aluguel, de caráter facultativo, a ser adotado pela CONCESSIONÁRIA como instrumento para garantir o cumprimento dos prazos necessários à viabilização do início da ETAPA DE OBRAS; e

b) reassentamento definitivo, mediante a entrega de unidades habitacionais adequadas, nos termos e condições estabelecidos no CONTRATO e neste ANEXO Q.

**Questionamento:** Não há previsão do pagamento do auxílio mudança nos casos de reassentamento. Essa afirmação está correta? Caso esteja, o pagamento seja custeado pelo Poder Concedente?

**Esclarecimento:** Conforme disposto na cláusula 9.1.1 do Anexo Q, da versão revisada da documentação licitatória, há previsão para pagamento de auxílio mudança nos casos de reassentamento.

#### **QUESTIONAMENTO 125**

**Documento:** Edital

**Item:** 6.3 Caso a PROPOSTA COMERCIAL apresente desconto a partir de 10% (dez por cento) da CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL MÁXIMA, a ADJUDICATÁRIA deverá considerar que, como condição de assinatura do CONTRATO, deverá depositar, em conta indicada pelo PODER CONCEDENTE, valores de acordo com a seguinte metodologia:

i. Depósito de R\$ 40.000.000,00 (Quarenta milhões de reais), a cada ponto percentual de desconto, quando o desconto em relação ao valor da CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL MÁXIMA seja entre 10% (dez por cento) e 20% (vinte por cento), inclusive.

ii. Depósito de R\$ 115.000.000,00 (Cento e quinze milhões de reais), a cada ponto percentual de desconto, quando o desconto em relação ao valor da CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MÁXIMA seja superior a 20% (vinte por cento).

iii. O montante do valor adicional será acumulado a cada ponto percentual de desconto, respeitando-se o estabelecido nos incisos i e ii do item 6.3.

iv. No caso de valores de deságio não inteiros, o montante do valor adicional será calculado proporcionalmente, respeitando-se o estabelecido no inciso i do item 6.3.

6.4 Caso seja materializada a situação prevista no item 6.3, a ADJUDICATÁRIA deverá, como condição precedente à assinatura do CONTRATO, realizar a abertura da CONTA DE RECURSOS VINCULADOS.

...

18.5. Em até 60 (sessenta) dias após a convocação para a adoção das medidas necessárias à assinatura do CONTRATO, nos termos do item 18.2, a ADJUDICATÁRIA deverá:

...

viii - caso materializada a hipótese disposta no item 6.3 do EDITAL, prever a abertura da CONTA DOS RECURSOS VINCULADOS, que poderá ser utilizada nos casos previstos no CONTRATO, sendo que a ADJUDICATÁRIA deverá realizar o depósito dos RECURSOS VINCULADOS, atualizados pela variação do

IPCA/IBGE, pelo período compreendido entre a data de entrega da PROPOSTA COMERCIAL e o último índice divulgado oficialmente antes do efetivo depósito.

(Contrato)

22.4. Caso seja materializada a hipótese prevista no item 6.3 do EDITAL, a CONCESSIONÁRIA deverá, como condição para assinatura do CONTRATO, realizar a abertura da CONTA DE RECURSOS VINCULADOS, mantida junto ao agente bancário, na qual serão depositados os RECURSOS VINCULADOS, nos termos do item 18.5, inciso viii, do EDITAL.

**Questionamento:** Poderiam disponibilizar informações precisas sobre a estrutura e o funcionamento das contas vinculadas?

**Esclarecimento:** A Conta de Recursos Vinculados é uma conta aberta pela Concessionária, nos termos da Cláusula 22.4 do Contrato, mantida junto a um agente bancário e destinada ao depósito dos Recursos Vinculados. Essa conta será utilizada caso se concretize a hipótese prevista no item 6.3 do Edital, funcionando como um mecanismo adicional de controle e destinação específica de recursos relacionados ao contrato, que deverão ser utilizados para realizar o pagamento de valores devidos pelo Poder Concedente à Concessionária.

## QUESTIONAMENTO 126

**Documento:** Contrato

**Item:** 30.1. Excetuados os riscos alocados de maneira diversa, por disposição expressa deste CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA assume integral responsabilidade pelos riscos inerentes à exploração da CONCESSÃO, à operação, à prestação dos SERVIÇOS e à execução dos INVESTIMENTOS, incluindo-se os principais riscos relacionados a seguir: (...)

30.1.12. Não obtenção de financiamento ou dificuldade de captação de recursos da CONCESSIONÁRIA, assim como variação nos custos de capital próprio ou de capital de terceiros, e/ou alterações nas condições de empréstimos e financiamentos obtidos para arcar com as obrigações decorrentes deste CONTRATO, observada a Cláusula 6.6;

(...)

30.4. Os ganhos econômicos efetivos da CONCESSIONÁRIA decorrentes da redução do risco de crédito dos financiamentos serão compartilhados com o PODER CONCEDENTE, nos termos do art. 5º, IX, da Lei Federal nº 11.079/2004, observadas as circunstâncias que viabilizaram referida redução.

(...)

34.2. A eventual recomposição do equilíbrio econômico- financeiro do CONTRATO, em favor de uma das PARTES, deverá necessariamente considerar eventuais impactos em favor da outra PARTE.

34.2.1. A eventual recomposição do equilíbrio econômico-financeiro a pedido da CONCESSIONÁRIA deverá necessariamente considerar em favor do PODER CONCEDENTE os ganhos econômicos efetivo decorrentes da redução do risco de crédito dos financiamentos utilizados pela CONCESSIONÁRIA, nos termos do art. 5º, inciso IX, da Lei Federal nº 11.079/04.

(...)

41.1. A CONCESSIONÁRIA é a única e exclusiva responsável pela obtenção dos financiamentos necessários ao normal desenvolvimento dos SERVIÇOS e à plena execução do objeto deste CONTRATO, de modo a cumprir, cabal e tempestivamente, todas as obrigações assumidas neste CONTRATO”

**Questionamento:** Favor fornecer esclarecimentos sobre a metodologia para aplicação da regra do compartilhamento de eventuais benefícios advindos da redução do risco de crédito.

**Esclarecimento:** A metodologia para aplicação da regra de compartilhamento de benefícios decorrentes da redução do risco de crédito observa estritamente o disposto no art. 5º, IX, da Lei Federal nº 11.079/2004, e é detalhada nas Cláusulas 30.4 e 34.2.1 do Contrato, sendo compartilhado com o Poder Concedente eventuais ganhos econômicos efetivos auferidos pela Concessionária, resultantes exclusivamente de uma redução objetiva do risco de crédito de seus financiamentos.

## QUESTIONAMENTO 127

**Documento:** Contrato

**Item:** 30. RISCOS DA CONCESSIONÁRIA 30.1. Excetuados os riscos alocados de maneira diversa, por disposição expressa deste CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA assume integral responsabilidade pelos riscos inerentes à exploração da CONCESSÃO, à operação, à prestação dos SERVIÇOS e à execução dos

INVESTIMENTOS, incluindo- se os principais riscos relacionados a seguir:

(...)

30.1.38. Problemas de natureza estrutural nas QUADRAS, inclusive quando decorrente da utilização de material inadequado e/ou de qualidade inferior àquela prevista nos ANEXOS;

**Questionamento:** Entendemos que “problemas estruturais das quadras”, em princípio, seriam problemas preexistentes a qualquer intervenção da Concessionária. Esse risco, porém, está sendo alocado à Concessionária, do que se depreende que se considera possível imputar algum tipo de culpa à Concessionária, perguntamos se existe alguma definição para os “Problemas de natureza estrutural nas QUADRAS”, sem o que não é possível à Concessionária avaliar esse risco específico. Se existir, qual seria?

**Esclarecimento:** Conforme disposto na cláusula 31.1.32. do Contrato, da versão atualizada da documentação licitatória, a CONCESSIONÁRIA não será responsabilizada por vícios ocultos que sejam anteriores à data de transferência da posse dos bens à CONCESSIONÁRIA, desde que identificados em até 24 (vinte e quatro) meses contados da data de transferência. Entretanto, passado o referido prazo, eventuais problemas estruturais das quadras serão de responsabilidade integral da CONCESSIONÁRIA, além de eventuais novos problemas estruturais que a CONCESSIONÁRIA tenha dado causa. Vale destacar que, conforme disposto nas cláusulas 30.1.2 e 30.1.37 do Contrato, a CONCESSIONÁRIA assume o risco por erros estruturais de projeto ou uso de material inadequado.

#### QUESTIONAMENTO 128

**Documento:** Contrato

**Item:** 22.1.2. Contratar ESCRITÓRIO DE ARQUITETURA para prestação de serviços profissionais para a elaboração de projetos básico e executivo de arquitetura para as edificações do CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS, conforme diretrizes estabelecidas neste CONTRATO e no Anexo X do CONCURSO DE ARQUITETURA. (...)

**Questionamento:** O projeto a ser elaborado pelo escritório de arquitetura deve contemplar toda a parte estrutural do projeto, incluindo sistemas de água, esgoto, elétrico, etc.?

**Esclarecimento:** O escritório de arquitetura, a ser contratado pela Concessionária, é responsável única e exclusivamente pela elaboração dos projetos arquitetônicos básicos e executivos, nos termos da Cláusula 22.1.2 do Contrato e item 6.4.4 do Anexo A. Os projetos e serviços complementares de engenharia deverão ser contratados separadamente pela Concessionária, de acordo com item 6.4 do Anexo A – Caderno de Investimentos.

#### QUESTIONAMENTO 129

**Documento:** Contrato

**Item:** 22.4.3 Caso exista saldo na CONTA DE RECURSOS VINCULADOS ao fim do prazo de vigência do CONTRATO e/ou sua liquidação integral, o que ocorrer por último, este poderá ser utilizado para realizar o pagamento de valores devidos pelo PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA e, caso ainda exista saldo remanescente, o mesmo deverá ser disponibilizado em até 2 (dois) dias em conta a ser indicada pelo PODER CONCEDENTE.

**Questionamento:** Considerando que a CONTA DE RECURSOS VINCULADOS será abastecida com recursos depositados pela licitante vencedora que se tornará Concessionária, perguntamos qual a razão de, havendo saldo, este ser disponibilizado ao Poder Concedente.

**Esclarecimento:** O recurso a ser depositado na Conta de Recursos Vinculados não é de titularidade da Concessionária, sendo um valor devido conforme o deságio apresentado pela licitante vencedora. Trata-se de recursos de titularidade do Poder Concedente, vinculados para destinação preferencial de cobrir possíveis valores devidos pelo Poder Concedente à Concessionária nos termos deste contrato.

**KAIO VINICIUS MASCARENHAS PASCHOAL**  
Presidente da Comissão de Contratação

**ADRIANO ALEXANDR SUNDFELD**  
Membro da Comissão de Contratação

**TOMÁS JULIO FERREIRA**  
Membro da Comissão de Contratação



Documento assinado eletronicamente por **Adriano Alexandr Sundfeld, Membro**, em 13/10/2025, às 17:45, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Kaio Vinicius Mascarenhas Paschoal, Presidente da Comissão**, em 13/10/2025, às 17:52, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Tomas Júlio Ferreira, Membro**, em 13/10/2025, às 17:54, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.sp.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **0085689517** e o código CRC **165C7026**.