



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL N.º 001/2014

PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA PARA CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DESTINADA À IMPLANTAÇÃO DE HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL, HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR NA REGIÃO CENTRAL DA CIDADE DE SÃO PAULO E A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE DESENVOLVIMENTO DE TRABALHO SOCIAL DE PRÉ E PÓS-OCUPAÇÃO, DE APOIO À GESTÃO CONDOMINIAL E GESTÃO DE CARTEIRA DE MUTUÁRIOS, E DE MANUTENÇÃO PREDIAL.

SUMÁRIO

1. PREÂMBULO	1
2. GLOSSÁRIO	1
3. OBJETO DA CONCESSÃO	7
4. PRAZO DA CONCESSÃO	9
5. VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO	9
6. ACESSO ÀS INFORMAÇÕES DO CERTAME	9
7. PEDIDO DE ESCLARECIMENTOS DO EDITAL	10
8. IMPUGNAÇÕES DO EDITAL	11
9. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO	11
10. APRESENTAÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO	13
11. REPRESENTANTES CREDENCIADOS	15
12. GARANTIA DA PROPOSTA (VOLUME 1)	16
13. PROPOSTA ECONÔMICA (VOLUME 2)	17
14. DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO (VOLUME 3)	21
15. COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO	27
16. DA ORDEM DO PROCEDIMENTO DA CONCORRÊNCIA	27
17. RECURSOS ADMINISTRATIVOS	30
18. HOMOLOGAÇÃO E ADJUDICAÇÃO	30
19. ASSINATURA DO CONTRATO	30
20. DA ORGANIZAÇÃO DA SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO – SPE	33
21. DA CONCESSIONÁRIA	33
22. PENALIDADES	36
23. DISPOSIÇÕES FINAIS	37
24. ANEXOS	37



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

1. PREÂMBULO

O Estado de São Paulo, por intermédio da Secretaria da Habitação, torna públicas as condições da licitação, na modalidade de concorrência, com a finalidade de selecionar a melhor proposta para a concessão administrativa para a implantação de unidades habitacionais de interesse social, habitação de mercado popular e prestação de serviços correlatos.

A presente CONCORRÊNCIA será regida pelas regras previstas neste Edital e nos seus anexos, pela Lei Federal nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004; pela Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995; subsidiariamente pela Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993; pela Lei Estadual nº 11.688, de 19 de maio de 2004; pela Lei Estadual nº 6.544, de 22 de novembro de 1989, com suas respectivas alterações; e demais normas vigentes sobre a matéria.

Encontram-se acostados ao Processo Administrativo nº 625/05/2011 os documentos que comprovam o cumprimento dos requisitos prévios à realização do presente procedimento licitatório, previstos no art.10 da Lei Federal nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004.

Foi realizada a Audiência Pública, em 25/03/2013, na Rua Boa Vista, 170, Intermediário, informada ao público por meio de publicação no DOE de 09/03/2013, em jornais de grande circulação no Estado de São Paulo e no sítio eletrônico da Secretaria da Habitação (www.habitacao.sp.gov.br).

O projeto e seus documentos, incluindo o Edital e a Minuta do CONTRATO, foram postos em consulta pública, no período de 10 de maio de 2013 até 09 de junho de 2013, informada ao público por meio de publicação no DOE de 09 de maio de 2013, em jornais de grande circulação no Estado de São Paulo e no sítio eletrônico da Secretaria da Habitação.

A concessão administrativa foi definitivamente aprovada pelo Conselho Gestor de Parcerias Público-Privadas, conforme ata de sua 66ª Reunião Ordinária, de 28/8/2014, publicada no DOE de 9 de setembro de 2014, Seç I.

O procedimento da presente licitação adotará a inversão de fases, conforme as regras contidas no Decreto Estadual nº 54.010, de 12 de fevereiro de 2009. O critério de julgamento será o menor valor da contraprestação a ser paga pelo PODER CONCEDENTE, nos termos do Inciso II, alínea "a", do artigo 12 da Lei Federal n.º 11.079, de 30 de dezembro de 2004.

Os documentos relativos à LICITAÇÃO deverão ser entregues em SESSÃO PÚBLICA PARA RECEBIMENTO E ABERTURA DOS ENVELOPES a iniciar-se às 10h (dez horas - horário de Brasília) do dia 14 de novembro de 2014, no Auditório situado no Mezanino do Edifício Cidade I, localizado na Rua Boa Vista, 170, Centro, São Paulo, Capital, observando-se o disposto no item 9 e seguintes deste EDITAL. Será observada tolerância de 10 (dez) minutos.

O presente EDITAL, seus Anexos, bem como todas as informações, estudos e projetos disponíveis sobre a presente CONCESSÃO poderão ser obtidos (i) em mídia eletrônica, na Rua Boa Vista, nº 170, 16º andar, Bloco 1,) e (ii) no sítio eletrônico www.habitacao.sp.gov.br incidindo sobre a disponibilização destas informações e estudos as regras previstas neste EDITAL.

A Secretaria da Habitação não se responsabiliza pelo texto e conteúdo de editais, anexos ou documentos obtidos ou conhecidos de forma e local diversos do disposto acima.

2. GLOSSÁRIO

2.1. Para os fins do presente EDITAL e do CONTRATO, e sem prejuízo de outros significados aqui estabelecidos, as seguintes definições aplicam-se às respectivas expressões:

2.1.1. ADQUIRENTE: indivíduo ou família que preencha os requisitos de elegibilidade indicados pelo PODER CONCEDENTE e venha a concluir o processo de aquisição de uma habitação;



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 2.1.2. ÁREAS DE INTERVENÇÃO: Áreas abrangidas pelos PERÍMETROS passíveis de serem utilizadas para implantação do objeto do CONTRATO descritas no ANEXO II do EDITAL – DIRETRIZES PARA AS INTERVENÇÕES URBANAS;
- 2.1.3. AFILIADA: Pessoa jurídica relacionada, por CONTROLE societário, a outra pessoa jurídica ou fundo de investimento, seja como controlada, controladora, sob controle comum, bem como as empresas participantes de grupo econômico ou de grupo de sociedades, conforme preconiza o art. 265 da Lei Federal nº 6.404 de 1976 e modificadoras;
- 2.1.4. APOIO À GESTÃO CONDOMINIAL: serviços de apoio à instituição, instalação, organização e administração dos CONDOMÍNIOS de HIS, nos termos do CONTRATO, seus ANEXOS e legislação pertinente;
- 2.1.5. ÁREA ÚTIL: aquela definida na legislação municipal, em especial no parágrafo único do artigo 32 e § 1º, do artigo 91, ambos do Decreto Municipal nº 44.667, de 26 de abril de 2004, do Município de São Paulo, atinente à HIS e HMP, respectivamente;
- 2.1.6. AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO: processo de verificação de suficiência e qualidade das atividades desempenhadas pela CONCESSIONÁRIA correspondente à aplicação de um conjunto de critérios e especificações técnicas constantes do CONTRATO em seu ANEXO V - SISTEMA DE AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO, referentes às metas de qualidade da prestação de SERVIÇOS da CONCESSÃO, que serão utilizados para determinar a remuneração correspondente à PARCELA B devida à CONCESSIONÁRIA;
- 2.1.7. CDHU – COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO: Sociedade por ações controlada pelo Estado de São Paulo, cuja criação foi autorizada pela Lei Estadual nº 905, de 1975;
- 2.1.8. CENTRO EXPANDIDO: Território da Área Central da Cidade de São Paulo, onde se dará a IMPLANTAÇÃO do objeto deste CONTRATO, composto pelos Distritos Sé, República, Santa Cecília, Barra Funda, Bom Retiro, Pari, Brás, Mooca, Belém, Cambuci, Liberdade, Bela Vista e Consolação;
- 2.1.9. CERTIFICADORA DA IMPLANTAÇÃO: Pessoa jurídica contratada pelo PODER CONCEDENTE para apoio à fiscalização da IMPLANTAÇÃO;
- 2.1.10. COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO: comissão designada pelo PODER CONCEDENTE para conduzir os trabalhos necessários à realização desta CONCORRÊNCIA;
- 2.1.11. CONCESSÃO: concessão administrativa para (i) IMPLANTAÇÃO das HIS, das HMP, e (ii) prestação de SERVIÇOS, nos termos, no prazo e nas condições estabelecidas no CONTRATO e em seus anexos;
- 2.1.12. CONCESSIONÁRIA: Sociedade de Propósito Específico constituída pelo adjudicatário da Concorrência Internacional n.º 001/2014 que executará a CONCESSÃO;
- 2.1.13. CONCORRÊNCIA: procedimento licitatório instaurado pelo EDITAL;
- 2.1.14. CONDOMÍNIO: edificações ou conjunto de edificações, de um ou mais pavimentos, instituído pela CONCESSIONÁRIA nos termos do artigo 1331 e seguintes da Lei Federal nº 10.406, de 2002, e da Lei Federal nº 4.591, de 1964, e constituído por unidades autônomas, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, podendo ser alienadas;
- 2.1.15. CONSÓRCIO: associação de sociedades, fundos ou entidades com o objetivo de participar desta licitação, e, em sendo vencedor do certame, constituir-se em Sociedade de Propósito Específico, segundo as leis brasileiras;



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 2.1.16. CONTRAPRESTAÇÃO ANUAL MÁXIMA: valor máximo anual da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA que será paga à CONCESSIONÁRIA, conforme definido na PROPOSTA ECONÔMICA, caso a CONCESSIONÁRIA logre alcançar os valores máximos definidos nos indicadores de desempenho que possam impactá-la, conforme ANEXO V - do CONTRATO - SISTEMA DE AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO;
- 2.1.17. CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA: valor que será pago mensalmente pelo PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA em contrapartida à execução de suas obrigações contratuais, observados os indicadores de desempenho que possam impactá-la no tocante, exclusivamente, à PARCELA B da contraprestação referente aos SERVIÇOS nos termos do ANEXO V DO CONTRATO - SISTEMA DE AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO;
- 2.1.18. CONTRATO: Contrato de concessão administrativa nº ___/___;
- 2.1.19. CONTRIBUIÇÃO CONDOMINIAL: valor que será pago pelos ADQUIRENTES para fazer frente às despesas do CONDOMÍNIO, na proporção de suas frações ideais, conforme disposto na Convenção e definido em Assembleia Geral;
- 2.1.20. CONTROLE: Para os efeitos aqui previstos, *Controle* (incluindo, quando com significados correlatos, os termos *Controladora* e *Controlada* ou palavras de significado similar) significa, direta ou indiretamente, individualmente ou em conjunto com outras pessoas ou entidades, (i) a propriedade, no caso de uma empresa, de mais de 50% (cinquenta por cento) de suas ações ou cotas que tenham direito de voto ou, no caso de qualquer outra entidade, a propriedade da maioria de títulos representativos do direito de voto de tal entidade ou (ii) o poder de conduzir a gestão da pessoa ou entidade Controlada, seja por meio de voto, contrato, acordo de acionistas ou qualquer outro meio.;
- 2.1.21. CPP - COMPANHIA PAULISTA DE PARCERIAS: Sociedade por ações controlada pelo Estado de São Paulo, cuja criação foi autorizada pela Lei Estadual nº 11.688, de 2004;
- 2.1.22. DIS: Decreto de Declaração de Interesse Social;
- 2.1.23. DOE: Diário Oficial do Estado de São Paulo;
- 2.1.24. DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO: Documentos que deverão ser apresentados pela LICITANTE no Volume 3 - DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO, relativos à habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista, qualificação técnica, qualificação econômico-financeira e declarações exigidas na forma do EDITAL;
- 2.1.25. DUP - Declaração de Utilidade Pública;
- 2.1.26. EDIFÍCIO: cada uma das edificações destinadas a abrigar as HIS e as HMP, construídas nos termos exigidos por este EDITAL e seus Anexos;
- 2.1.27. EDITAL: Edital de Concorrência Internacional nº 001/2014;
- 2.1.28. EHIS- EMPREENDIMENTO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL: edificação ou conjunto de edificações destinado total ou parcialmente a HIS, com ou sem usos complementares, nos termos da legislação municipal pertinente;
- 2.1.29. EHMP - EMPREENDIMENTO DE HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR: edificação ou conjunto de edificações destinado parcialmente a HMP, com ou sem usos complementares, nos termos da legislação municipal pertinente e de acordo com a legislação aplicável;
- 2.1.30. EQUIPAMENTOS PÚBLICOS: são os equipamentos, obras de infraestrutura e intervenções de caráter público a serem construídos ou reformados pela



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

CONCESSIONÁRIA, segundo o ANEXO II DO EDITAL - DIRETRIZES PARA AS INTERVENÇÕES URBANAS;

- 2.1.31. EZEIS- EMPREENDIMENTO DE ZEIS: empreendimentos que atendam às obrigatoriedades da construção de HIS nas ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social, contemplando a construção de EHIS eventualmente combinada com EHMP e com usos não residenciais, desde que seja destinada a proporção exigida de HIS para o empreendimento de acordo com o tipo de ZEIS em que este se localize, em um único PERÍMETRO ou um conjunto de PERÍMETROS contidos na mesma ZEIS, mediante aprovação da Comissão de Avaliação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – CAEHIS, vinculada à Secretaria Municipal de Licenciamento – SEL;
- 2.1.32. FLUXO DE CAIXA MARGINAL: método para calcular os desvios de caixa da CONCESSIONÁRIA para fins de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro, conforme previsto no CONTRATO;
- 2.1.33. GARANTIA DA EXECUÇÃO DO CONTRATO: garantia do fiel cumprimento das obrigações da CONCESSÃO, a ser mantida pela CONCESSIONÁRIA em favor do PODER CONCEDENTE, nos montantes e nos termos constantes do CONTRATO;
- 2.1.34. GARANTIA DA CONTRAPRESTAÇÃO: garantia prestada pelo PODER CONCEDENTE E INTERVENIENTES à CONCESSIONÁRIA que assegura o pagamento das obrigações pecuniárias do PODER CONCEDENTE, nos termos do CONTRATO e seus anexos;
- 2.1.35. GARANTIA DA PROPOSTA: garantia de cumprimento da proposta a ser apresentada pelas LICITANTES, nos termos deste Edital;
- 2.1.36. GESTÃO DA CARTEIRA DE MUTUÁRIOS: serviços de habilitação das famílias cadastradas pelo PODER CONCEDENTE e de promoção das atividades relativas à obtenção pelos ADQUIRENTES dos financiamentos necessários à aquisição das unidades habitacionais ofertadas nos termos do CONTRATO.
- 2.1.37. HIS - HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL: São as unidades habitacionais destinadas à população com renda bruta mensal igual ou superior a R\$ 810,00 (oitocentos e dez reais) e igual ou inferior R\$ 4.344,00 (quatro mil trezentos e quarenta e quatro reais), nos termos do CONTRATO, que deverão ser construídas nos termos do ANEXO II deste EDITAL- DIRETRIZES PARA AS INTERVENÇÕES URBANAS;
- 2.1.38. HMP - HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR: São as unidades habitacionais destinadas à população com renda bruta mensal superior R\$ 4.344,01 (quatro mil trezentos e quarenta e quatro reais e um centavo) e igual ou inferior a R\$ 8.100,00 (oito mil e cem reais e oitenta e quatro reais), nos termos do CONTRATO, que deverão ser construídas nos termos do ANEXO II deste EDITAL - DIRETRIZES PARA AS INTERVENÇÕES URBANAS;
- 2.1.39. IMPLANTAÇÃO: atividades de engenharia referentes à construção das HIS, das HMP, dos EQUIPAMENTOS PÚBLICOS, melhorias urbanísticas e empreendimentos comerciais previstos no ANEXO II deste EDITAL – DIRETRIZES PARA AS INTERVENÇÕES URBANAS;
- 2.1.40. INCC: É o índice Nacional de Custo da Construção, calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV);
- 2.1.41. INTERVENIENTES: CPP e CDHU
- 2.1.42. IPCA: é O Índice De Preços ao Consumidor Amplo, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE;



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 2.1.43. JUNTA TÉCNICA: comitê, de caráter não permanente, constituído pelas PARTES nos termos e especificamente para as finalidades previstas no CONTRATO.
- 2.1.44. LICITANTE: qualquer pessoa jurídica, fundo de investimento, entidade de Previdência Complementar ou CONSÓRCIO que, atendendo à convocação do EDITAL, participe da CONCORRÊNCIA;
- 2.1.45. LOTE: Porção correspondente a um ou mais PERÍMETROS, para fins de licitação, que constituirá objeto de cada CONTRATO.
- 2.1.46. OPERAÇÃO URBANA CENTRO: Conjunto integrado de intervenções coordenadas pela Prefeitura Municipal de São Paulo, em perímetro determinado situado no centro da Cidade, aprovada pela Lei Municipal nº 12.349, de 06 de junho de 1997.
- 2.1.47. PARCELA A: Parcela de Remuneração das Habitações Entregues, correspondente ao valor pecuniário consistente no produto do Preço Unitário por Habitação e número de HIS entregues por faixas de renda familiar (RF) conforme subitens 2.1.56 a 2.1.59.
- 2.1.48. PARCELA B: Parcela de Remuneração dos Serviços, correspondente à parcela variável que compõe a contraprestação, devida em razão da prestação dos serviços e aferida de acordo com o número de unidade de HIS beneficiadas e com o ANEXO V DO CONTRATO – SISTEMA DE AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO;
- 2.1.49. PARCELA C: Parcela de Remuneração da CONCESSIONÁRIA pelas obras não habitacionais entregues correspondente ao valor pecuniário consistente no produto do Preço Unitário por Habitação e número de HIS entregues;
- 2.1.50. PARTES: o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA;
- 2.1.51. PERÍMETROS: Delimitações territoriais pré-definidas, onde se acham incluídas as ÁREAS DE INTERVENÇÃO, nas quais se dará a IMPLANTAÇÃO do objeto deste Edital;
- 2.1.52. PODER CONCEDENTE: Estado de São Paulo, representado pela sua Secretaria de Habitação;
- 2.1.53. PROJETO LEGAL: projetos relativos às intervenções urbanas e/ou aos empreendimentos habitacionais e não habitacionais, que devem ser submetidos à Prefeitura Municipal de São Paulo e aos demais órgãos públicos responsáveis por sua aprovação, inclusive os estaduais, em consonância com a legislação ambiental e relativa ao uso do solo urbano, especialmente o Decreto do Município de São Paulo nº 44.667, de 26 de abril de 2004, e modificadores, e com outros requisitos previstos na legislação e normas técnicas aplicáveis, atinentes à segurança, às interferências do projeto nas infraestruturas de rede das prestadoras de serviços públicos, dentre outros que devam ser observados para aprovação do projeto, e encaminhado ao PODER CONCEDENTE, nos termos do CONTRATO;
- 2.1.54. PROPOSTA ECONÔMICA: o valor da oferta da CONCESSIONÁRIA, proposto para constituir a CONTRAPRESTAÇÃO ANUAL MÁXIMA, a título de contrapartida para cumprimento das obrigações objeto do CONTRATO;
- 2.1.55. RECEITAS ACESSÓRIAS: aquelas decorrentes da exploração e/ou alienação das áreas não residenciais, excetuadas as correspondentes aos EQUIPAMENTOS PÚBLICOS, vinculados aos CONDOMÍNIOS DE HIS;
- 2.1.56. RF1: Faixa de renda da parcela da população integrante do público alvo detentora de renda familiar mensal bruta situada entre R\$ 810,00 e R\$ 1.600,00;
- 2.1.57. RF2: Faixa de renda da parcela da população integrante do público alvo detentora de renda familiar mensal bruta situada entre R\$ 1.600,01 e R\$ 2.430,00;



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 2.1.58. RF3: Faixa de renda da parcela da população integrante do público alvo detentora de renda familiar mensal bruta situada entre R\$ 2.430,01 e R\$ 3.240,00;
- 2.1.59. RF4: Faixa de renda da parcela da população integrante do público alvo detentora de renda familiar mensal bruta situada entre R\$ 3.240,01 e R\$ 4.344,00;
- 2.1.60. RF5: Faixa de renda da parcela da população integrante do público alvo detentora de renda familiar mensal bruta situada entre R\$ 4.344,01 e R\$ 5.792,00;
- 2.1.61. RF6: Faixa de renda da parcela da população integrante do público alvo detentora de renda familiar mensal bruta situada entre R\$ 5.792,01 e R\$ 8.100,00.
- 2.1.62. SERVIÇOS: atividades de APOIO À GESTÃO CONDOMINIAL, de GESTÃO DA CARTEIRA DE MUTUÁRIOS, de TRABALHO TÉCNICO SOCIAL e MANUTENÇÃO PREDIAL a serem prestadas pela CONCESSIONÁRIA nos termos do CONTRATO e do ANEXO VI do CONTRATO – DIRETRIZES GERAIS PARA A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS;
- 2.1.63. SPE: Sociedade de Propósito Específico, constituída pela LICITANTE vencedora, que se incumbirá, na forma do EDITAL e do CONTRATO, de executar a CONCESSÃO;
- 2.1.64. TRABALHO TÉCNICO SOCIAL: compreende o TRABALHO TÉCNICO SOCIAL DE PRÉ- OCUPAÇÃO e o TRABALHO TÉCNICO SOCIAL DE PÓS-OCUPAÇÃO;
- 2.1.65. TRABALHO TÉCNICO SOCIAL DE PRÉ-OCUPAÇÃO: elaboração de metodologias e execução de atividades de educação condominial, comunitária, social, ambiental e de geração de renda, a serem desenvolvidas pela CONCESSIONÁRIA junto aos ADQUIRENTES, em processo de compra ou de mudança para as HIS, nos termos do CONTRATO e do ANEXO VI do CONTRATO - DIRETRIZES GERAIS PARA A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS;
- 2.1.66. TRABALHO TÉCNICO SOCIAL DE PÓS-OCUPAÇÃO: elaboração de metodologias e execução de atividades de educação comunitária, condominial, social, ambiental e de geração de renda a serem desenvolvidas pela CONCESSIONÁRIA junto aos ADQUIRENTES das HIS, nos termos do ANEXO VI do CONTRATO - DIRETRIZES GERAIS PARA A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS;
- 2.1.67. VERIFICADOR INDEPENDENTE: empresa de auditoria especializada, contratada pelo PODER CONCEDENTE, cujas atribuições estão previstas no CONTRATO.
- 2.2. Quando o contexto não permitir a interpretação, deverão ser observadas as seguintes regras:
- 2.2.1. As definições do CONTRATO serão igualmente aplicadas nas formas singular e plural;
- 2.2.2. Referências ao CONTRATO ou a qualquer outro documento devem incluir eventuais alterações e aditivos que venham a ser celebrados entre as PARTES;
- 2.2.3. No caso de contradição, as regras do EDITAL devem prevalecer sobre as do CONTRATO, e as do CONTRATO sobre as dos anexos do EDITAL e do CONTRATO;
- 2.2.4. No caso de divergência entre os anexos, prevalecerão aqueles elaborados pelo PODER CONCEDENTE;
- 2.2.5. No caso de divergência entre os anexos elaborados pelo PODER CONCEDENTE, prevalecerá aquele de data mais recente;
- 2.2.6. No caso de divergência entre o texto escrito, números e cálculos, tabelas ou desenhos, deve prevalecer a informação constante no texto escrito;



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 2.2.7. Em caso de substituição de qualquer dos índices de reajuste previstos no CONTRATO, o índice a ser utilizado deverá ser aquele que o substituir ou, na ausência de substituição automática, deverá haver acordo entre as partes quanto ao novo índice a ser utilizado;
- 2.2.8. Os valores expressos em reais nos subitens 2.1.56 a 2.1.61 poderão ser modificados por ato expresso do PODER CONCEDENTE ou caso a legislação de regência de HIS e HMP sofra alteração.

3. OBJETO DA CONCESSÃO

- 3.1 O objeto desta CONCORRÊNCIA é a concessão administrativa para a IMPLANTAÇÃO de HIS, de HMP e a prestação dos SERVIÇOS nos condomínio de HIS, em 4 (quatro) LOTES, compreendendo:
- 3.1.1 IMPLANTAÇÃO do número total de 14.124 (catorze mil, cento e vinte e quatro) unidades habitacionais, contemplando:
- a) aquisição e disponibilização de 100% (cem por cento) dos terrenos necessários para implantação de HMP em cada lote, podendo, para tanto, valer-se de poderes outorgados pelo PODER CONCEDENTE, nos termos do CONTRATO, para promover desapropriações;
 - b) elaboração de todos os projetos exigíveis e necessários à IMPLANTAÇÃO;
 - c) obtenção dos alvarás e das licenças, inclusive ambientais;
 - d) execução das obras e serviços de engenharia, incluindo as demolições;
 - e) implantação da infraestrutura de equipamentos e serviços contida no ANEXO II DO EDITAL - DIRETRIZES PARA AS INTERVENÇÕES URBANAS e exigida para a aprovação do PROJETO LEGAL junto ao Município de São Paulo.
- 3.1.2 Prestação dos serviços de apoio à GESTÃO CONDOMINIAL;
- 3.1.3 Prestação dos serviços de GESTÃO DA CARTEIRA DE MUTUÁRIOS;
- 3.1.4 Prestação dos serviços de desenvolvimento do TRABALHO TÉCNICO SOCIAL DE PRÉ-OCUPAÇÃO;
- 3.1.5 Prestação dos serviços de desenvolvimento do TRABALHO TÉCNICO SOCIAL DE PÓS-OCUPAÇÃO.
- 3.1.6 Prestação dos serviços de MANUTENÇÃO PREDIAL;
- 3.2 A CONCESSÃO compreende ainda a IMPLANTAÇÃO dos equipamentos e melhorias urbanísticas previstos no ANEXO II DO EDITAL - DIRETRIZES PARA AS INTERVENÇÕES URBANAS.
- 3.3 As unidades habitacionais a serem implantadas obedecerão aos seguintes quantitativos, por LOTE e por faixa de renda:
- 3.3.1 LOTE 1: 3.683 (três mil, seiscentos e oitenta e três) unidades habitacionais, distribuídas por faixas de renda familiar da forma como segue:
- a) 559 (quinhentos e cinquenta e nove) unidades para a faixa de renda RF1;
 - b) 547 (quinhentos e quarenta e sete) unidades para a faixa de renda RF2;
 - c) 576 (quinhentos e setenta e seis) unidades para a faixa de renda RF3;
 - d) 578 (quinhentos e setenta e oito) unidades para a faixa de renda RF4;
 - e) 659 (seiscentas e cinquenta e nove) unidades para as faixas de renda RF5; e



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- f) 764 (setecentas e sessenta e quatro) unidades para as faixas de renda RF6.
- 3.3.2 LOTE 2: 3.393 (três mil, trezentos e noventa e três) unidades habitacionais, distribuídas por faixas de renda familiar da forma como segue:
- a) 509 (quinhentos e nove) unidades para a faixa de renda RF1;
 - b) 499 (quatrocentos e noventa e nove) unidades para a faixa de renda RF2;
 - c) 525 (quinhentas e vinte e cinco) unidades para a faixa de renda RF3;
 - d) 526 (quinhentas e vinte e seis) unidades para a faixa de renda RF4;
 - e) 617 (seiscentas e dezessete) unidades para as faixas de renda RF5; e
 - f) 717 (setecentas e dezessete) unidades para as faixas de renda RF6.
- 3.3.3 LOTE 3: 4.054 (quatro mil e cinquenta e quatro) unidades habitacionais, distribuídas por faixas de renda familiar da forma como segue:
- a) 683 (seiscentos e oitenta e três) unidades para a faixa de renda RF1;
 - b) 707 (setecentos e sete) unidades para a faixa de renda RF2;
 - c) 598 (quinhentos e noventa e oito) unidades para a faixa de renda RF3;
 - d) 597 (quinhentas e noventa e sete) unidades para a faixa de renda RF4;
 - e) 642 (seiscentas e quarenta e duas) unidades para as faixas de renda RF5; e
 - f) 827 (oitocentas e vinte e sete) unidades para as faixas de renda RF6.
- 3.3.4 LOTE 4: 2.994 (duas mil, novecentos e noventa e quatro) unidades habitacionais, distribuídas por faixas de renda familiar da forma como segue:
- a) 512 (quinhentas e doze) unidades para a faixa de renda RF1;
 - b) 567 (quinhentas e sessenta e sete) unidades para a faixa de renda RF2;
 - c) 511 (quinhentas e onze) unidades para a faixa de renda RF3;
 - d) 506 (quinhentas e seis) unidades para a faixa de renda RF4;
 - e) 458 (quatrocentos e cinquenta e oito) unidades para as faixas de renda RF5; e
 - f) 440 (quatrocentos e quarenta) unidades para as faixas de renda RF6.
- 3.4 Os LOTES são compostos por PERÍMETROS, identificados no ANEXO II DO EDITAL - DIRETRIZES PARA AS INTERVENÇÕES URBANAS, nos quais deverá ocorrer a IMPLANTAÇÃO do objeto deste EDITAL.
- 3.4.1 O LOTE 1 compreende o PERÍMETRO A1;
- 3.4.2 O LOTE 2 compreende os PERÍMETROS A2;
- 3.4.3 O LOTE 3 compreende os PERÍMETROS A3, E1, E2 e E3.
- 3.4.4 O LOTE 4 compreende o PERÍMETRO E4 e F1.
- 3.4.5 Por motivo justificado, desde que atenda às diretrizes gerais e específicas para a intervenção e observadas às demais condições do EDITAL, do CONTRATO e seus respectivos anexos, o PODER CONCEDENTE poderá autorizar implantações de unidades habitacionais em locais diversos daqueles indicados nos PERÍMETROS descritos no ANEXO II DO EDITAL - DIRETRIZES PARA AS INTERVENÇÕES URBANAS, observados os limites do CENTRO EXPANDIDO.
- 3.5 A aplicação do dispositivo previsto no item precedente, por si só, não implicará reequilíbrio contratual.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 3.6 É vedada a implantação de empreendimentos compostos exclusivamente por HMP sem contemplar CONDOMÍNIO(S) de HIS, ressalvado o previsto no subitem 2.5 e do CONTRATO.

4. PRAZO DA CONCESSÃO

- 4.1 O prazo da CONCESSÃO será de 20 (vinte) anos.
- 4.1.1 O início da contagem do prazo da CONCESSÃO dar-se-á após a conclusão da Etapa Preliminar, nos termos do CONTRATO, e será formalizada por documento denominado Declaração de Início de Prazo de Vigência do Contrato.

5. VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

- 5.1 Os valores estimados de CONTRATO, referentes ao mês de agosto de 2014, são R\$ 1.876.100.996,00 (um bilhão, oitocentos e setenta e seis milhões, cem mil, novecentos e noventa e seis reais) para o Lote 1; R\$ 1.722.732.432,00 (um bilhão, setecentos e vinte e dois milhões, setecentos e trinta e dois mil, quatrocentos e trinta e dois reais) para o Lote 2; R\$ 2.193.271.361,00 (dois bilhões, cento e noventa e três milhões, duzentos e setenta e um mil, trezentos e sessenta e um reais) para o Lote 3; e R\$ 1.545.232.963,00 (um bilhão, quinhentos e quarenta e cinco milhões, duzentos e trinta e dois mil, novecentos e sessenta e três reais) para o Lote 4, correspondentes aos valores projetados das receitas a serem auferidas pela CONCESSIONÁRIA, com venda de unidades de HIS e HMP e com a CONTRAPRESTAÇÃO pela execução do respectivo CONTRATO.
- 5.1.1 A data-base de referência dos valores de contrato para fins de reajuste é a data de entrega da PROPOSTA ECONÔMICA.
- 5.1.2 Para efeito de julgamento das propostas, os valores estabelecidos no item 5.1 serão atualizados até o mês da apresentação das propostas, por meio da aplicação do IPCA - Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.
- 5.1.3 Na hipótese de, até a data do julgamento das propostas, não ter sido divulgado o índice correspondente ao mês da apresentação das propostas, a atualização será calculada através da projeção, por meio da aplicação da última variação mensal conhecida do índice.
- 5.1.4 Para efeito de fixação do valor da Garantia das Propostas e Garantia da Execução, considera-se o valor total dos investimentos a serem realizados pela CONCESSIONÁRIA, sendo para o Lote 1 R\$ 919.544.521,00 (novecentos e dezanove milhões, quinhentos e quarenta e quatro mil, quinhentos e vinte e um reais); para o Lote 2 R\$ 847.139.440,00 (oitocentos e quarenta e sete milhões, cento e trinta e nove mil, quatrocentos e quarenta reais); para o Lote 3 R\$ 1.021.933.308,00 (um bilhão, vinte e um milhões, novecentos e trinta e três mil, trezentos e oito reais); para o Lote 4 - R\$ 737.417.487,00 (setecentos e trinta e sete milhões, quatrocentos e dezessete mil, quatrocentos e oitenta e sete reais).

6. ACESSO ÀS INFORMAÇÕES DO CERTAME

- 6.1 O EDITAL e seus anexos poderão ser obtidos, exclusivamente, (i) em mídia eletrônica, na Rua Boa Vista, nº 170, 16º andar, Bloco 1, em dias úteis, das 900 às 12:00 horas e das 13:30 às 16:30 horas, no período compreendido entre 29/09/2014 e 12/11/2014, e (ii) no sítio eletrônico www.habitacao.sp.gov.br, incidindo sobre a disponibilização destas informações e estudos as regras previstas para tanto neste EDITAL.
- 6.2 A documentação fornecida pelo PODER CONCEDENTE às LICITANTES não poderá ser reproduzida, divulgada e utilizada, de forma total ou parcial, em qualquer tempo, para quaisquer outros fins que não os expressos no EDITAL, sob pena de violação de direitos autorais, sujeitando os infratores às penas da Lei.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 6.3 As LICITANTES são responsáveis pela análise direta de todos os dados e informações sobre a CONCESSÃO, cabendo-lhes também o exame de todas as instruções, condições, exigências, leis, decretos, normas, especificações e regulamentações aplicáveis à CONCORRÊNCIA e à CONCESSÃO.
- 6.4 As LICITANTES deverão arcar com todos os custos e despesas referentes às providências necessárias à elaboração de sua PROPOSTA ECONÔMICA bem como à participação na CONCORRÊNCIA.
- 6.5 Caberá a cada LICITANTE realizar, por sua própria conta e risco, levantamentos e estudos, bem como desenvolver projetos para a apresentação de sua PROPOSTA ECONÔMICA.
- 6.6 As informações, estudos, pesquisas, investigações, levantamentos, projetos, planilhas e demais documentos ou dados, relacionados à CONCESSÃO foram realizados e obtidos para fins exclusivos de estudo de viabilidade, não apresentando qualquer caráter vinculativo ou qualquer efeito do ponto de vista da responsabilidade do PODER CONCEDENTE em face das LICITANTES ou da futura CONCESSIONÁRIA, especialmente para fins de pleito de reequilíbrio econômico financeiro do CONTRATO.

7. PEDIDO DE ESCLARECIMENTOS DO EDITAL

- 7.1 Os interessados poderão encaminhar, até 10 (dez) dias úteis antes da data fixada para a sessão pública de abertura do certame, solicitação de esclarecimentos e informações sobre a licitação. Os pedidos de esclarecimentos deverão ser redigidos na língua Portuguesa (Brasil), e poderão ser manifestados pelo endereço eletrônico ppp.casapaulista@casapaulista.sp.gov.br, devendo o original ser entregue no protocolo da Secretaria da Habitação, Rua Boa Vista, nº 170, Centro, aos cuidados da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO, acompanhada de mídia eletrônica contendo o arquivo com as questões formuladas, em formato “.doc”, conforme modelo integrante do ANEXO I DO EDITAL - MODELOS E DECLARAÇÕES;
- 7.2 Todas as correspondências referentes ao EDITAL enviadas à COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO serão consideradas como entregues na data de seu recebimento pelo destinatário, exceto as recebidas após as 18h (dezoito horas), inclusive no caso de correspondências dirigidas a endereço eletrônico, que serão consideradas como recebidas no dia útil imediatamente posterior.
- 7.3 A cada esclarecimento será atribuído um número específico, na forma do modelo integrante do ANEXO I DO EDITAL - MODELOS E DECLARAÇÕES, a ser referido nas respostas dadas pela COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO.
- 7.4 A COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO não responderá questões que tenham sido formuladas em desconformidade com o disposto no item 7.1 acima.
- 7.5 As respostas aos questionamentos serão publicadas no DOE e divulgadas no sítio eletrônico <http://www.habitacao.sp.gov.br>, sem identificação da fonte do questionamento, até 5 (cinco) dias úteis antes da data fixada para a SESSÃO PÚBLICA.
- 7.6 As LICITANTES poderão, também, retirar cópia da ata de esclarecimentos sobre o EDITAL na sala da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO, localizada na sede da Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo na Rua Boa Vista, 170, Centro, 16º andar, Bloco I.
- 7.7 Todas as respostas da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO aos pedidos de esclarecimentos realizados nos termos deste item constarão de ata, que será parte integrante deste EDITAL.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

8. IMPUGNAÇÕES DO EDITAL

- 8.1 Sob pena de preclusão, eventual impugnação do EDITAL deverá ser protocolizada na sede da Secretaria da Habitação:
- a) Por qualquer pessoa, em até 5 (cinco) dias úteis antes da data da SESSÃO PÚBLICA PARA RECEBIMENTO E ABERTURA DOS ENVELOPES; e
 - b) Por aqueles que irão participar da CONCORRÊNCIA, até o segundo dia útil antes da data da SESSÃO PÚBLICA PARA RECEBIMENTO E ABERTURA DOS ENVELOPES.
- 8.2 As impugnações ao EDITAL deverão ser dirigidas ao presidente da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO e entregues na sede da Secretaria da Habitação, situada na Rua Boa Vista, nº 170, Centro, 16º andar, Bloco 1, nos prazos mencionados acima e observadas as condições legais.
- 8.3 A impugnação feita tempestivamente não impedirá a participação do interessado na CONCORRÊNCIA até a decisão da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO.

9. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

- 9.1 Poderão participar desta CONCORRÊNCIA pessoas jurídicas brasileiras ou estrangeiras, isoladamente ou reunidas em CONSÓRCIO, que satisfaçam plenamente todos os termos e condições deste EDITAL, desde que não apresentem as seguintes restrições:
- 9.1.1 Que estejam em regime de concordata ou em recuperação judicial ou extrajudicial, ou cuja falência haja sido decretada;
 - 9.1.2 Sujeitas ao controle acionário direto ou indireto do Estado de São Paulo, bem como de qualquer outra entidade componente da administração indireta desse ente federativo;
 - 9.1.3 Que se encontrem em cumprimento de pena de suspensão temporária de participação em licitação e impedidas de contratar com a Administração Pública do PODER CONCEDENTE, nos termos do disposto nos artigos 87, inciso III e 88, ambos da Lei Federal nº 8.666, de 1993;
 - 9.1.4 Que tenham sido declaradas inidôneas para licitar e contratar com a Administração Pública do PODER CONCEDENTE, nos termos dos artigos 87, inciso IV e 88 da Lei Federal nº 8.666/93;
 - 9.1.5 Que tenham sido condenadas, por sentença transitada em julgado, à pena de interdição de direitos devido à prática de crimes ambientais, nos termos do artigo 10 da Lei Federal nº 9.605, de 1998;
 - 9.1.6 Que possuam sócios ou diretores que pertençam, simultaneamente, a mais de uma LICITANTE, dentre os concorrentes ao mesmo Lote;
 - 9.1.7 Das quais participe, seja a que título for, direta ou indiretamente, pessoa que seja ou que tenha sido nos últimos 6 (seis) meses, contados do lançamento do EDITAL, dirigente, gerente, servidor, empregado, ocupante de cargo em comissão ou componente do quadro técnico do PODER CONCEDENTE ou de suas empresas públicas, sociedades de economia mista, fundações ou autarquias;
 - 9.1.7.1 Considera-se participação indireta, para fins do disposto no subitem anterior, a existência de quaisquer documentos que atribuam à pessoa nele mencionada, a existência de quaisquer vínculos de natureza jurídica, técnica, comercial ou empresarial com a LICITANTE ou qualquer empresa do(s) grupo(s) econômico(s) da LICITANTE;
- 9.2 Serão admitidas na presente licitação as entidades fechadas ou abertas de previdência complementar, as instituições financeiras, fundos de investimentos e as empresas com atividade de investidoras financeiras, desde que reunidas em CONSÓRCIO com outras



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

sociedades empresárias que atendam às condições de habilitação, permitindo desempenhar as atividades previstas neste EDITAL.

- 9.2.1 Não será admitida a participação na CONCORRÊNCIA de entidades de previdência complementar, instituições financeiras ou fundos de investimento que estejam sob intervenção do órgão fiscalizador de suas atividades.
- 9.3 Em se tratando de CONSÓRCIO, a participação ficará condicionada, além das exigências contidas neste EDITAL, ao atendimento dos requisitos a seguir:
- 9.3.1 Não será permitida a participação de sociedade e/ou entidade que estejam disputando o mesmo LOTE, em mais de um CONSÓRCIO ou isoladamente e como integrante de CONSÓRCIO;
- 9.3.2 A restrição prevista no item 9.3.1 se aplica também a sociedades controladas, controladoras ou coligadas das LICITANTES;
- 9.3.3 Cada consorciado deverá atender individualmente às exigências relativas à habilitação jurídica e à regularidade fiscal e trabalhista contidas no EDITAL;
- 9.3.4 Cada consorciado deverá entregar as declarações referidas no item 14.7 do EDITAL;
- 9.3.5 A desclassificação de qualquer consorciada acarretará a automática desclassificação do CONSÓRCIO;
- 9.3.6 Não será admitida a inclusão, substituição, retirada ou exclusão de qualquer consorciado até a assinatura do CONTRATO, momento a partir do qual deverão ser observadas as regras contratuais para qualquer alteração na composição societária da SPE;
- 9.3.7 As consorciadas são responsáveis solidariamente pelos atos praticados em CONSÓRCIO em virtude da CONCORRÊNCIA até a assinatura do CONTRATO; e
- 9.3.8 O CONSÓRCIO deverá apresentar no Volume 1 – GARANTIA DA PROPOSTA o compromisso público ou particular de constituição de CONSÓRCIO, subscrito por todas as consorciadas, contendo, no mínimo:
- a) denominação, organização e objetivos do CONSÓRCIO;
 - b) qualificação das empresas consorciadas;
 - c) composição do CONSÓRCIO com as respectivas participações das suas integrantes;
 - d) indicação da empresa líder, responsável pela realização dos atos que cumpram ao CONSÓRCIO durante a CONCORRÊNCIA até a assinatura do CONTRATO;
 - e) previsão de responsabilidade solidária entre as empresas consorciadas por todas as exigências do instrumento convocatório e atos relacionados à CONCORRÊNCIA, até a assinatura do contrato; e
 - f) compromisso de futura constituição da SPE, segundo as leis brasileiras e sob a forma de Sociedade Anônima, nos termos da Lei Federal nº 6.404, de 1964, observados os mesmos percentuais de participação de cada empresa consorciada no capital social da SPE.
 - g) procuração outorgando à empresa líder poderes expressos, irrevogáveis e irrevogáveis para concordar com condições, transigir, recorrer e desistir de recurso, comprometer-se a assinar, em nome do CONSÓRCIO, quaisquer papéis e documentos relacionados com o objeto da CONCORRÊNCIA, na fase da licitação.
- 9.4 As sociedades ou entidades estrangeiras que não funcionam no Brasil, tanto quanto possível, atenderão às exigências de habilitação, mediante documentos equivalentes, autenticados pelos respectivos consulados e traduzidos por tradutor juramentado e



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

deverão ter, como condição de participação do certame, na data de apresentação dos envelopes, representação legal no Brasil com poderes expressos para receber citação e responder administrativa e judicialmente.

- 9.5 A participação na CONCORRÊNCIA implica a integral e incondicional aceitação de todos os termos, disposições e condições do edital e seus anexos, bem como das normas aplicáveis.

10. APRESENTAÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO

- 10.1 A GARANTIA DA PROPOSTA, a PROPOSTA ECONÔMICA e os DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO exigidos nesta CONCORRÊNCIA deverão ser apresentados, para cada Lote em disputa, em 03 (três) envelopes fechados, distintos e identificados da seguinte forma:

LOTE Nº _____

VOLUME 1 – GARANTIA DA PROPOSTA

EDITAL DE CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL N.º 001/2014

RAZÃO SOCIAL DA LICITANTE OU DENOMINAÇÃO DO CONSÓRCIO.

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

LOTE Nº _____

VOLUME 2 – PROPOSTA ECONÔMICA

EDITAL DE CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL N.º 001/2014

RAZÃO SOCIAL DA LICITANTE OU DENOMINAÇÃO DO CONSÓRCIO.

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

O Envelope 2 deverá ser apresentado contendo dois cadernos distintos: Caderno 1 – PROPOSTA ECONÔMICA e Caderno 2 – PLANO DE NEGÓCIOS. Cada Caderno deverá conter índice, Termo de Início e Termo de Encerramento.

LOTE Nº _____

VOLUME 3 – DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

EDITAL DE CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL N.º 001/2014

RAZÃO SOCIAL DA LICITANTE OU DENOMINAÇÃO DO CONSÓRCIO.

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

- 10.2 Deverá ser apresentado um jogo completo de documentos para cada LOTE em disputa, mesmo que o LICITANTE participe da disputa por mais de um LOTE.
- 10.3 Somente serão aceitos envelopes entregues direta e pessoalmente, não sendo admitido seu recebimento pelo correio ou qualquer outra forma de entrega. O ato de entrega dos envelopes poderá ser efetuado por qualquer pessoa.
- 10.4 O ato de recebimento e abertura dos envelopes poderá ser presenciado por qualquer pessoa. Entretanto, somente os representantes das Licitantes que forem credenciados (Representantes Credenciados) na forma do item II deste EDITAL poderão participar dos procedimentos da sessão pública.
- 10.5 Os 3 (três) envelopes deverão ser apresentados em 1 (uma) via, com termo de abertura, índice e termo de encerramento para a documentação completa de cada envelope.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 10.6 As folhas serão numeradas sequencialmente, inclusive as folhas de separação, catálogos, desenhos ou similares, se houver, independentemente de mais de um caderno, da primeira à última folha, de forma que a numeração da última folha do último caderno reflita a quantidade de folhas de cada volume, não sendo permitidas emendas, rasuras ou ressalvas.
- 10.7 Os documentos que integram Envelopes 1, 2 e 3 poderão ser apresentados em sua forma original, por qualquer processo de cópia autenticada por cartório, ou publicação em órgão da imprensa oficial, exceto os documentos relativos à GARANTIA DA PROPOSTA, que deverão ser apresentados em sua via original.
- 10.8 Toda a documentação que as LICITANTES apresentarem em forma impressa também deverá ser acompanhada de cópia fiel, em meio magnético, em arquivos padrão PDF (Adobe Acrobat). As planilhas do Plano de Negócios, além de PDF, deverão ser gravadas em softwares que as originaram, obrigatoriamente em Excel (Windows), versão 97/2003 ou 2010, contendo as fórmulas e cálculos que resultaram no fluxo de caixa das projeções financeiras, para conferir a consistência dos dados apresentados em relação às condições e diretrizes exigidas neste EDITAL.
- 10.9 A apresentação em meio magnético indicada no item anterior deverá corresponder a um CD-ROM/DVD específico para a documentação de cada envelope e de cada caderno, e integrará o conteúdo do respectivo envelope.
- 10.10 Os CD's-ROM/DVD deverão estar etiquetados com o nome e endereço da LICITANTE, número e objeto do EDITAL e indicação de seu conteúdo. No caso de divergência entre os documentos impressos e os gravados em meio magnético, prevalecerão os textos impressos. Os documentos gravados em PDF prevalecerão sobre a mídia editável.
- 10.11 Todos os documentos com modelos previstos no EDITAL deverão ser apresentados, preferencialmente, conforme o ANEXO I DO EDITAL - MODELOS E DECLARAÇÕES;
- 10.12 Quando se tratar de documento consistente em cópia de Diário Oficial, deverá ser impresso de modo a permitir a sua leitura, resguardado o direito de verificação da autenticidade pela COMISSÃO DE LICITAÇÃO.
- 10.13 Os documentos deverão ser apresentados em linguagem clara, e deverão observar as seguintes regras com relação ao idioma:
- Os documentos que se relacionam à CONCORRÊNCIA inclusive quanto a correspondências e comunicações relativas aos procedimentos do certame deverão ser apresentados em língua portuguesa (Brasil), idioma pelo qual será compreendida e interpretada toda a documentação apresentada;
 - Os documentos de origem estrangeira apresentados em outras línguas deverão ser certificados pelo Consulado Geral do Brasil do País de origem da documentação e acompanhados da respectiva tradução juramentada para a Língua Portuguesa (Brasil) realizada por tradutor juramentado matriculado em qualquer uma das Juntas Comerciais do Brasil, salvo quando se tratar de catálogos, publicações, manuais, informes técnicos e similares;
 - no caso de divergência entre documento no idioma original e a tradução, prevalecerá o texto traduzido; e
 - os documentos de Habilitação de origem estrangeira apresentados em outras línguas não acompanhados da respectiva tradução juramentada para a Língua Portuguesa (Brasil), ainda que autenticados pelos respectivos consulados, não serão considerados para efeito de avaliação;
 - os documentos de origem estrangeira apresentados em desacordo com as especificações deste EDITAL não serão considerados para efeito de avaliação e



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

juízo.

- 10.14 As LICITANTES são responsáveis por todos os custos e esforços relacionados à preparação e à apresentação dos Volumes da GARANTIA DA PROPOSTA, da PROPOSTA ECONÔMICA e dos DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO, isentando o PODER CONCEDENTE, em qualquer hipótese, por tais custos, quaisquer que sejam os procedimentos adotados na CONCORRÊNCIA ou seus resultados.
- 10.15 A prática de atos pelas LICITANTES deverá observar o cronograma estabelecido para cada etapa da CONCORRÊNCIA, ficando precluso o exercício de faculdades referentes a etapas já consumadas da CONCORRÊNCIA, salvo nas hipóteses admitidas no EDITAL.

II. REPRESENTANTES CREDENCIADOS

- II.1 Cada LICITANTE poderá ter até 2 (dois) Representantes Credenciados, os quais poderão ser substituídos a qualquer momento, mediante a apresentação da documentação pertinente.
- II.2 A comprovação dos poderes de representação dos Representantes Credenciados será feita no dia 14 de novembro de 2014, na Sessão Pública designada para recebimento e abertura dos envelopes, nos termos do subitem 16.4 deste EDITAL mediante a apresentação dos seguintes documentos:
- a) Instrumento de procuração que comprove poderes para praticar, em nome da LICITANTE, todos os atos referentes à CONCORRÊNCIA, nos moldes do modelo constante do ANEXO I DO EDITAL - MODELOS E DECLARAÇÕES, com firma reconhecida e acompanhado dos documentos que comprovem os poderes do(s) outorgante(s) (conforme última alteração arquivada no registro empresarial ou cartório competente);e
 - b) no caso de CONSÓRCIO, o instrumento de procuração mencionado acima deverá ser outorgado pela empresa líder, com firma reconhecida, e será acompanhado de (i) procurações outorgadas pelos consorciados à empresa líder, com firma reconhecida, e (ii) documentos que comprovem os poderes de todos os outorgantes, mediante a demonstração das últimas alterações arquivadas nos registros empresariais ou cartórios competentes.
 - c) contrato social de pessoa jurídica ou documento equivalente, no caso de participação de proprietário ou sócio da sociedade, com poderes de administração. Para esta hipótese, em se tratando de Consórcio, a representação será pela sociedade líder, devendo acompanhar o contrato social ou documento equivalente e as procurações das consorciadas à sociedade líder;
 - d) procuração de representante legal no Brasil, com poderes expressos para receber citação e responder administrativa ou judicialmente, no caso de empresa estrangeira, acompanhada de documento(s) que comprove(m) os poderes do(s) outorgante(s);
 - e) No caso de empresa estrangeira deverá apresentar declaração de que, para participar da presente CONCORRÊNCIA, submeter-se-á à legislação da República Federativa do Brasil e de que renuncia ao direito de realizar eventual reclamação por via diplomática, conforme modelo do ANEXO I DO EDITAL - MODELOS E DECLARAÇÕES.
- II.3 Aos Representantes Credenciados é garantida a possibilidade de intervir e praticar atos durante a SESSÃO PÚBLICA PARA RECEBIMENTO E ABERTURA DOS ENVELOPES da CONCORRÊNCIA.
- II.4 As declarações e documentos referidos neste EDITAL deverão ser firmados, preferencialmente, pelos representantes que serão credenciados na forma desta item.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

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

12. GARANTIA DA PROPOSTA (VOLUME 1)

12.1 Em garantia ao cumprimento da obrigação de firmar o futuro instrumento contratual, a LICITANTE deverá prestar a GARANTIA DA PROPOSTA nos seguintes valores, que poderá ser prestada em dinheiro, títulos da dívida pública, seguro-garantia ou fiança-bancária, admitida a combinação de duas ou mais dessas modalidades, ficando vedada qualquer modificação nos seus termos e condições:

- a) Lote 1: R\$ 9.100.000,00 (nove milhões e cem mil reais);
- b) Lote 2: R\$ 8.400.000,00 (oito milhões e quatrocentos mil reais);
- c) Lote 3: R\$ 10.200.000,00 (dez milhões e duzentos mil reais).
- d) Lote 4: R\$ 7.300.000,00 (sete milhões e trezentos mil reais).

12.1.1 Em caso de participação em mais de um LOTE, deverão ser apresentadas GARANTIAS DE PROPOSTA correspondentes ao somatório dos valores previstos para cada LOTE de interesse.

12.2 A GARANTIA DA PROPOSTA deverá ter prazo mínimo de 180 (cento e oitenta dias) a contar da data da SESSÃO PÚBLICA PARA RECEBIMENTO E ABERTURA DOS ENVELOPES, cabendo à LICITANTE comprovar sua renovação, por igual período, à COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO até 10 (dez) dias antes do vencimento deste prazo. Se a LICITANTE não comprovar a renovação da GARANTIA DA PROPOSTA no prazo fixado neste item, será notificada pela COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO para fazê-lo no prazo de 5 (dias) a partir do recebimento da notificação, sob pena de ser inabilitada da CONCORRÊNCIA.

12.3 Caso a renovação ocorra no período superior a 1 (um) ano da sua emissão original, o valor da GARANTIA DA PROPOSTA será reajustado pela variação do IPC-Geral, calculado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE), entre o mês anterior à data da SESSÃO PÚBLICA PARA RECEBIMENTO E ABERTURA DOS ENVELOPES e o mês imediatamente anterior à renovação.

12.4 As LICITANTES deverão, ainda, observar as seguintes condições quando do oferecimento da GARANTIA DA PROPOSTA:

12.4.1 Quando apresentada na modalidade seguro-garantia, deverá ser emitida por companhia seguradora autorizada a funcionar no país, nos termos da legislação específica vigente à época de sua apresentação, seguindo o conteúdo mínimo dos modelos constantes no ANEXO I DO EDITAL - MODELOS E DECLARAÇÕES, em sua forma original e deverá ter seu valor expresso em Reais, bem como a assinatura dos administradores da sociedade emitente, acompanhada de comprovante de pagamento do prêmio, quando pertinente, bem como de Certidão de Regularidade Operacional expedida pela Superintendência de Seguros Privados – SUSEP, em nome da seguradora que emitir a apólice.

12.4.2 Quando na modalidade de fiança bancária, deverá ter sido emitida por instituição bancária incluída no último Relatório dos 50 maiores Bancos– Critério de Ativo Total menos Intermediação, emitido trimestralmente pelo Banco Central do Brasil, respeitando o modelo constante no ANEXO I DO EDITAL - MODELOS E DECLARAÇÕES, devendo ser acompanhada da comprovação dos poderes de representação do responsável pela assinatura do documento;

12.4.3 Na hipótese de a GARANTIA DA PROPOSTA ser prestada em títulos da dívida pública, deverão ser emitidos sob a forma escritural, mediante registro em sistema centralizado de liquidação e custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil,



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

acompanhados de comprovante de sua validade atual, liquidez e valor.

- 12.4.3.1 Serão aceitos como título da dívida pública apenas Letras do Tesouro Nacional – LTN, Letras Financeiras do Tesouro - LFT, Notas do Tesouro Nacional – série C – NTN-C ou Notas do Tesouro Nacional – série B – NTN-B;
- 12.4.4 Quando a GARANTIA DA PROPOSTA for prestada por caução em dinheiro, deverá ser apresentada em moeda nacional (Real) em conta a ser indicada pelo PODER CONCEDENTE, apresentando-se o comprovante de depósito a ser realizado na conta nº 00192522, Agência nº 1897-x Banco do Brasil, sob pena de ineficácia da prestação da garantia;
- 12.5 Se a LICITANTE for CONSÓRCIO, a GARANTIA DA PROPOSTA poderá ser apresentada em nome de uma ou mais consorciadas, admitindo-se o somatório das garantias para atingir o valor exigido.
- 12.6 O volume da GARANTIA DA PROPOSTA deverá conter, conforme o caso: (i) a apólice do seguro-garantia; (ii) o instrumento de fiança bancária; (iii) o comprovante do depósito; ou (iv) declaração de que prestou garantia em títulos públicos federais.
- 12.7 As LICITANTES que não apresentarem a GARANTIA DA PROPOSTA nas condições estabelecidas neste EDITAL estarão impedidas de participar da CONCORRÊNCIA e terão os demais documentos devolvidos.
- 12.8 A GARANTIA DA PROPOSTA não poderá ter cláusula excludente de quaisquer responsabilidades contraídas pelo tomador da garantia, relativamente à participação na CONCORRÊNCIA.
- 12.9 A GARANTIA DA PROPOSTA será executada, sem prejuízo das demais penalidades previstas no EDITAL ou na legislação aplicável, se a LICITANTE:
- Solicitar a retirada de sua PROPOSTA ECONÔMICA durante o período de validade da mesma;
 - Sendo vencedora, deixar de assinar o CONTRATO, seja por falta de atendimento às disposições pré-contratuais ou por desistência;
- 12.10 A GARANTIA DA PROPOSTA também assegurará o pagamento correspondente às multas, penalidades e indenizações devidas pela LICITANTE ao PODER CONCEDENTE, em virtude do descumprimento das regras desta CONCORRÊNCIA.
- 12.11 A devolução da GARANTIA DA PROPOSTA de cada LICITANTE será realizada:
- em até 15 (quinze) dias após o anúncio do cancelamento, caso a CONCORRÊNCIA seja cancelada; e
 - em até 15 (quinze) dias após a data de assinatura do CONTRATO.

13. PROPOSTA ECONÔMICA (VOLUME 2)

- 13.1 A PROPOSTA ECONÔMICA da LICITANTE deverá ser apresentada em dois cadernos distintos: Caderno I – PROPOSTA ECONÔMICA e Caderno II – PLANO DE NEGÓCIOS. Cada caderno deverá ter índice, Termo de Início e Termo de Encerramento.
- 13.2 O Caderno I – PROPOSTA ECONÔMICA será composto:
- 13.2.1 Por carta elaborada de acordo com o ANEXO IV DO EDITAL - PROPOSTA ECONÔMICA, contendo o valor da oferta da LICITANTE que irá constituir a CONTRAPRESTAÇÃO ANUAL MÁXIMA, para o LOTE de interesse.
- 13.2.2 A redução percentual da CONTRAPRESTAÇÃO ANUAL MÁXIMA proposta pela LICITANTE em relação aos valores de CONTRAPRESTAÇÃO ANUAL MÁXIMA citados no item 13.6.1 deste Edital deverá ser aplicada em igual proporção aos valores unitários mencionados nos subitens 13.6.2, 13.6.3, 13.6.4, e seus respectivos subitens e



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- alíneas.
- 13.3 O Caderno II – Plano De Negócios será composto:
- 13.3.1 Pelo Plano de Negócios, elaborado de acordo com o ANEXO V - DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DO PLANO DE NEGÓCIOS da LICITANTE para a implantação do objeto deste EDITAL, e
- 13.3.2 Pela carta de instituição ou entidade financeira, incluída no último Relatório dos 50 maiores Bancos – Critério de Ativo Total menos Intermediação, emitido trimestralmente pelo Banco Central do Brasil, declarando que analisou o Plano de Negócios a ela apresentado pela LICITANTE e atesta sua viabilidade e exequibilidade, sob pena de responsabilização, com o conteúdo mínimo do modelo do ANEXO I DO EDITAL - MODELOS E DECLARAÇÕES, apresentando, ainda, um Termo de Confidencialidade celebrado entre a LICITANTE e a instituição ou entidade financeira, com o conteúdo mínimo do modelo constante do ANEXO I DO EDITAL - MODELOS E DECLARAÇÕES, juntando documento que comprove os poderes do signatário da declaração.
- 13.4 A PROPOSTA ECONÔMICA deverá ser elaborada de acordo com as regras deste EDITAL, em especial seu ANEXO IV – PROPOSTA ECONÔMICA, cuja inobservância implicará a desclassificação da LICITANTE.
- 13.5 O valor apresentado na PROPOSTA ECONÔMICA será incondicional, irrevogável e irrevogável.
- 13.6 Para a elaboração da PROPOSTA ECONÔMICA, a LICITANTE deverá considerar:
- 13.6.1 Que os valores da CONTRAPRESTAÇÃO ANUAL MÁXIMA por LOTE são os seguintes, compreendendo a PARCELA A, PARCELA B e PARCELA C:
- a) Lote 1: R\$ 82.686.035,40 (oitenta e dois milhões, seiscentos e oitenta e seis mil, trinta e cinco reais e quarenta centavos);
 - b) Lote 2: R\$ 75.440.416,92 (setenta e cinco milhões, quatrocentos e quarenta mil, quatrocentos e dezesseis reais e noventa e dois centavos);
 - c) Lote 3: R\$ 100.326.065,04 (cem milhões, trezentos e vinte e seis mil, sessenta e cinco reais e quatro centavos);
 - d) Lote 4: R\$ 71.824.136,76 (setenta e um milhões, oitocentos e vinte e quatro mil, cento e trinta e seis reais e setenta e seis centavos).
- 13.6.2 Que os valores anuais máximos da PARCELA A que compõem a CONTRAPRESTAÇÃO ANUAL MÁXIMA, acima mencionados, são compostos a partir dos valores unitários mensais máximos, por faixa de renda, conforme segue:
- 13.6.2.1 LOTE 1:
- a) RF1: R\$ 2.957,29 (dois mil novecentos e cinquenta e sete reais e vinte e nove centavos);
 - b) RF2: R\$ 1.426,46 (mil quatrocentos e vinte e seis reais e quarenta e seis centavos);
 - c) RF3: R\$ 420,65 (quatrocentos e vinte reais e sessenta e cinco centavos);
 - d) RF4: R\$ 284,69 (duzentos e oitenta e quatro reais e sessenta e nove centavos);
 - e) RF5: R\$ 0,00 (zero);
 - f) RF6: R\$ 0,00 (zero).
- 13.6.2.2 LOTE 2
- a) RF1: R\$ 2.936,43 (dois mil novecentos e trinta e seis reais e quarenta e três centavos);



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- b) RF2: R\$ 1.416,40 (mil quatrocentos e dezesseis reais e quarenta centavos);
 - c) RF3: R\$ 417,69 (quatrocentos e dezessete reais e sessenta e nove centavos);
 - d) RF4: R\$ 282,68 (duzentos e oitenta e dois reais e sessenta e oito centavos);
 - e) RF5: R\$ 0,00 (zero)
 - f) RF6: R\$ 0,00 (zero)
- 13.6.2.3 LOTE 3:
- a) RF1: R\$ 2.995,17 (dois mil novecentos e noventa e cinco reais e dezessete centavos);
 - b) RF2: R\$ 1.444,73 (mil quatrocentos e quarenta e quatro reais e setenta e três centavos);
 - c) RF3: R\$ 426,04 (quatrocentos e vinte e seis reais e quatro centavos);
 - d) RF4: R\$ 288,34 (duzentos e oitenta e oito reais e trinta e quatro centavos);
 - e) RF5: R\$ 0,00 (zero)
 - f) RF6: R\$ 0,00 (zero)
- 13.6.2.4 LOTE 4:
- a) RF1: R\$ 3.396,69 (três mil trezentos e noventa e seis reais e sessenta e nove centavos);
 - b) RF2: R\$ 1.638,41 (mil seiscentos e trinta e oito reais e quarenta e um centavos);
 - c) RF3: R\$ 483,16 (quatrocentos e oitenta e três reais e dezesseis centavos);
 - d) RF4: R\$ 326,99 (trezentos e vinte e seis reais e noventa e nove centavos);
 - e) RF5: R\$ 0,00 (zero)
 - f) RF6: R\$ 0,00 (zero)
- 13.6.3 Que os valores anuais máximos da PARCELA B que integra a CONTRAPRESTAÇÃO ANUAL MÁXIMA, são compostos a partir dos **Preços Unitários Operacionais mensais por Habitação**, para remuneração dos serviços prestados, por número de HIS previstas para o LOTE, conforme segue:
- a) LOTE 1 - R\$ 485,63 (quatrocentos e oitenta e cinco reais e sessenta e três centavos);
 - a) LOTE 2 - R\$ 485,40 (quatrocentos e oitenta e cinco reais e quarenta centavos);
 - b) LOTE 3 - R\$ 471,46 (quatrocentos e setenta e um reais e quarenta e seis centavos);
 - c) LOTE 4 - R\$ 471,13 (quatrocentos e setenta e um reais e treze centavos).
- 13.6.4 Que os valores anuais máximos da PARCELA C que integram a CONTRAPRESTAÇÃO ANUAL MÁXIMA, são compostos a partir dos **Preços Unitários por Habitação mensais**, relativos à remuneração pelas obras não residenciais, por número de HIS previstas para o LOTE, conforme segue:
- a) LOTE 1 - R\$ 1.306,52 (mil trezentos e seis reais e cinquenta e dois centavos);
 - b) LOTE 2 - R\$ 1.319,99 (mil trezentos e dezenove reais e noventa e nove centavos);
 - c) LOTE 3 - R\$ 1.411,12 (mil quatrocentos e onze reais e doze centavos);
 - d) LOTE 4 - R\$ 914,80 (novecentos e catorze reais e oitenta centavos).
- 13.6.5 Que os valores mensais da PARCELA B estão sujeitos à variação, de acordo com os



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- indicadores de desempenho, nos termos do CONTRATO e seu ANEXO V - SISTEMA DE AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO.
- 13.6.6 Que a implantação das HMPs é de total responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, incluídos os encargos e custos para aquisição dos terrenos necessários.
- 13.6.7 Que a CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA a ser paga pelo PODER CONCEDENTE considerará o número efetivo de unidades habitacionais (HIS) executadas pela LICITANTE vencedora e aceitas pelo PODER CONCEDENTE, na forma disposta no CONTRATO.
- 13.6.8 Que poderá constituir uma única SPE, na hipótese de sagrar-se vencedora em mais de um dos LOTES em disputa, desde que mantida a mesma composição do CONSÓRCIO.
- 13.6.9 Que para os fins do disposto nas alíneas do subitem 2.5.3 do CONTRATO, o custo das unidades habitacionais será apurado em comum acordo entre a PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA, cabendo a esta apresentar a planilha detalhada da composição dos custos total e unitário do empreendimento submetido à aplicação do dispositivo contratual aqui mencionado, levando em conta as especificações técnicas contidas no ANEXO II deste Edital – DIRETRIZES PARA AS INTERVENÇÕES URBANAS.
- 13.6.10 Que os números mínimos de HIS considerados na modelagem econômica, para fins do disposto na alínea “c”, do subitem 2.5.3 do CONTRATO são os seguintes:
- 13.6.10.1 **LOTE 1: 2.033** (duas mil e trinta e três) unidades habitacionais, assim distribuídas:
- a) RF1: 503 (quinhentas e três).
 - b) RF2: 492 (quatrocentas e noventa e duas).
 - c) RF3: 518 (quinhentas e dezoito).
 - d) RF4: 520 (quinhentas e vinte).
- 13.6.10.2 **LOTE 2: 1.853** (mil oitocentas e cinquenta e três), assim distribuídas:
- a) RF1: 458 (quatrocentas e cinquenta e oito).
 - b) RF2: 449 (quatrocentas e quarenta e nove).
 - c) RF3: 473 (quatrocentas e setenta e três).
 - d) RF4: 473 (quatrocentas e setenta e três).
- 13.6.10.3 **LOTE 3: 2.327** (duas mil, trezentas e vinte e sete), assim distribuídas:
- a) RF1: 614 (seiscentas e catorze).
 - b) RF2: 636 (seiscentas e trinta e seis).
 - c) RF3: 539 (quinhentas e trinta e nove).
 - d) RF4: 538 (quinhentas e trinta e oito).
- 13.6.10.4 **LOTE 4: 1.887** (mil oitocentas e oitenta e sete), assim distribuídas:
- a) RF1: 460 (quatrocentas e sessenta).
 - b) RF2: 511 (quinhentas e onze).
 - c) RF3: 460 (quatrocentas e sessenta).
 - d) RF4: 456 (quatrocentas e cinquenta e seis).
- 13.7 O capital social subscrito deverá ser integralizado pela SPE, para o LOTE de interesse, nos valores e de acordo com o cronograma definido no subitem 21.2 deste EDITAL.
- 13.8 A PROPOSTA ECONÔMICA deverá considerar a inclusão de todos os custos



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

operacionais das atividades desenvolvidas na CONCESSÃO, tributos incidentes e todas as obrigações previstas no CONTRATO.

- 13.9 A PROPOSTA ECONÔMICA da LICITANTE terá validade de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data prevista neste EDITAL para realização da SESSÃO PÚBLICA PARA RECEBIMENTO E ABERTURA DOS ENVELOPES, mantidas todas as suas condições durante esse período.

14. DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO (VOLUME 3)

- 14.1 O VOLUME 3, referente aos documentos de habilitação, deverá conter os documentos relativos à habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista, qualificação técnica, qualificação econômico-financeira e declarações referidas neste capítulo.
- 14.2 A apresentação por parte da LICITANTE de qualquer documento de habilitação falso ou inválido ensejará sua inabilitação, sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas e penais cabíveis.
- 14.3 Da habilitação jurídica.
- 14.3.1 A documentação relativa à habilitação jurídica deverá ser apresentada pela LICITANTE individual ou, se tratando de CONSÓRCIO, por cada uma das LICITANTES consorciadas.
- 14.3.2 No caso de empresas nacionais, a documentação relativa à habilitação jurídica consistirá em:
- cópia do ato constitutivo, estatuto ou contrato social consolidado em vigor, devidamente arquivado no registro competente, para as sociedades empresariais e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos comprobatórios de eleição de seus Administradores; ou Registro comercial, no caso de empresa individual; e
 - Ato de registro ou autorização para funcionamento, expedido por órgão competente, quando a atividade assim o exigir.
- 14.3.3 No caso de empresa estrangeira, a documentação relativa à habilitação jurídica consistirá exclusivamente em:
- cópia do ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, segundo a exigência legal do seu país de origem;
 - no caso de sociedade anônima ou por ações, prova de designação dos administradores, devidamente publicada e arquivada no órgão próprio de seu país de origem, inclusive com poderes de representação legal da sociedade;
 - decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no país, e ato de registro ou autorização para funcionamento, expedido por órgão competente, quando a atividade exigir.
- 14.3.4 No caso de entidade aberta ou fechada de Previdência Complementar, a LICITANTE deverá ainda apresentar comprovante de autorização expressa e específica quanto à sua constituição e funcionamento, concedida pelo órgão fiscalizador competente e declaração de que os planos e benefícios por ela administrados não se encontram sob liquidação ou intervenção do órgão fiscalizador competente.
- 14.3.5 No caso de instituição financeira, a LICITANTE deverá ainda apresentar comprovante de autorização expressa e específica de constituição e funcionamento, concedida pela entidade reguladora do setor.
- 14.3.6 No caso de fundo de investimento, a LICITANTE deverá ainda apresentar os seguintes documentos:



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- a) ato constitutivo, suas alterações e regulamente em vigor, arquivados perante os órgãos competentes;
 - b) comprovante de registro do Fundo de Investimento na Comissão de Valores Mobiliários;
 - c) regulamento do Fundo de Investimentos (e suas alterações, se houver), registrados no Cartório de Títulos e Documentos;
 - d) comprovante de registro do administrador do Fundo de Investimentos na Comissão de Valores Mobiliários, e, se houve, do gestor;
 - e) comprovação de que o Fundo de Investimentos encontra-se devidamente autorizado pelos seus cotistas a participar desta CONCORRÊNCIA e que o seu administrador pode representá-lo em todos os atos e para todos os efeitos da CONCORRÊNCIA, assumindo em nome do Fundo de Investimentos todas as obrigações e direitos que decorrem da CONCORRÊNCIA;
 - f) Demonstração do Administrador do Fundo de que há Instrumentos Particulares de Compromisso de Investimento firmados entre os cotistas e o Fundo, nos termos do art. 2º, parágrafo 5º da Instrução CVM n.º 391, de 16 de Julho de 2003;
 - g) Certidão negativa de falência da administradora e gestora do fundo, expedida pelo(s) cartório(s) de distribuição da sede da(s) mesma(s), com data de até 60 (sessenta) dias anteriores à data da sessão pública para recebimento e abertura dos envelopes.
- 14.3.7 A LICITANTE deverá apresentar as minutas relativas à constituição da SPE, nos termos do item 20.1.2.
- 14.3.7.1 As minutas dos documentos constitutivos da SPE deverão refletir a estrutura da SPE a ser efetivamente constituída e não poderão ser modificadas, salvo com prévia e expressa anuência do PODER CONCEDENTE.
- 14.3.7.2 No caso de CONSÓRCIO, a composição acionária da SPE deverá refletir a participação de cada consorciado no compromisso público ou particular de constituição de CONSÓRCIO.
- 14.4 Regularidade fiscal e trabalhista.
- 14.4.1 Os documentos a seguir listados devem ser apresentados pela LICITANTE individual ou por cada uma das LICITANTES consorciadas:
- a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ);
 - b) Certidão de regularidade perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), que esteja dentro do prazo de validade nele atestado;
 - c) Prova de regularidade fiscal perante a Seguridade Social (INSS), consistente na Certidão Negativa de Débito (CND) ou Positiva com Efeito de Negativa, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil;
 - d) Certidão conjunta emitida pela Secretaria da Receita Federal (SRF) e Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN), relativa aos tributos administrados pela SRF e à Dívida Ativa da União, administrada pela PGFN;
 - e) Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual comprovada mediante apresentação de Certidão expedida pelo órgão competente do Estado, no qual está localizada a sede da LICITANTE, dando conta da regularidade de débitos fiscais relativos ao ICMS;
 - f) Prova da regularidade para com a Fazenda Municipal comprovada mediante a apresentação da Certidão expedida pelo órgão competente da Prefeitura do



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- Município onde está localizada a sede da LICITANTE, dando conta da regularidade de tributos imobiliários;
- g) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, nos termos do art. 642-A, da Consolidação das Leis do Trabalho (Decreto-Lei n.º 5.452, de 1º de maio de 1943);
- 14.4.2 Na hipótese de não constar prazo de validade nas certidões apresentadas, somente serão aceitas aquelas emitidas até 180 (cento e oitenta) dias antes da data de sua apresentação.
- 14.5 Qualificação econômico-financeira.
- 14.5.1 Os documentos a seguir listados devem ser apresentados pela LICITANTE individual ou por cada uma das LICITANTES consorciadas :
- a) Certidão Negativa de Pedido de Falência, Concordata e Recuperações Judiciais e Extrajudiciais expedida pelo Distribuidor Judicial da Comarca (varas Cíveis) da cidade onde a sociedade for sediada, com data de, no máximo, 180 (cento e oitenta) dias anteriores à sua apresentação.
- b) Balanço Patrimonial e Demonstrações Contábeis referentes ao último exercício social, já exigíveis e apresentados na forma da lei, vedada a apresentação de balancetes ou balanços provisórios, podendo ser atualizados pelo IPC FIPE, quando encerrado há mais de 03 (três) meses da data de apresentação da proposta. Caso os valores sejam atualizados, a memória de cálculo deverá acompanhar a documentação exigida nesse item. Os demonstrativos contábeis deverão estar assinados pelos administradores e por contabilista legalmente habilitado;
- c) Demonstração da capacidade financeira da LICITANTE, através da comprovação de que possui Patrimônio Líquido de, no mínimo, R\$ 91.000.000,00 (noventa e um milhões de reais) para o LOTE 1; R\$84.000.000,00 (oitenta e quatro milhões de reais) para o LOTE 2; R\$ 102.000.000,00 (cento e dois milhões de reais) para o LOTE 3 e, R\$ 73.000.000,00 (setenta e três milhões de reais) para o LOTE 4, quando isolada;
- 14.5.1.1 Tratando-se de empresas estrangeiras, balanço patrimonial e demonstrações contábeis referentes ao último exercício social, já exigível e apresentado na forma da lei do país de origem, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios, acompanhado de certificado de Auditores Independentes. As empresas devem submeter seus demonstrativos contábeis (balanço e demonstrativo de resultados) certificados por um contador registrado na entidade profissional competente, se a auditoria não for obrigatória pelas leis de seus países de origem.
- 14.5.1.2 Caso a LICITANTE seja filial/sucursal, deverá apresentar o balanço patrimonial consolidado da matriz.
- 14.5.1.3 Quando organizadas em CONSÓRCIO, demonstração da capacidade financeira, através da comprovação de que possui Patrimônio Líquido de, no mínimo R\$ 118.000.000,00 (cento e dezoito milhões de reais) para o LOTE 1; R\$ 109.000.000,00 (cento e nove milhões de reais) para o LOTE 2; R\$ 132.000.000,00 (cento e trinta e dois milhões de reais) para o LOTE 3 e, R\$ 94.000.000,00 (noventa e quatro milhões de reais) para o LOTE 4, devendo esta comprovação ser feita relativamente à data de entrega das propostas.
- 14.5.1.4 Em caso de participação em mais de um Lote, a comprovação do Patrimônio Líquido Mínimo deverá corresponder ao somatório dos valores previstos para cada LOTE de interesse.
- 14.5.1.5 No caso de CONSÓRCIO, o valor do Patrimônio Líquido mínimo deverá ser



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

comprovado pela soma dos patrimônios líquidos das consorciadas que o compõem, na proporção de suas respectivas participações no CONSÓRCIO.

- 14.5.1.6 A comprovação do patrimônio líquido de fundos de investimentos poderá considerar o patrimônio líquido de seus cotistas, na proporção da participação destes no fundo.
- 14.5.1.7 Em se tratando de entidade aberta ou fechada de previdência complementar, a comprovação do patrimônio, considerando as normas legais vigentes, corresponderá ao somatório das contas do Passivo Exigível Atuarial e das Reservas e dos Fundos, bem como certidão de que os planos e benefícios por ela administrados não se encontram sob liquidação ou intervenção do órgão regulador.
- 14.5.2 Os valores expressos em moeda estrangeira serão convertidos, para os fins de comprovação do patrimônio líquido, em reais (R\$), mediante a aplicação da taxa de câmbio comercial para venda divulgada pelo Banco Central do Brasil (PTAX800), referente à data de encerramento do exercício social indicada no balanço patrimonial.
- 14.6 Qualificação técnica.
- 14.6.1 A qualificação técnica será comprovada, pelos seguintes documentos, apresentados pelo LICITANTE ou, em se tratando de CONSÓRCIO, por ao menos uma das pessoas jurídicas integrantes:
- Para todos os LOTES, certidão de registro da empresa e de seu(s) responsável(is) técnico(s) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, conforme o caso;
 - Para o LOTE 1, o LICITANTE deverá demonstrar participação em empreendimento em que tenha sido realizado investimento, mediante recursos próprios ou de terceiros, de pelo menos R\$ 183.000.000,00 (cento e oitenta e três milhões de reais), mediante apresentação de atestado(s) emitido(s) por pessoa(s) jurídica(s) de direito público ou privado.
 - Para o LOTE 2, o LICITANTE deverá demonstrar participação em empreendimento em que tenha sido realizado investimento, mediante recursos próprios ou de terceiros, de pelo menos R\$ 169.000.000,00 (cento e sessenta e nove milhões de reais), mediante apresentação de atestado(s) emitido(s) por pessoa(s) jurídica(s) de direito público ou privado.
 - Para o LOTE 3, o LICITANTE deverá demonstrar participação em empreendimento em que tenha sido realizado investimento, mediante recursos próprios ou de terceiros, de pelo menos R\$ 204.000.000,00 (duzentos e quatro milhões de reais), mediante apresentação de atestado(s) emitido(s) por pessoa(s) jurídica(s) de direito público ou privado.
 - Para o LOTE 4, o LICITANTE deverá demonstrar participação em empreendimento em que tenha sido realizado investimento, mediante recursos próprios ou de terceiros, de pelo menos R\$ 147.000.000,00 (cento e quarenta e sete milhões de reais), mediante apresentação de atestado(s) emitido(s) por pessoa(s) jurídica(s) de direito público ou privado.
- 14.6.1.1 Em caso de participação da LICITANTE em mais de um Lote, para fins de atendimento do requisito exigido neste item, deverá ser comprovada a participação em empreendimento exigível para o maior Lote de interesse do LICITANTE.
- 14.6.1.2 A comprovação de que trata este item poderá ser apresentada por qualquer uma das empresas integrantes do CONSÓRCIO ou de suas AFILIADAS.
- 14.6.1.3 Para comprovação do valor exigido nos itens 14.6.1 "b", "c", "d" e/ou "e", será admitido o somatório de até 3 (três) atestados, um deles referindo-se a um único empreendimento em que o valor total de investimento tenha sido de, no mínimo, 50%



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- do valor descrito nas letras b, c e d, e os demais, em outros empreendimentos de no mínimo 25% do valor descrito nas letras b, c e d, cada um.
- 14.6.1.4 Somente serão aceitos atestados em que a Licitante figure em uma das seguintes formas de participação no empreendimento constante do atestado:
- Como responsável direto pela execução do empreendimento com participação mínima no Consórcio de 30% (trinta por cento).
 - Como investidor no empreendimento com participação mínima no Consórcio de 15% (quinze por cento).
- 14.6.1.5 Ainda para atendimento do item 14.6.1 serão admitidos documentos tais como contratos, cartas ou declarações de instituição financeira, agências reguladoras ou poderes concedentes, conforme o caso, bem como demonstrações financeiras auditadas dos empreendimentos realizados ou outro documento que demonstre a experiência requerida.
- 14.6.1.6 Para efeito de análise do atestado a Licitante deverá atualizar os valores constantes do mesmo, para o mesmo mês de recebimento das propostas, por meio da aplicação do IPCA - Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.
- 14.6.2 Comprovação de aptidão do desempenho de atividades pertinentes e compatíveis em características, quantidades e prazos com o objeto da CONCORRÊNCIA, por meio da apresentação de atestado(s) emitido(s) por pessoa(s) jurídica(s) de direito público ou privado que comprove(m) que a LICITANTE tenha executado serviços de características técnicas similares às do objeto da CONCORRÊNCIA, mediante prova de experiência de ter incorporado ou construído ao menos 300 (trezentas) unidades habitacionais ou 18.000 m² (dezoito mil metros quadrados) de área total construída em empreendimentos residenciais e/ou comerciais, em um único contrato ou empreendimento.
- 14.6.2.1 Em caso de participação do LICITANTE em mais de um LOTE, para fins de atendimento do requisito exigido no subitem 14.6.2, deverá ser comprovada a experiência exigida para um LOTE.
- 14.6.2.2 A comprovação do subitem 14.6.2 deverá ser acompanhada da certidão de acervo técnico (CAT) emitido pelo Conselho competente, sendo que, para fins de comprovação da experiência da incorporação, deverão ser apresentadas as respectivas certidões expedidas pelos competentes cartórios de registro de imóveis consignando o registro das incorporações imobiliárias ou especificações e instituição dos condomínios.
- 14.6.2.3 A COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO se reserva o direito de verificar *in loco* as informações constantes do(s) atestado(s) de capacidade técnica apresentado(s), a ser organizada, providenciada e, se realizada fora do Brasil, com custo a ser ressarcido pelo LICITANTE, em depósito bancário com valor estimado para uma equipe de 3 (três) profissionais formalmente designados pelo PODER CONCEDENTE.
- 14.6.2.4 Os atestados relacionados no subitem 14.6.1 quando emitidos em nome de CONSÓRCIOS, deverão especificar claramente o percentual efetivamente executado por seus integrantes ou o percentual de participação em relação ao total.
- 14.6.2.5 A comprovação de que trata o item 14.6.2 e suas letras poderá ser apresentada por qualquer uma das empresas integrantes do CONSÓRCIO ou de suas AFILIADAS.
- 14.6.3 O(s) atestado(s) mencionado(s) neste EDITAL deverá(ão) conter, no mínimo, as seguintes informações:
- Objeto;



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- b) Características das atividades/serviços desenvolvidos;
 - c) Valor total do empreendimento e percentual de participação da LICITANTE;
 - d) Datas de início e de término da realização das atividades/serviços;
 - e) Descrição das atividades exercidas no CONSÓRCIO, quando de atestado emitido em nome de CONSÓRCIO;
 - f) Local da realização das atividades/serviços;
 - g) Razão social do emitente;
 - h) Nome e identificação do signatário.
- 14.6.3.1 A LICITANTE deverá apresentar de forma clara e inequívoca os dados relevantes dos atestados, podendo, ainda, para eventual complementação de informações exigidas no subitem 14.6.3, anexar outros documentos comprobatórios pertinentes. Os atestados para comprovação da experiência técnicas da LICITANTE deverão ser emitidos:
- a) em nome da própria LICITANTE ou de suas AFILIADAS; e
 - b) em caso de CONSÓRCIO, em nome de qualquer uma das consorciadas, ou de suas AFILIADAS.
- 14.6.3.2 Caso os atestados sejam apresentados em nome da AFILIADA, deverão ser apresentados também os documentos comprobatórios atestando essa condição.
- 14.6.3.3 No caso de alterações societárias e nos casos de fusão, incorporação, cisão ou desmembramento de empresas, serão considerados somente os atestados que tenham sido objeto de transferência definitiva de acervo técnico, o que também deverá ser objeto de comprovação inequívoca e documental.
- 14.6.3.4 Os atestados apresentados, conforme permitido no item 14.6.3.3. supra deverão vir acompanhados de autorização para uso, da empresa diretamente detentora da qualificação técnica e declaração de que contribuirá na transferência da experiência exigida.
- 14.7 Declarações.
- 14.7.1 A LICITANTE, individual ou cada empresa participante do Consórcio, deverá apresentar, ainda no VOLUME 3, os seguintes documentos, devidamente acompanhados da comprovação dos poderes de seus signatários:
- a) Declaração de que tomou conhecimento de todas as informações, condições e locais para o cumprimento das obrigações objeto desta CONCORRÊNCIA, assim como que todos os documentos apresentados seguem as diretrizes do EDITAL, conforme modelo do ANEXO I DO EDITAL – MODELOS E DECLARAÇÕES;
 - b) Declaração de regularidade perante o Ministério do Trabalho, em atendimento ao disposto no artigo 7º, XXXIII, da Constituição Federal, elaborada conforme modelo do ANEXO I DO EDITAL - MODELOS E DECLARAÇÕES;
 - c) Declaração de inexistência de impedimento para participação na licitação, conforme modelo do ANEXO I DO EDITAL - MODELOS E DECLARAÇÕES;
 - d) Declaração de, em atendimento ao Decreto Estadual nº 53.047/08, compromisso de que serão utilizados, para a execução do objeto da CONCORRÊNCIA, somente produtos e subprodutos de madeira de origem exótica, ou produtos e subprodutos listados no artigo 1º do referido Decreto, adquiridos de pessoa jurídica devidamente cadastrada no CADMADEIRA na forma do modelo do ANEXO I DO EDITAL - MODELOS E DECLARAÇÕES;
 - e) Declaração de ciência de que o registro no CADIN ESTADUAL (Lei estadual nº



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

12.799/08) impedem a contratação com o PODER CONCEDENTE, conforme modelo do ANEXO I DO EDITAL - MODELOS E DECLARAÇÕES;

- f) Declaração de que nenhum diretor ou gerente do LICITANTE foi condenado por quaisquer dos crimes e contravenções previstos no artigo 1º da Lei Estadual nº 10.218, de 12 de fevereiro de 1999, formalizada nos termos do modelo constante do ANEXO I DO EDITAL - MODELOS E DECLARAÇÕES; e
- g) Declaração do LICITANTE informando que atende às normas relativas à saúde e segurança do trabalho, conforme disposto no parágrafo único do artigo 117, da Constituição do Estado de São Paulo, elaborada conforme modelo constante do ANEXO I DO EDITAL - MODELOS E DECLARAÇÕES.

15. COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO

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

16. DA ORDEM DO PROCEDIMENTO DA CONCORRÊNCIA

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

<i>EVENTOS</i>	<i>DESCRIÇÃO DOS EVENTOS</i>
1	Publicação do EDITAL.
2	Prazo para solicitação de esclarecimentos ao EDITAL.
3	Prazo para impugnação ao EDITAL.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

4	Recebimento, pela COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO, de todas as vias dos Volumes relativos: (i) à GARANTIA DA PROPOSTA; (ii) à PROPOSTA ECONÔMICA; e (iii) aos DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO e Credenciamento dos Representantes
5	Abertura e análise do Volume I GARANTIAS DAS PROPOSTAS de todas as LICITANTES pelos membros da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO.
6	Abertura de prazo para interposição de recursos contra a decisão de análise das GARANTIAS DAS PROPOSTAS.
7	Notificação das LICITANTES da interposição de recursos e abertura de prazo para a impugnação aos recursos.
8	Abertura e análise das vias do Volume 2- PROPOSTA ECONÔMICA das LICITANTES pelos membros da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO cuja GARANTIA DA PROPOSTA tiver sido aceita.
9	Publicação, pela COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO, do resultado do julgamento das PROPOSTAS ECONÔMICAS.
10	Abertura de prazo para interposição de recursos contra a decisão de análise das PROPOSTAS ECONÔMICAS
11	Notificação das LICITANTES da interposição de recursos e abertura de prazo para a impugnação aos recursos.
12	Publicação, pela COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO, da decisão sobre os recursos e respectivas impugnações acerca da análise das PROPOSTAS ECONÔMICAS e divulgação da ordem de classificação das LICITANTES.
13	Abertura análise do VOLUME 3 - DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO da LICITANTE mais bem classificada
14	Inabilitada a LICITANTE melhor classificada, serão analisados os DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO da LICITANTE com a proposta classificada em segundo lugar e assim sucessivamente, até que uma LICITANTE classificada atenda às condições fixadas no EDITAL.
15	Publicação, pela COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO, do resultado da CONCORRÊNCIA, incluindo a decisão relativa à análise dos DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO.
16	Abertura do prazo para interposição de eventuais recursos acerca da análise dos DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO.
17	Notificação das LICITANTES da interposição de recursos e abertura de prazo para a impugnação aos recursos.
18	Publicação, pela COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO, da decisão sobre os recursos e respectivas impugnações.
19	Homologação do Resultado da CONCORRÊNCIA.
20	Comprovação de atendimento pela LICITANTE vencedora das condições prévias à assinatura do CONTRATO.
21	Assinatura do Contrato

- 16.2 A sessão pública para recebimento e abertura dos envelopes será realizada a partir das 10h (dez horas - horário de Brasília) do dia 14 de novembro de 2014, no auditório situado no Mezanino do Edifício Cidade I, localizado na Rua Boa Vista, nº 170, Centro, São Paulo, quando a COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO proclamará o recebimento dos envelopes de cada LICITANTE.
- 16.3 A sessão pública poderá ser redesignada, mediante decisão fundamentada, publicada no Diário Oficial do Estado e no site da Secretaria da Habitação.
- 16.4 Após o início da sessão pública para recebimento e abertura dos envelopes e encerrado o recebimento dos envelopes, a COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO promoverá (i) o credenciamento dos Representantes, nos termos previstos neste EDITAL, (ii) rubricará os envelopes e (iii) realizará a abertura dos envelopes referentes ao Volume I – GARANTIA DA PROPOSTA – de todas as LICITANTES, verificando o atendimento ao disposto no item II do EDITAL para a GARANTIA DA PROPOSTA.
- 16.4.1 O não credenciamento do(s) LICITANTE(S) não ensejará a exclusão deste(s) do



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- certame, podendo ser realizado a qualquer tempo. No entanto, a COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO, caso entenda necessário, poderá exigir da LICITANTE, a qualquer tempo e fixando prazo razoável, toda a documentação prevista para o credenciamento.
- 16.5 Após avaliação e julgamento das GARANTIAS DA PROPOSTA, as LICITANTES terão direito de vista da respectiva documentação e será aberta oportunidade para a interposição de recurso contra a decisão da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO, no prazo legal.
- 16.6 Havendo renúncia expressa dos licitantes ao direito de recorrer, ou, uma vez julgado o recurso interposto, a sessão terá continuidade com a abertura do Volume II – PROPOSTA ECONÔMICA das LICITANTES que apresentaram regularmente a GARANTIA DA PROPOSTA, sendo proferida a decisão da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO quanto ao julgamento das PROPOSTAS ECONÔMICAS.
- 16.7 Proferido o julgamento das PROPOSTAS ECONÔMICAS, as LICITANTES terão direito de vista da respectiva documentação e será aberta oportunidade para a interposição de recurso contra a decisão da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO, no prazo legal.
- 16.8 Caso todas as LICITANTES declinem expressamente do direito de recorrer, ou, uma vez julgado o recurso interposto, a COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO divulgará a ordem final de classificação das LICITANTES e dará continuidade à sessão com a abertura do VOLUME 3 – DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO apenas da LICITANTE mais bem classificada e, se esta atender a todas as exigências relativas à habilitação previstas no EDITAL será declarada vencedora da CONCORRÊNCIA.
- 16.9 A COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO poderá suspender a sessão para análise de qualquer documento apresentado pelos LICITANTES, caso não haja condições para proferir sua decisão de imediato ou caso queira realizar diligências complementares, devendo publicar no DOE convocação para nova sessão pública na qual anunciará o resultado da análise dos documentos.
- 16.10 Se a LICITANTE originalmente classificada em primeiro lugar no julgamento da PROPOSTA ECONÔMICA não atender às exigências dos DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO, a COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO, uma vez esgotadas as possibilidades de saneamento, esclarecimento ou diligência, passará imediatamente à abertura do VOLUME 3 – DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO da segunda colocada e assim sucessivamente até que uma LICITANTE atenda às exigências da documentação relativa ao VOLUME 3, sendo, então, declarada vencedora da CONCORRÊNCIA.
- 16.11 Proferida a decisão sobre os DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO, as LICITANTES terão direito de vista da respectiva documentação e será aberta oportunidade para a interposição de recurso contra a decisão da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO, no prazo legal.
- 16.12 Caso todas as LICITANTES declinem expressamente do direito de recorrer, a COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO proferirá o resultado da CONCORRÊNCIA que será encaminhada à autoridade superior para homologação e eventual adjudicação.
- 16.13 Ante a interposição de recurso, a COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO o analisará em juízo de reconsideração.
- 16.14 Reconsiderando ou não sua decisão, a COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO encaminhará os autos à autoridade superior para apreciação.
- 16.15 Decidido(s) o(s) recurso(s), a CONCORRÊNCIA será devolvida à COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO a qual dará, conforme o caso, continuidade ao certame.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 16.16 Executada a decisão do recurso, sem que caibam nesta fase novos recursos administrativos, a COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO proferirá o resultado da CONCORRÊNCIA que será encaminhada à autoridade superior para homologação e eventual adjudicação.
- 16.17 A COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO fará constar dos autos da CONCORRÊNCIA relatório no qual consignará todos os procedimentos havidos, bem como descreverá de forma detalhada a classificação, o julgamento e a análise dos documentos.

17. RECURSOS ADMINISTRATIVOS

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

RECURSO ADMINISTRATIVO RELATIVO AO EDITAL DE CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº 001/2014 - LOTE Nº __

AO EXCELENTÍSSIMO SENHOR SECRETÁRIO [***]

- 17.6 Concluído o julgamento dos eventuais recursos, o resultado será divulgado no sítio eletrônico <http://www.habitacao.sp.gov.br> e publicado no DOE.

18. HOMOLOGAÇÃO E ADJUDICAÇÃO

- 18.1 Publicado o resultado do certame e transcorrido o prazo legal de recurso, o Presidente da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO submeterá o processo licitatório ao Secretário de Habitação do Estado de São Paulo para sua homologação e adjudicação de seu objeto.
- 18.2 O ato de homologação da licitação, de adjudicação do objeto e de convocação da adjudicatória, para cumprimento das exigências pré-contratuais, será publicado no Diário Oficial do Estado – DOE.

19. ASSINATURA DO CONTRATO

- 19.1 A Adjudicatária deverá, até 55 (sessenta e cinco) dias após a publicação do ato de homologação e adjudicação, apresentar as exigências a seguir indicadas para, no prazo de até 60 (sessenta) dias, contado da mesma publicação, assinar o CONTRATO.
- 19.1.1 O prazo previsto no item anterior poderá ser prorrogado, por 30 (trinta) dias, se solicitado durante o seu transcurso pela adjudicatária e desde que decorra de motivo justificado, aceito pelo PODER CONCEDENTE.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 19.1.2 Novas prorrogações poderão ser concedidas desde que o PODER CONCEDENTE considere relevantes os motivos expostos pela adjudicatária.
- 19.2 A assinatura do CONTRATO ficará condicionada à apresentação, pela adjudicatária, dos seguintes documentos ao PODER CONCEDENTE:
- 19.2.1 Comprovante de constituição da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, que deverá corresponder a 3% (três por cento) do valor dos investimentos previstos na PROPOSTA ECONÔMICA, correspondendo aos seguintes valores estimados: R\$ 27.586.335,62 (vinte e sete milhões, quinhentos e oitenta e seis mil, trezentos e trinta e cinco reais e sessenta e dois centavos) para o Lote 1; R\$ 25.414.183,21 (vinte e cinco milhões, quatrocentos e catorze mil, cento e oitenta e três reais e vinte e um centavos) para o Lote 2; R\$ 30.657.999,23 (trinta milhões, seiscentos e cinquenta e sete mil, novecentos e noventa e nove reais e vinte e três centavos) para o Lote 3; e R\$ 22.122.524,61 (vinte e dois milhões, cento e vinte e dois mil, quinhentos e vinte e quatro reais e sessenta e um centavos) para o Lote 4.
- 19.2.1.1 Quando em dinheiro, deverá ser apresentada em moeda nacional (Real) ou em cheque administrativo de instituição financeira nacional.
- 19.2.1.2 Quando representada por títulos da dívida pública, estes deverão ser emitidos sob a forma escritural, mediante registro em sistema centralizado de liquidação e custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil, acompanhados de comprovante de sua validade atual, liquidez e valor.
- 19.2.1.3 Quando em seguro-garantia, deverá ser emitida por companhia seguradora autorizada a funcionar no Brasil e as apólices deverão estar acompanhadas da comprovação de contratação de resseguro, nos termos da legislação vigente à época da apresentação, com vigência mínima de 12 (doze) meses.
- 19.2.1.4 Quando na modalidade de fiança bancária, deverá ter sido emitida por instituição bancária incluída no último Relatório dos 50 maiores Bancos – Critério de Ativo Total menos Intermediação, emitido trimestralmente pelo Banco Central, respeitando o modelo de Carta de Fiança Bancária para Garantia de Execução Contratual, constante do ANEXO I DO EDITAL – MOEDELLOS E DECLARAÇÕES.
- 19.2.1.5 Cumprido regularmente o cronograma de execução do CONTRATO, a garantia poderá ser reduzida na proporção de cumprimento da IMPLANTAÇÃO e da prestação dos SERVIÇOS que compõem o objeto do ajuste e será recomposta nos dois últimos anos de vigência, observando-se os valores mínimos fixados no seguinte cronograma para o LOTE de interesse, os quais serão atualizados, na mesma época, forma e periodicidade, estabelecidas na Cláusula de Reajuste da minuta do CONTRATO DE CONCESSÃO:

CRONOGRAMA GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO				
ANO	Lote 1	Lote 2	Lote 3	Lote 4
Ano 1	R\$ 27.586.335,62	R\$ 25.414.183,21	R\$ 30.657.999,23	R\$ 22.122.524,61
Ano 2	R\$ 24.869.797,40	R\$ 22.911.545,64	R\$ 28.057.266,59	R\$ 19.640.269,56
Ano 3	R\$ 23.701.063,11	R\$ 21.834.837,67	R\$ 25.149.429,44	R\$ 18.800.476,21
Ano 4	R\$ 17.579.794,34	R\$ 16.195.558,57	R\$ 16.668.581,01	R\$ 14.948.500,07
Ano 5	R\$ 10.337.140,69	R\$ 9.523.192,60	R\$ 11.658.698,32	R\$ 9.180.564,24
Ano 6	R\$ 8.998.643,37	R\$ 8.326.605,59	R\$ 7.164.321,03	R\$ 8.351.348,11
Ano 7	R\$ 5.861.319,46	R\$ 5.401.431,12	R\$ 9.012.691,80	R\$ 5.728.902,41
Ano 8	R\$ 3.811.702,80	R\$ 3.475.595,30	R\$ 4.364.280,78	R\$ 3.450.043,09



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

Ano 9	R\$ 3.737.573,31	R\$ 3.405.701,78	R\$ 4.303.800,53	R\$ 3.442.041,81
Ano 10	R\$ 3.737.573,31	R\$ 3.405.701,78	R\$ 4.303.800,53	R\$ 3.442.041,81
Ano 11	R\$ 3.737.573,31	R\$ 3.405.701,78	R\$ 4.303.800,53	R\$ 3.442.041,81
Ano 12	R\$ 3.737.573,31	R\$ 3.405.701,78	R\$ 4.303.800,53	R\$ 3.442.041,81
Ano 13	R\$ 3.737.573,31	R\$ 3.405.701,78	R\$ 4.303.800,53	R\$ 3.442.041,81
Ano 14	R\$ 3.737.573,31	R\$ 3.405.701,78	R\$ 4.303.800,53	R\$ 3.442.041,81
Ano 15	R\$ 3.737.573,31	R\$ 3.405.701,78	R\$ 4.303.800,53	R\$ 3.442.041,81
Ano 16	R\$ 3.737.573,31	R\$ 3.405.701,78	R\$ 4.303.800,53	R\$ 3.442.041,81
Ano 17	R\$ 3.737.573,31	R\$ 3.405.701,78	R\$ 4.303.800,53	R\$ 3.442.041,81
Ano 18	R\$ 3.737.573,31	R\$ 3.405.701,78	R\$ 4.303.800,53	R\$ 3.442.041,81
Ano 19	R\$ 13.793.167,81	R\$ 12.707.091,60	R\$ 15.328.999,61	R\$ 11.061.262,30
Ano 20	R\$ 27.586.335,62	R\$ 25.414.183,21	R\$ 30.657.999,23	R\$ 22.122.524,61

- 19.2.1.6 As garantias ofertadas não poderão conter quaisquer ressalvas ou condições que possam dificultar ou impedir sua execução, ou que possam suscitar dúvidas quanto à sua exequibilidade.
- 19.2.2 Prova de constituição da SPE, cujos termos deverão ser estritamente compatíveis com as definições do EDITAL e do CONTRATO, com a correspondente certidão do registro empresarial competente, bem como o respectivo comprovante de inscrição perante o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas;
- 19.2.3 Comprovação de integralização do capital social da SPE, em moeda corrente nacional de, no mínimo, 10% (dez por cento) do capital social subscrito.
- 19.2.4 Plano de Seguros, nos termos do CONTRATO;
- 19.2.5 Comprovação, nos termos do art. 2º, § 16 do Decreto Estadual nº 48.867/04, alterado pelo Decreto nº 57.289/11, e em conformidade com a Ata da 53ª Reunião Ordinária do Conselho Gestor do Programa Estadual de Parcerias Público-Privadas (publicada no DOE em 23/03/2013, Seç I), do ressarcimento dos dispêndios dos valores correspondentes aos custos relativos ao aproveitamento dos estudos técnicos utilizados pelo Poder Público na modelagem final aprovada, decorrentes da Manifestação de Interesse promovida pela Secretaria da Habitação e Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Regional nos termos do Chamamento Público nº 04/2012, publicado em 17/04/2012 no D.O.E., cuja parcela de aproveitamento foi vinculada a esta CONCESSÃO. Para o ressarcimento correspondente, a Adjudicatária deverá obter informações junto à Secretária Executiva do Conselho Gestor do Programa Estadual de Parcerias Público-Privadas, sito à Av. Morumbi nº 4500, 1º andar, sala 142, Palácio dos Bandeirantes para obtenção do detalhamento quanto ao recolhimento do valor estabelecido, que será proporcional ao Lote objeto do CONTRATO, sendo para: Lote 1 R\$ 1.238.276,15; Lote 2 R\$ 1.140.774,09, Lote 3 R\$ 1.363.011,54, e Lote 4 R\$ 1.006.624,71, já atualizados pelo IPCA de março/2013 a agosto/2014.
- 19.2.6 Cumpridas as exigências constantes do subitem anterior, a SPE e seus sócios serão convocados para a assinatura do CONTRATO.
- 19.2.6.1 A assinatura do CONTRATO fica vinculada à inexistência de inscrição no CADIN ESTADUAL, tanto da licitante ou consorciadas, como da SPE, nos termos do artigo 6º da Lei Estadual nº 12.799/08.
- 19.2.6.2 Assinado o instrumento contratual, a CONCESSIONÁRIA obriga-se a manter, durante toda a sua execução, as condições de habilitação e qualificação exigidas na CONCORRÊNCIA.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 19.2.7 Se, dentro do prazo de validade de sua PROPOSTA ECONÔMICA e após convocação, a SPE se recusar a assinar o CONTRATO, o PODER CONCEDENTE executará, imediatamente, o valor total da GARANTIA DA PROPOSTA apresentada pela LICITANTE vencedora, sem prejuízo da aplicação de multas ou de indenizações por perdas e danos sofridos pela Administração Pública nos casos em que o valor da GARANTIA DA PROPOSTA se mostrar insuficiente.
- 19.2.8 Além do disposto no subitem anterior, a recusa a assinar o CONTRATO, poderá acarretar, garantido o direito prévio ao contraditório e ampla defesa, à adjudicatária individual, ou, no caso de CONSÓRCIO, a todos os consorciados, a suspensão temporária de participação em licitação, o impedimento de contratar com a Administração pelo período de 24 (vinte e quatro) meses e a declaração de inidoneidade
- 19.2.9 execução da GARANTIA DA PROPOSTA.
- 19.3 Se a LICITANTE adjudicatária se recusar a assinar o CONTRATO no prazo estabelecido neste EDITAL ou em constituir a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, ou, ainda, se não cumprir qualquer das exigências prévias à assinatura do CONTRATO, fica a COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO autorizada a convocar as LICITANTES remanescentes, na ordem de classificação final, para proceder à assinatura do CONTRATO, após verificação dos DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO, nas condições da oferta vencedora.
- 19.4 Serão inutilizadas todas as vias dos Volumes da GARANTIA DA PROPOSTA, da PROPOSTA ECONÔMICA e dos DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO que não forem retiradas pelas demais LICITANTES no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da assinatura do CONTRATO.

20. DA ORGANIZAÇÃO DA SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO – SPE

- 20.1 A Adjudicatária deverá constituir uma Sociedade de Propósito Específico – SPE, que será convocada para a celebração do CONTRATO.
- 20.1.1 Na hipótese de sagrar-se vencedora em mais de um LOTE em disputa, observado o disposto no subitem 13.6.8, a adjudicatária poderá constituir uma única SPE, que celebrará os contratos individualizados para cada um dos LOTES, incidindo sobre cada um deles todas as normas fixadas em leis, regulamentos e neste EDITAL.
- 20.1.2 As minutas relativas à constituição da SPE, a serem apresentadas juntamente com os DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO observarão, no mínimo, o seguinte:
- Minuta do Estatuto Social e eventual acordo de acionistas;
 - Composição dos órgãos da Administração;
 - Estrutura organizacional da CONCESSIONÁRIA até o primeiro escalão hierárquico abaixo da Diretoria, incluindo a função de ouvidor e a função de atendimento ao usuário;
 - Composição do capital social, identificando a participação de cada empresa consorciada para a licitação;
 - Previsão de delegação de poder decisório da SPE ao interventor indicado pelo PODER CONCEDENTE em caso de intervenção.

21. DA CONCESSIONÁRIA

- 21.1 A CONCESSIONÁRIA será uma Sociedade de Propósito Específico – SPE, a ser constituída pela Adjudicatária da CONCORRÊNCIA como condição para a celebração do CONTRATO, sob a forma de sociedade anônima, na conformidade da legislação brasileira, devendo submeter-se ao regime da Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 e suas alterações, e demais dispositivos legais, com a finalidade



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

exclusiva de explorar a CONCESSÃO de acordo com o estatuto e a composição acionária apresentados nos DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO, devendo estar sediada no Município de São Paulo.

21.2 O capital subscrito da SPE deverá ser de, no mínimo, R\$ 91.954.452,06 (noventa e um milhões, novecentos e cinquenta e quatro mil, quatrocentos e cinquenta e dois reais e seis centavos) para o Lote 1; R\$ 84.713.944,02 (oitenta e quatro milhões, setecentos e treze mil, novecentos e noventa e quatro reais e dois centavos) para o Lote 2; R\$ 102.193.330,76 (cento e dois milhões, cento e noventa e três mil, trezentos e trinta reais e setenta e seis centavos) para o LOTE 3; e R\$ R\$ 73.741.748,69 (setenta e três milhões, setecentos e quarenta e um mil, setecentos e quarenta e oito reais e sessenta e nove centavos) para o LOTE 4, devendo 10% (dez por cento) ser integralizado até a data de assinatura do CONTRATO, na forma do subitem 19.2.3 deste Edital.

21.2.1 O saldo restante, equivalente a 90% (noventa por cento) do capital subscrito, deverá ser integralizado, para o LOTE de interesse, de acordo com o seguinte cronograma.

Cronograma de Integralização							
Parcelas	Mês de Execução	Mês da integralização (até o último dia útil)	Lote 1	Lote 2	Lote 3	Lote 4	
1	2	Ano 1	3	1,48%	1,48%	1,27%	1,68%
2	4		5	1,48%	1,48%	1,27%	1,68%
3	6		7	1,48%	1,48%	1,27%	1,68%
4	8		9	1,48%	1,48%	1,27%	1,68%
5	10		11	1,48%	1,48%	1,27%	1,68%
6	12		13	1,48%	1,48%	1,27%	1,68%
7	14	Ano 2	15	0,64%	0,64%	1,42%	0,57%
8	16		17	0,64%	0,64%	1,42%	0,57%
9	18		19	0,64%	0,64%	1,42%	0,57%
10	20		21	0,64%	0,64%	1,42%	0,57%
11	22		23	0,64%	0,64%	1,42%	0,57%
12	24		25	0,64%	0,64%	1,42%	0,57%
13	26	Ano 3	27	3,33%	3,33%	4,15%	2,61%
14	28		29	3,33%	3,33%	4,15%	2,61%
15	30		31	3,33%	3,33%	4,15%	2,61%
16	32		33	3,33%	3,33%	4,15%	2,61%
17	34		35	3,33%	3,33%	4,15%	2,61%
18	36		37	3,33%	3,33%	4,15%	2,61%
19	38	Ano 4	39	3,94%	3,94%	3,54%	3,91%
20	40		41	3,94%	3,94%	3,54%	3,91%
21	42		43	3,94%	3,94%	3,54%	3,91%
22	44		45	3,94%	3,94%	3,54%	3,91%
23	46		47	3,94%	3,94%	3,54%	3,91%
24	48		49	3,94%	3,94%	3,54%	3,91%



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

25	50	Ano 5	51	3,39%	3,39%	3,36%	4,52%
26	52		53	3,39%	3,39%	3,36%	4,52%
27	54		55	3,39%	3,39%	3,36%	4,52%
28	56		57	3,39%	3,39%	3,36%	4,52%
29	58		59	3,39%	3,39%	3,36%	4,52%
30	60		61	3,39%	3,39%	3,36%	4,52%
31	62	Ano 6	63	2,23%	2,23%	1,26%	1,71%
32	64		65	2,23%	2,23%	1,26%	1,71%
33	66		67	2,23%	2,23%	1,26%	1,71%
34	68		69	2,23%	2,23%	1,26%	1,71%
35	70		71	2,23%	2,23%	1,26%	1,71%
36	72		73	2,23%	2,23%	1,26%	1,71%

- 21.2.2 A CONCESSIONÁRIA não poderá, durante o prazo da concessão, reduzir o seu capital social abaixo do valor mínimo acima estabelecido, sem prévia e expressa autorização do PODER CONCEDENTE.
- 21.2.3 Sagrando-se vencedora de mais de um ou mais dos LOTES em disputa e constituindo uma única SPE, o capital subscrito deverá corresponder ao somatório dos valores individuais definidos neste item.
- 21.3 O exercício social da CONCESSIONÁRIA e o exercício financeiro do CONTRATO coincidirão com o ano civil.
- 21.4 A CONCESSIONÁRIA estará sempre vinculada ao disposto no CONTRATO DE CONCESSÃO, ao EDITAL, à documentação e proposta apresentadas, com exceção do Plano de Negócios, que terá caráter meramente informativo, e aos respectivos documentos contratuais, bem como à legislação e regulamentação, em tudo que disser respeito à IMPLANTAÇÃO e à execução dos serviços concedidos.
- 21.5 A CONCESSIONÁRIA não poderá, durante todo o prazo da CONCESSÃO, transferir o controle da sociedade, sem prévia e expressa autorização do PODER CONCEDENTE, seja por meio de modificação da composição acionária e/ou por meio de implementação de acordo de acionistas.
- 21.6 O Estatuto Social da CONCESSIONÁRIA deverá contemplar Cláusula que:
- 21.6.1 Vede a alteração do objeto social da CONCESSIONÁRIA;
- 21.6.2 Submeta à prévia autorização do PODER CONCEDENTE:
- quaisquer alterações do controle acionário da SPE, seja por meio de modificação da composição acionária e/ou por meio de implementação de acordo de acionistas;
 - qualquer alteração no capital social que implique sua redução;
 - as propostas de emissão de títulos e valores mobiliários, que contenham dispositivo de conversão em ações que impliquem alteração no controle da sociedade ou que tenham como garantia ações com direito de voto integrantes do grupo controlador;
 - a instituição de garantia e direitos a terceiros sobre ações;
 - as operações de fusão, cisão ou incorporação;
 - a contratação de empréstimos ou obrigações, cujos prazos de amortização excedam o termo final do CONTRATO;



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

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

22. PENALIDADES

- 22.1 Independentemente das disposições anteriores, a LICITANTE que ensejar o retardamento do certame, não mantiver a PROPOSTA ECONÔMICA ou fizer declaração falsa ficará, garantido o direito prévio de citação e ampla defesa, impedida de licitar e contratar com a Administração pelo prazo de até 5 (cinco) anos, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, sem prejuízo da execução da GARANTIA DE PROPOSTA, nos termos do parágrafo 12 do artigo 40 da Lei nº 6.544, de 1989.
- 22.2 A Licitante que tenha praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da CONCORRÊNCIA ou demonstrar não possuir idoneidade para contratar com o PODER CONCEDENTE em virtude de atos ilícitos praticados, estará sujeita à aplicação das sanções previstas no artigo 87, incisos III e IV, da Lei nº 8.666, de 1993, sem prejuízo da execução da GARANTIA DE PROPOSTA, com respaldo no artigo 88 da Lei nº 8.666, de 1993, garantido o direito prévio ao contraditório e ampla defesa.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

23. DISPOSIÇÕES FINAIS

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

24. ANEXOS

- 24.1 **Constituem** parte integrante deste EDITAL os seguintes anexos:
- a) ANEXO I – MODELOS E DECLARAÇÕES.
 - b) ANEXO II - DIRETRIZES PARA AS INTERVENÇÕES URBANAS.
 - c) ANEXO III - MINUTA DO CONTRATO.
 - d) ANEXO IV - MODELO DE PROPOSTA ECONÔMICA.
 - e) ANEXO V – DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DO PLANO DE NEGÓCIOS.

São Paulo, 25 de setembro de 2014.

Secretário da Habitação do Estado de São Paulo



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

ANEXO II DO EDITAL - DIRETRIZES PARA AS INTERVENÇÕES URBANAS

Sumário

APRESENTAÇÃO	2
1. Diretrizes Técnicas Gerais.....	2
1.1. Urbanísticas	3
1.1.1. Unidade urbana.....	3
1.1.2. Diversidade arquitetônica	3
1.1.3. Evitar o gueto: evitar a segregação urbana e contextualizar as intervenções	3
1.1.4. Evitar o condomínio fechado para a cidade.....	4
1.1.5. Melhoria do espaço público	4
1.1.6. Cidade de uso misto	4
1.1.7. Concentração das intervenções em torno das estações: Integração social em torno de valores comuns	4
1.1.8. Reforçar os polos urbanos configurados pelas estações e terminais.....	5
1.1.9. Concentração das intervenções ao longo das avenidas: favorecer o surgimento de polos de oportunidade	5
1.1.10. Melhorar a implantação dos grandes eixos de infraestrutura	5
1.1.11. Abrir novas frentes	6
1.1.12. Subdivisão de quadras grandes	7
1.1.13. Promover a transposição das barreiras	7
1.1.14. Agrupamentos.....	7
1.1.15. Uso não residencial no térreo.....	8
1.1.16. Ocupação dos lotes	9
1.2. Produtos Habitacionais	12
1.2.1. HIS 12	
1.2.2. HMP 12	
1.3. Especificações técnicas construtivas GERAIS.....	12
1.4. Especificações técnicas ambientais e construtivas para empreendimentos habitacionais de interesse social e de mercado popular	13
1.5. Equipamentos públicos	25
1.6. Normativas	25
2. DIRETRIZES TÉCNICAS ESPECÍFICAS DOS LOTES, PERÍMETROS E ÁREAS DE INTERVENÇÃO	25
2.1. ESPECIFICIDADES DO LOTE 1.....	27
2.1.1. Organização Geral do LOTE 1.....	27
2.1.2. Especificações Técnicas Gerais do Lote 1.....	27
2.1.3. LOTE 1 - Descrição e Especificações Técnicas dos PERÍMETROS e Respectivas ÁREAS DE INTERVENÇÃO.....	28
2.1.4. Cronograma de Execução do LOTE 1.....	29
2.2. ESPECIFICIDADES DO LOTE 2	30
2.2.1. Organização Geral do LOTE	30
2.2.2. Especificações Técnicas Gerais do Lote 2	30
2.2.3. LOTE 2 Descrição e Especificações Técnicas dos PERÍMETROS e Respectivas ÁREAS DE INTERVENÇÃO	31
2.2.4. Cronograma de Execução do LOTE 2	34
2.2.5. Organização Geral do LOTE 3.....	35
2.2.6. Especificações Técnicas Gerais do Lote 3.....	35
2.2.7. LOTE 3 - Descrição e Especificações Técnicas dos Perímetros e respectivas Áreas de Intervenção	36
2.2.8. Cronograma de Execução do LOTE 3.....	41
2.3. ESPECIFICIDADES DO LOTE 4.....	42
2.3.1. Organização Geral do LOTE 4	42
2.3.2. Especificações Técnicas Gerais do Lote 4	42
2.3.3. LOTE 3 - Descrição e Especificações Técnicas dos Perímetros e Respectivas Áreas de Intervenção	42
2.3.4. Cronograma de Execução do LOTE 4	47



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

APRESENTAÇÃO

As diretrizes técnicas apresentadas neste anexo visam a assegurar que os empreendimentos a serem implantados apresentem qualidades urbanas e edílicas capazes de garantir sua sustentabilidade econômica e social e, ao mesmo tempo, atuem como um instrumento de política pública para a renovação urbana do CENTRO EXPANDIDO.

Estão divididas em 1. Diretrizes Gerais e 2. Diretrizes Técnicas Específicas dos LOTES, PERÍMETROS e ÁREAS DE INTERVENÇÃO.

Essas diretrizes emanam do aproveitamento dos estudos apresentados à Secretaria da Habitação do Estado, em resposta ao Edital Chamamento nº 004 do Conselho gestor de PPP do estado de São Paulo - CGPPP. Os critérios de aproveitamento foram estabelecidos no referido edital e os resultados estão explicitados na Ata da 53ª Reunião Ordinária do Conselho Gestor do Programa Estadual de Parcerias Público-Privadas que deliberou a respeito do assunto, publicada no Diário Oficial do Estado de 23 de março de 2013.

Os documentos acima referidos, bem como os estudos de modelagem aproveitados para a elaboração deste Anexo II do presente EDITAL estão disponíveis na Secretaria da Habitação do Estado:

http://www.habitacao.sp.gov.br/casapaulista/programas_habitacionais_casa_paulista.aspx.

As diretrizes consideradas “Gerais” são princípios recomendados para orientação no desenvolvimento dos projetos de intervenção. Devem, portanto, ser interpretadas de acordo com a legislação, normas e diretrizes aplicáveis às situações particulares de cada localização, sendo que as obrigações da CONCESSIONÁRIA serão limitadas à execução das intervenções previstas no item 2. Diretrizes Técnicas Específicas

As “Diretrizes Técnicas Específicas”, que apresentam e dimensionam os objetos que consubstanciam as intervenções, estão apresentadas para cada um dos 4 lotes colocados em licitação. Cada lote está subdividido em PERÍMETROS, que recebem na sua nomenclatura as letras A, E e F para indicar a correspondência de cada um deles aos *Setores de Intervenção*, presentes nos estudos de modelagem apresentados.

O território de cada PERÍMETRO está perfeitamente descrito no item 2. e pode compreender uma ou mais ÁREAS DE INTERVENÇÃO.

As ÁREAS DE INTERVENÇÃO consistem em territórios, podendo englobar diversas quadras, contidos nos PERÍMETROS, para os quais as diretrizes para a concepção e implantação dos empreendimentos foram definidas. Cada ÁREA DE INTERVENÇÃO deve, obrigatoriamente, compreender HIS, HMP e usos não residenciais, na forma descrita no item 2. deste Anexo, de modo a promover o convívio de diferentes segmentos sociais. Os empreendimentos de uma mesma Área de Intervenção deverão procurar, em seu conjunto, promover melhorias ou ampliações do espaço de uso público local.

Diferentemente dos PERÍMETROS, as ÁREAS DE INTERVENÇÃO, não estão previamente delimitadas, sendo apenas indicado o seu posicionamento dentro de cada PERÍMETRO. Caberá à concessionária, de acordo com a localização concreta dos terrenos onde irá atuar, definir os limites territoriais das ÁREAS DE INTERVENÇÃO e os respectivos empreendimentos que concretizam, no seu projeto de intervenção, as diretrizes estabelecidas neste Anexo.

Cabe destacar que as presentes diretrizes se somam aos parâmetros da legislação de ZEIS 3, de Zepc e das Operações Urbanas nos terrenos onde esta se aplica.

1. Diretrizes Técnicas Gerais

São aplicáveis a todos os LOTES em licitação e respectivos PERÍMETROS e ÁREAS DE INTERVENÇÃO, indistintamente.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

1.1. Urbanísticas

Deverão ser seguidas no desenvolvimento dos projetos urbanos das intervenções.

1.1.1. Unidade urbana

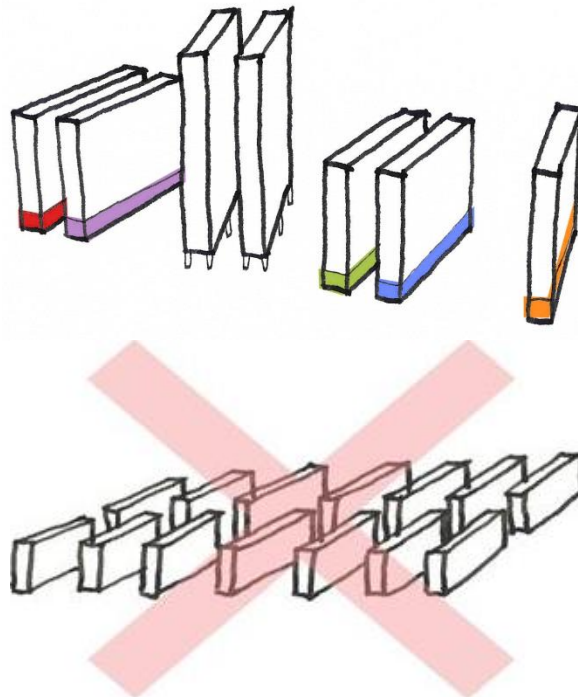
Os atributos morfológicos dos conjuntos edificados dos futuros empreendimentos, tais como alinhamentos, gabaritos, volumetrias e geometrias, deverão estabelecer entre si e com os vizinhos existentes uma relação de continuidade e equivalência, a fim de conferir unidade urbana às áreas de intervenção.

1.1.2. Diversidade arquitetônica

Do ponto de vista arquitetônico, os edifícios deverão apresentar diversidade, nas suas partes que estabelecerão relação direta com a vizinhança, como térreos e fachadas. Num mesmo conjunto, em cada edifício, deverá ser buscada solução arquitetônica capaz de lhe conferir uma identidade, respeitando-se, no entanto, o princípio da equivalência: mesma importância, mesmo valor.

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

A fim de viabilizar maior economicidade, velocidade e qualidade na construção dos edifícios e facilidade na sua operação e manutenção, serão admitidas soluções padronizadas e industrializadas para as partes que não estabelecerão relação direta com a vizinhança, como térreos e fachadas.



1.1.3. Evitar o gueto: evitar a segregação urbana e contextualizar as intervenções

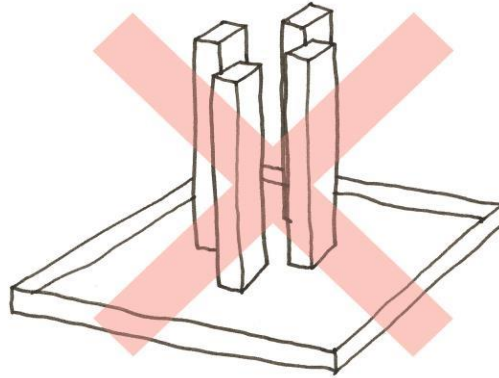
As intervenções deverão se adequar aos contextos urbanos onde estarão inseridas evitando o que muito frequentemente ocorre nos empreendimentos de habitação social: a segregação urbana e a formação de guetos, estigmatizados como lugares de precariedade ambiental, de pobreza econômica e de violência social.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

1.1.4. Evitar o condomínio fechado para a cidade

De modo análogo, as intervenções deverão evitar a construção de empreendimentos na forma de condomínios fechados para a cidade, completamente cercados por muros, sem nenhuma relação formal, espacial e funcional com as ruas circundantes.



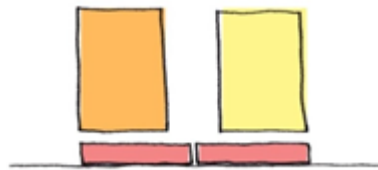
1.1.5. Melhoria do espaço público

As intervenções, conforme especificado adiante, deverão contribuir para a melhoria das áreas de sua implantação com a construção e/ou requalificação de componentes do sistema de espaços de uso público e de lazer da vizinhança – calçadas, travessas, praças, jardins, etc. – a fim de transformar áreas degradadas e desvalorizadas em áreas de melhor desempenho urbano.

1.1.6. Cidade de uso misto

As intervenções deverão promover a coexistência de distintos segmentos sociais como forma eficaz de garantir a sustentação da qualidade dos condomínios de habitação social.

Para tanto, os empreendimentos deverão associar diversos usos, combinando o residencial com usos não residenciais.

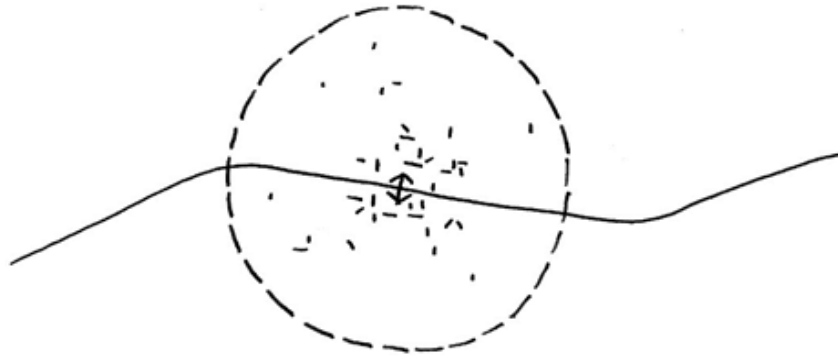


1.1.7. Concentração das intervenções em torno das estações: Integração social em torno de valores comuns

As intervenções deverão prioritariamente concentrar os empreendimentos em torno das estações do transporte coletivo.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO



1.1.8. Reforçar os polos urbanos configurados pelas estações e terminais

Para reforçar o valor público do transporte coletivo e para criar referências na paisagem, as intervenções deverão, quando possível, reforçar os polos urbanos que pouco a pouco estão se organizando em função e ao redor das estações do Metrô, da CPTM e dos terminais de ônibus, de modo a contribuir para que estas sejam capazes de modular o tecido da cidade e de estimular a formação de comunidades locais, identificadas com cada uma dessas paradas.

1.1.9. Concentração das intervenções ao longo das avenidas: favorecer o surgimento de polos de oportunidade

De modo análogo, as intervenções deverão concentrar, quando possível, os empreendimentos ao longo das avenidas mais importantes, favorecendo o surgimento nesses eixos de polos de oportunidade, centros referenciais para os distintos bairros do CENTRO EXPANDIDO.



1.1.10. Melhorar a implantação dos grandes eixos de infraestrutura

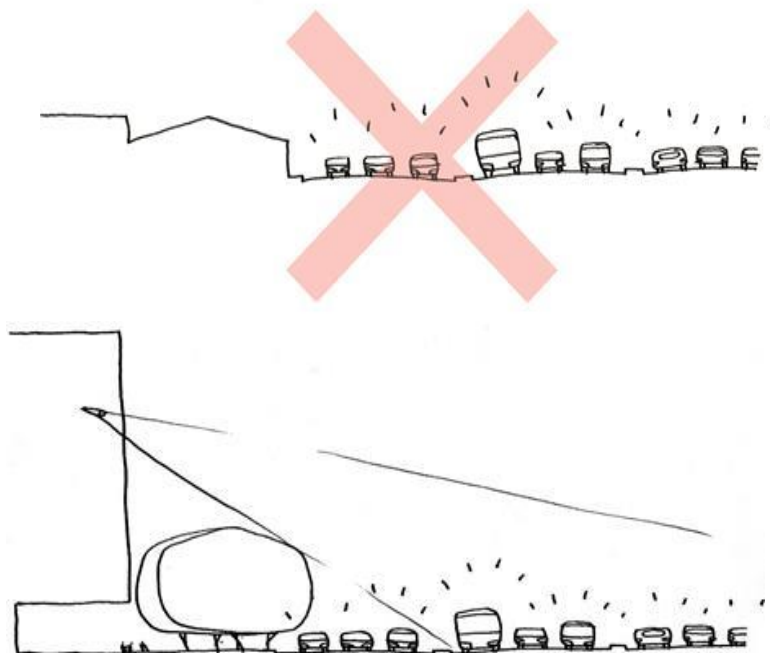
As intervenções deverão melhorar a relação dos grandes eixos de infraestrutura do transporte com o respectivo tecido urbano vizinho.

Para isso é preciso equilibrar a presença da infraestrutura:

- a) Com o aumento da escala da ocupação vizinha – aumento do porte dos edifícios; e
- b) Com a abertura de áreas intermediárias como calçadas alargadas e/ou novos logradouros públicos, de preferência com abundância de vegetação, que contribuam para atenuar o impacto das infraestruturas sobre o entorno urbano.

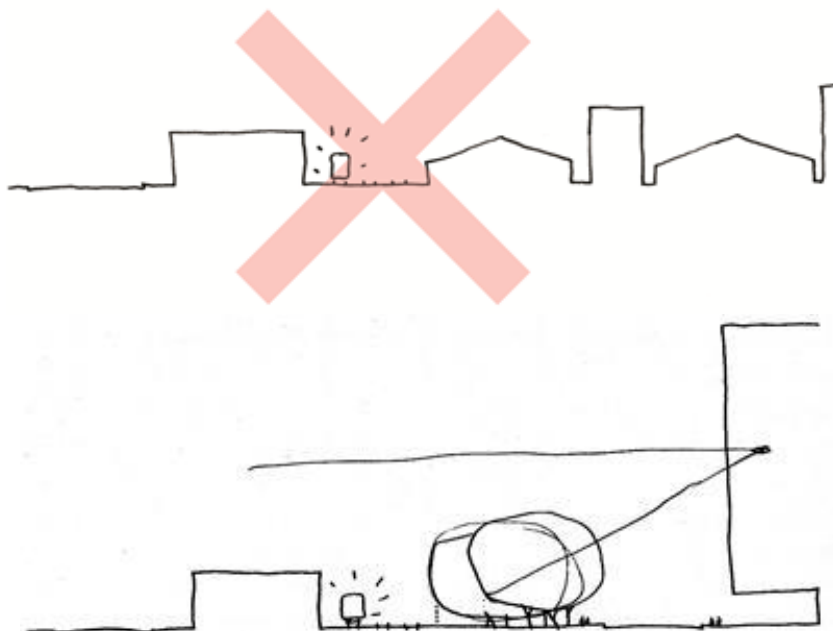


SECRETARIA DA HABITAÇÃO



1.1.II. Abrir novas frentes

As intervenções deverão, onde possível e cabível, transformar as faixas lindeiras à ferrovia em vias urbanas.



Terrenos que estabelecem frente para mais de uma rua devem privilegiar soluções que mantenham acesso a partir de todas.

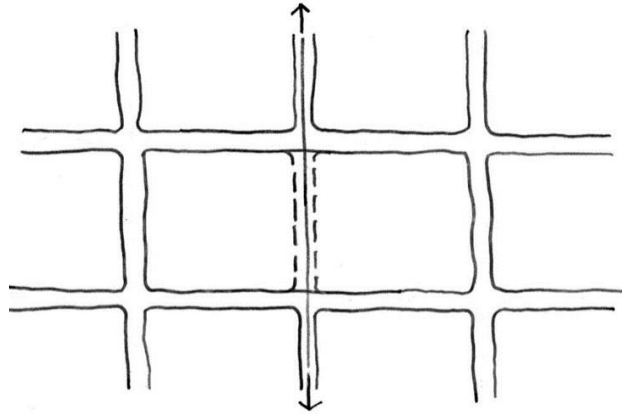
Para aumentar as possibilidades de aproveitamento do terreno no térreo, em lotes com grande área e pequena frente, deverá ser considerada a possibilidade de abertura de novas ruas e jardins de acesso privados de uso público, a partir das vias públicas existentes, multiplicando endereços para atender programas que possam estar localizados no interior das quadras.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

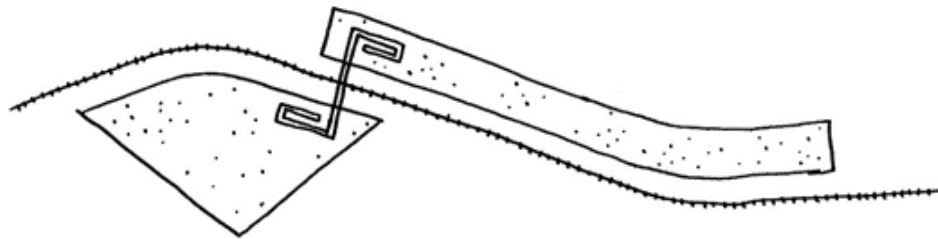
1.1.12. Subdivisão de quadras grandes

Visando melhorar a permeabilidade e a fluência do tecido urbano, as quadras muito grandes deverão, sempre que possível, serem subdivididas com novas ruas ou passagens, conforme especificado no item 2.



1.1.13. Promover a transposição das barreiras

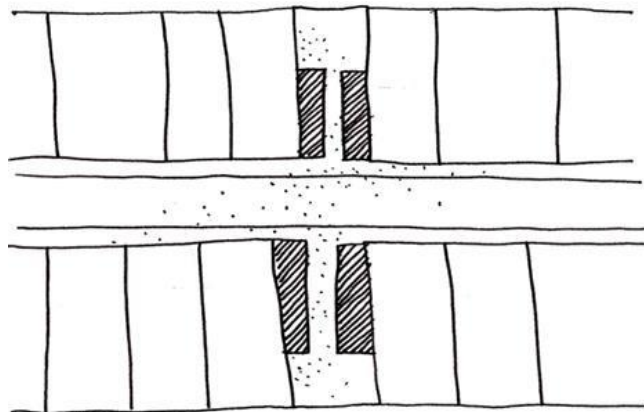
As intervenções deverão criar dispositivos de transposição de barreiras, conforme especificado no item 2., estabelecendo uma relação entre os dois lados de uma mesma ÁREA DE INTERVENÇÃO.



1.1.14. Agrupamentos

Nas ÁREAS DE INTERVENÇÃO deverá ser priorizado o agrupamento dos empreendimentos de modo a:

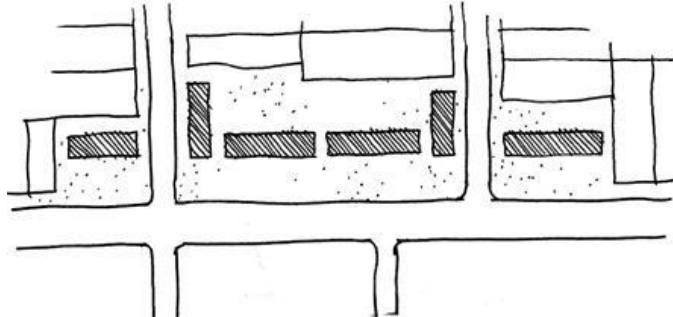
- Qualificar os espaços públicos – favorecer a sinergia entre a rua e a ocupação lindeira, com a extensão, quando possível, do uso público para dentro do lote e, simetricamente, da animação da atividade privada para as calçadas;



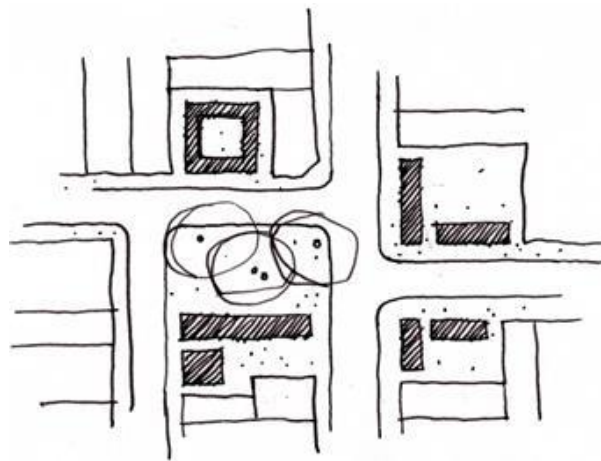


SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- Constituir Polos de oportunidade / centros referenciais – conceber e implantar passeios públicos que favoreçam o surgimento de polos de oportunidade / centros referenciais para os respectivos bairros; ou



- Constituir espaços públicos locais - pequenos centros de bairro com comércio local e atividades de vizinhança.



1.1.15. Uso não residencial no térreo

As intervenções deverão programar nos térreos dos EDIFÍCIOS, junto ao alinhamento da rua, construções para usos não residenciais, tais como equipamentos públicos, comércio, serviços e indústria leve.

Nos terrenos onde incidir restrição de gabarito estabelecido por ZEPEC ou Termo de Tombamento para proteção de patrimônio histórico, a especificação acima deverá ser flexibilizada, podendo os térreos e embasamentos ser apenas parcialmente destinados a uso público ou usos não residenciais, visando disponibilizar área para unidades habitacionais térreas.

O PODER CONCEDENTE poderá autorizar a IMPLANTAÇÃO de construções para usos não residenciais fora dos térreos dos edifícios residenciais, em edifícios específicos, mediante solicitação da CONCESSIONÁRIA, acompanhada de estudos técnicos comprobatórios da inviabilidade econômica e/ou da demonstração das restrições legais para o cumprimento desta diretriz.

Quando as exceções acima previstas afetarem condomínios de HIS, o PROJETO LEGAL deverá discriminar as construções de uso não residencial que ficarão vinculadas ao condomínio correspondente, para fins de verificação, pelo PODER CONCEDENTE, de sua destinação na forma do CONTRATO.

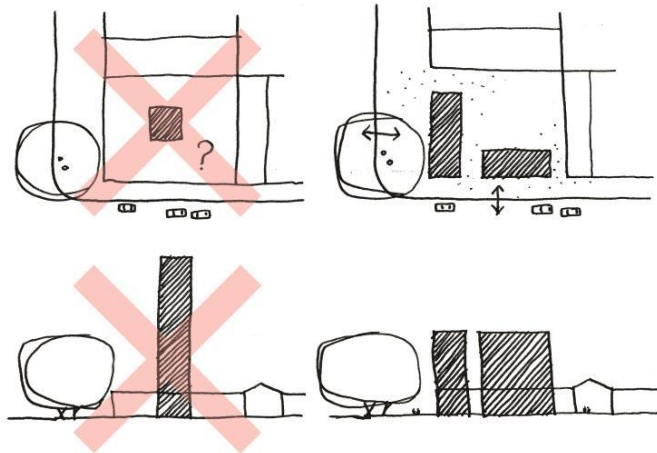
Para cumprimento da Diretriz somente serão aceitos espaços não residenciais IMPLANTADOS fora dos térreos que sejam integralmente vinculados, não se admitindo vinculação parcial.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

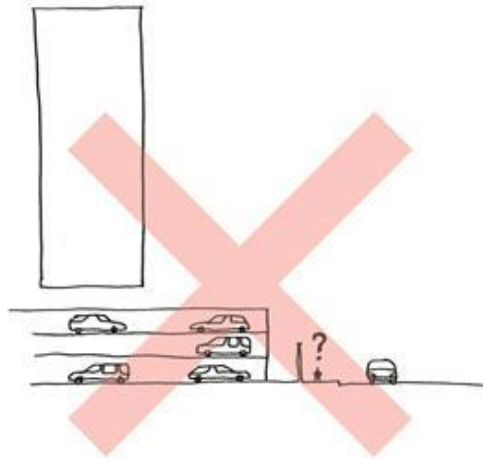
1.1.16. Ocupação dos lotes

Procurar privilegiar a ocupação no alinhamento da rua, ou próximo desta, quando o recuo de frente for obrigatório, a fim de se obter uma maior projeção e uma menor altura para a mesma área construída nos edifícios e, conseqüentemente, uma melhor definição e desenho do espaço público e maior interação entre a rua e os usos internos dos edifícios.



a) Muros e fachadas cegas

Deverão ser evitados, na frente dos térreos das edificações, os usos sem relação com a rua, como as garagens em sobressolo, os recuos sem uso e os muros.

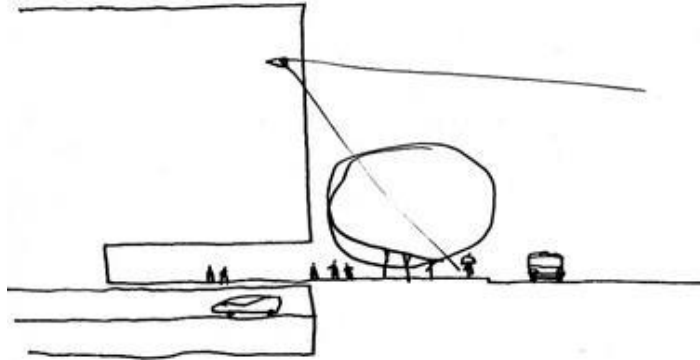


b) Calçadas ativas

O recuo de frente deve ser, preferencialmente, integrado ao passeio público, quando no térreo existirem usos de interesse público, a fim de tornar as calçadas ativas.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO



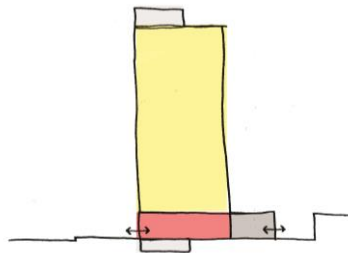
Da mesma maneira, nos lotes de geometria irregular, de difícil aproveitamento, as áreas residuais da intervenção que estiverem defronte ao passeio público deverão, preferencialmente, constituir jardins privados de uso público.

c) Lajes sobre volumes inferiores

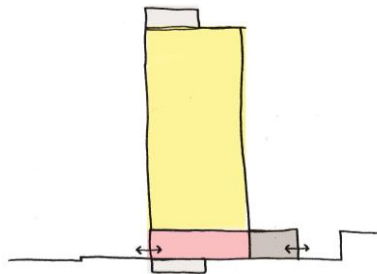
Nos casos em que os volumes inferiores das edificações excederem a projeção dos demais, deverá ser avaliado o uso condominial das lajes.

d) Edifício de uso misto

Os esquemas de edifícios de uso misto apresentados a seguir indicam algumas das combinações possíveis do uso habitacional com os outros usos. Outras alternativas, sempre que coerentes com os parâmetros e as especificações técnicas anteriormente apresentadas, poderão ser adotadas na definição dos empreendimentos e de seus edifícios.



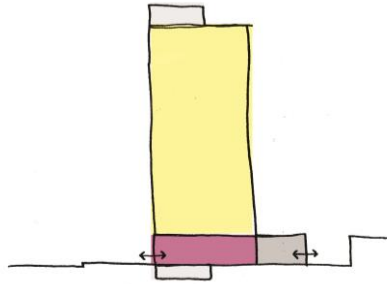
- Térreo comercial para lojas de maior porte ou para um pequeno centro comercial + área térrea condominial dos moradores + torre habitacional, sem estacionamentos.



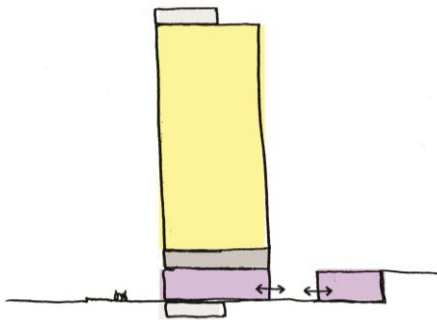
- Térreo para serviços de rua + área térrea condominial dos moradores + torre habitacional, sem estacionamentos.



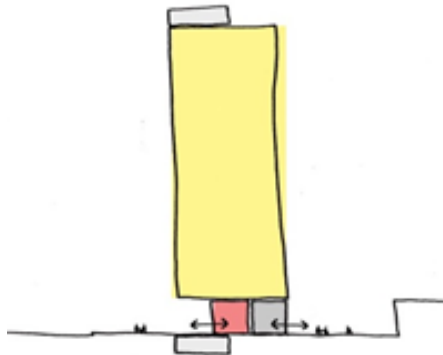
SECRETARIA DA HABITAÇÃO



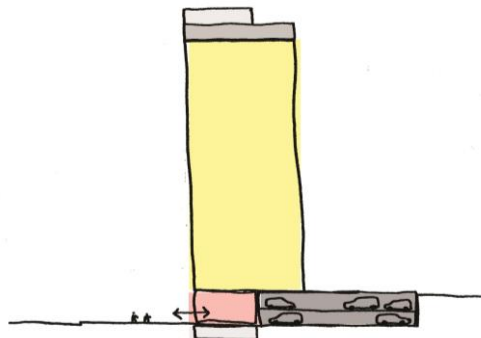
- Térreo para uso industrial compatível com o uso residencial vizinho + área térrea condominial dos moradores + torre habitacional, sem estacionamentos.



- Térreo para uso institucional + sobreloja condominial dos moradores + torre habitacional, sem estacionamentos.



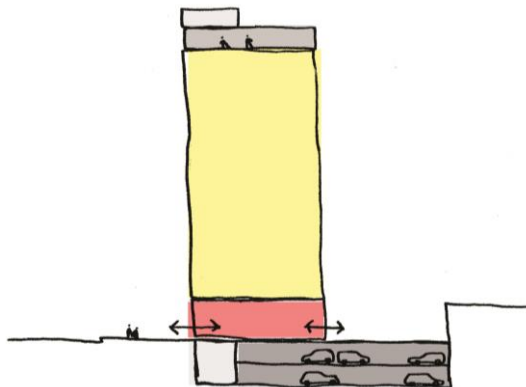
- Térreo comercial para lojas de pequeno porte + térreo condominial dos moradores + torre habitacional, sem estacionamentos.



- Térreo comercial para lojas de maior porte ou para um pequeno centro comercial + torre habitacional + cobertura condominial dos moradores + estacionamento em subsolo.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO



- Térreo comercial para lojas de maior porte ou para um pequeno centro comercial + torre habitacional + cobertura condominial dos moradores + estacionamento em subsolo.

1.2. Produtos Habitacionais

1.2.1. HIS

Como HIS, serão produzidos, no mínimo, 3 tipos de apartamento, variando quanto ao tamanho, a serem oferecidos a todas as faixas de renda de RF1 a RF4, conforme definidas neste Edital, atendendo aos diferentes tamanhos de família. Como diretriz deverão ser adotados os seguintes tamanhos de referência para as moradias, observando-se o disposto no Decreto Municipal nº 44.667, de 26 de abril de 2004, em especial no parágrafo único do Artigo 32:

- a) H1: 1 dormitório, com no mínimo 33 m² de área útil;
- b) H2: 2 dormitórios, com no mínimo 43 m² de área útil;
- c) H3: 3 dormitórios, com no mínimo 50 m² de área útil.

Todos os apartamentos deverão ter, além do número de dormitórios acima especificados, 1 sala, 1 cozinha, 1 área de serviço (podendo ser conjugada à cozinha) e 1 banheiro, podendo ainda ter varanda.

A área útil especificada é entendida como a "área de vassoura" da unidade, ou seja, é a Área real privativa da unidade definida na ABNT NBR 12721, subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização, de acordo com o item 3.4 da NBR 14.653-2.

A diretriz para a oferta dos produtos de HIS é a seguinte:

- H1: 1 dormitório: até 20% das unidades;
- H2: 2 dormitórios: diferença entre o total de unidades HIS e as unidades H1 e H3;
- H3: 3 dormitórios: até 5% das unidades

O PODER CONCEDENTE poderá examinar proposta da CONCESSIONÁRIA para modificar esses percentuais em função do resultado da habilitação das famílias.

1.2.2. HMP

Os produtos de HMP poderão ser formulados livremente pela CONCESSIONÁRIA.

1.3. Especificações técnicas construtivas GERAIS

- Dar preferência a sistemas e materiais passíveis de produção em escala pela indústria da construção civil, atendendo aos padrões de precisão dimensional e de



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

desempenho técnico contemporâneo, compatíveis com as normativas técnicas pertinentes;

- Dar preferência a soluções arquitetônicas de edifícios modulares e padronizados aplicáveis a todos os empreendimentos, independentemente de forma e tamanho dos respectivos terrenos, a fim de permitir o desejável ganho de escala nas soluções construtivas, sem prejuízo do disposto no subitem 1.1.2 deste Anexo;
- Dar preferência a sistemas construtivos que permitam a flexibilidade de arranjo nas subdivisões da unidade para distintos usos pelos moradores;
- Adotar dimensões moduladas conforme o sistema construtivo adotado, para evitar desperdício de materiais (coordenação modular);
- Basear o leiaute de ocupação em itens de mobiliário disponíveis no mercado;
- Considerar instalação de antena coletiva de televisão.
- Adotar, sempre que disponível, sistema de gás natural encanado, ou solução coletiva;
- Especificar louças e metais sanitários com características de consumo racional de água;

1.4. Especificações técnicas ambientais e construtivas para empreendimentos habitacionais de interesse social e de mercado popular

QUADRO DE ESPECIFICAÇÕES MÍNIMAS		
1.4.1	DIMENSÕES DOS CÔMODOS	
1.4.1.1	Dormitório para Casal	A definição das dimensões do cômodo no projeto deve levar em consideração o espaço necessário para a instalação da quantidade mínima de móveis a seguir listada, com as respectivas dimensões: 1 cama de casal (1,40m x 1,90 m), 1 criado-mudo (0,50 m x 0,50 m) e 1 guarda-roupa (1,60 m x 0,50 m). Circulação mínima entre mobiliário e/ou paredes de 0,50 m.
1.4.1.2	Dormitório para duas Pessoas	A definição das dimensões do cômodo no projeto deve levar em consideração o espaço necessário para a instalação da quantidade mínima de móveis a seguir listada, com as respectivas dimensões: 2 camas de solteiro (0,80 m x 1,90 m), 1 criado-mudo (0,50 m x 0,50 m) e 1 guarda-roupa (1,50 m x 0,50 m). Circulação mínima entre camas, mobiliários e/ou paredes de 0,50 m.
1.4.1.3	Cozinha	A definição das dimensões do cômodo no projeto deve levar em consideração a largura mínima de 1,80 m, a instalação de 1 pia (1,20 m x 0,60 m) e o espaço necessário para a instalação da quantidade mínima de móveis a seguir listada, com as respectivas dimensões: 1 fogão (0,55 m x 0,60 m) e 1 geladeira (0,70 m x 0,70 m, com abertura de porta atingindo 1,40 m.
1.4.1.4	Sala de Estar / Refeições	A definição das dimensões do cômodo no projeto deve levar em consideração a largura mínima de 2,40 m e o espaço necessário para a instalação da quantidade mínima de móveis a seguir listada, com



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

		<p>as respectivas dimensões: sofá de 2 lugares (1,40 m x 0,80 m), sofá de 3 lugares (2,10 m x 0,80 m), poltrona (0,80 m x 0,80 m), estante (0,80 m a 1,20 m x 0,40m), mesa para 4 pessoas (1,30 x 0,75 m) e mesa para 6 pessoas (1,80 m x 0,75 m). O número de assentos/lugares nos sofás, poltronas e mesas a ser considerado para dimensionamento é uma relação direta com o número de leitos previstos no apartamento. Prever espaço de 0,50 m na frente dos assentos dos sofás (para sentar, levantar e circular). Circulação mínima de 0,75 m a partir da borda da mesa (espaço para afastar a cadeira e levantar). Admite-se que o lado menor da mesa possa ser encostado na parede, desde que haja espaço suficiente para seu afastamento, quando da utilização. Demais circulações mínimo de 0,50 m.</p>
1.4.1.5	Banheiro	<p>A definição das dimensões do cômodo no projeto deve levar em consideração a largura mínima de 1,50 m bem como a instalação da quantidade mínima de itens obrigatórios: 1 lavatório de louça branca sem coluna (0,40 m x 0,30 m), 1 vaso sanitário de louça branca com caixa de descarga acoplada (0,60 m x 0,70 m - prever utilização de anel de PVC na junção com a tubulação de esgoto de forma a evitar dissipação de odores), 1 box com ralo com tampa e previsão para instalação de cortina ou porta. Caso não seja possível a utilização de gás natural para aquecimento da água de chuveiro, prever ponto de instalação para chuveiro elétrico no box. Deve-se considerar desnível máximo de 15 mm entre o piso do banheiro e do box. As dimensões mínimas dos boxes devem ser de 0,90 m x 0,95 m.</p>
1.4.1.6	Área de Serviço	<p>A definição das dimensões do cômodo no projeto deve levar em consideração a instalação de 1 tanque (capacidade mínima de 20 l e dimensões de 0,52 m x 0,53 m) e o espaço necessário para a instalação da quantidade mínima de itens a seguir listada, com as respectivas dimensões: 1 máquina de lavar roupas (0,60 m x 0,65 m). Circulação mínima de 0,50 m frontal ao tanque e máquina de lavar, para unidades convencionais, e mínima de 0,90 m, para unidades adaptáveis. O tanque poderá ser de louça, concreto, PVC, material sintético ou outro material que apresentar comprovadamente qualidade e desempenho similar aos elencados neste item.</p>
1.4.1.7	Em Todos os Cômodos	<p>Em todos os cômodos devem considerar espaço livre de obstáculos em frente a todas as portas de no mínimo 1,20 m.</p>



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

1.4.1.8	Especificações das unidades adaptáveis.	As áreas comuns das unidades habitacionais adaptáveis devem atender ao preconizado na NBR 9.050, podendo-se destacar entre outros que os corredores devem ser dimensionados de acordo com o fluxo de pessoas, assegurando uma faixa livre de barreiras ou obstáculos. As larguras mínimas para corredores em edificações e equipamentos urbanos são: a) 0,90 m para corredores de uso comum com extensão até 4,00 m; b) 1,20 m para corredores de uso comum com extensão até 10,00 m; e 1,50 m para corredores com extensão superior a 10,00 m; c) 1,50 m para corredores de uso público; d) maior que 1,50 m para grandes fluxos de pessoas, conforme aplicação da fórmula apresentada na Norma NBR 9.050. Para transposição de obstáculos, objetos e elementos com, no máximo, 0,40 m de extensão, a largura mínima do corredor deve ser de 0,80 m. Acima de 0,40 m de extensão, a largura mínima deve ser de 0,90 m.
1.4.2	CARACTERÍSTICAS GERAIS	
1.4.2.1	Pé-Direito Mínimo	Deve-se considerar pé-direito mínimo de 2,40 m nos banheiros, cozinhas e áreas de serviço e de 2,60 m nos demais cômodos e áreas comuns.
1.4.2.2	Sistema Estrutural	Concreto armado, Estrutura de Aço, Alvenaria Estrutural, qualquer combinação entre elas ou Tecnologia Alternativa (desde que os processos estejam homologados pelos órgãos e agentes competentes). Caso venha a ser utilizado Concreto Armado, Estrutura de Aço ou Alvenaria Estrutural deverão ser respeitadas as normas incidentes e recomendações dos órgãos competentes.
1.4.2.3	Sistema de Vedação	Alvenaria de blocos cerâmicos, blocos sílico calcários ou de concreto, sendo os blocos no mínimo classe C ou superior, conforme os cálculos determinarem, placas de concreto pré-moldadas, placas cimentícias, ou tecnologia alternativa desde que os processos estejam homologados pelos órgãos e agentes competentes. Caso venha a ser utilizado tijolo cerâmico maciço para arremates e acabamentos menores, os mesmos devem respeitar as normas brasileiras aplicáveis à espécie. Quanto ao desempenho e a durabilidade, os materiais devem atender às normas da ABNT.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

1.4.2.4	Cobertura	<p>É obrigatória a execução de laje de concreto (moldado "in loco", pré-moldada, alveolar ou mista). A cobertura sobre a laje pode ser em telha de fibrocimento (CRFS, espessura mínima de 6 mm - NBRs 5.643, 7.196, 7.581-1, 7.581-2, 7.781-3, 15.210-1, 15.210-2 e 15.210-3, dentre outras) ou metálica, desde que tratada para utilização em ambiente agressivo (espessura mínima de 0,50 mm), protegidas através de zincagem por imersão a quente, aluzic ou galvalume. A estrutura pode ser de madeira tratada contra cupim ou metálica (devidamente protegida através de zincagem por imersão a quente, aluzic ou galvalume ou impregnação de primer específico). No caso de fibrocimento, deverá estar embutido em platibanda. Admite-se laje inclinada desde que coberta com telhas ou sistema de cobertura inovador com aprovação das autoridades competentes, dentre as quais se pode citar o SiNAT. No caso de opção por beiral, este deverá ter no mínimo 0,50 m. As telhas devem atender na íntegra as normas da ABNT, onde estão prescritos os quesitos de desempenho e durabilidade para todos os componentes do telhado.</p>
1.4.2.5	Revestimento Interno	<p>Nas paredes considerar massa única em todos os andares (traço de 1:2:8 ou 1:2:9) e camadas com espessura máxima de até 3,0 cm. Caso a espessura total, soma das camadas, supere 6,0 cm, prever reforço com tela galvanizada, gesso ou concreto regularizado para pintura. Exceção a ser feita nos banheiros, cozinhas e áreas de serviço, onde deverá ser revestimento cerâmico.</p> <p>Nos tetos dos banheiros, utilizar forro de gesso pintado ou placas plásticas, sendo permitido outro acabamento ou tecnologia alternativa desde que os processos estejam homologados pelos órgãos e agentes competentes.</p>
1.4.2.6	Revestimento Externo	<p>Massa única (traço de 1:2:8 ou 1:2:9 e camadas com espessura máxima de até 3,0 cm. Caso a espessura total, soma das camadas, supere 6,0 cm, prever reforço com tela galvanizada ou concreto regularizado para pintura ou tecnologia alternativa, desde que os processos estejam homologados pelos órgãos e agentes competentes.</p>
1.4.2.7	Peitoril	<p>Prever peitoril impermeável, com pingadeira, na base das esquadrias. O mesmo pode ser em concreto pré-moldado impermeabilizado por pintura com tinta epóxi ou granito polido ou ardósia.</p>



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

1.4.2.8	Revestimento de Paredes em Áreas Molhadas	As paredes dos banheiros, cozinhas e áreas de serviço devem ser inteiramente revestidas até o teto com cerâmica ou com outros materiais impermeáveis desde que aprovados e homologados pelos órgãos e agentes competentes. As cerâmicas podem ser extrudadas, prensadas ou de outro meio de fabricação, desde que atendam ao disposto a seguir: Classe A em toda unidade, exceto no banheiro que pode ser classe B e materiais antiderrapantes devem possuir coeficiente de atrito superior a 0,7. Um coeficiente de média segurança (0,4 a 0,7) pode ser considerado. Respeitar todas as normas referentes ao tema.
1.4.2.9	Revestimento de Áreas Comuns	Considerar, em todos os andares, massa única (traço de 1:2:8 ou 1:2:9) e camadas com espessura máxima de até 3,0 cm. Caso a espessura total, soma das camadas, supere 6,0 cm, prever reforço com tela galvanizada ou concreto regularizado para pintura. Exceção a ser feita nos banheiros, cozinhas e áreas de serviço, onde deverá ser revestimento cerâmico, conforme determinado no item "Revestimento de Paredes em Áreas Molhadas".
1.4.2.10	Portas e Ferragens	<p>(a) Portas: internas em madeira para pintura ou verniz. Admite-se porta em chapa metálica no acesso à unidade. Vão livre de (0,80 m x 2,10 m) em todas as portas. Previsão de área de aproximação para abertura das portas (60 cm interno e 30 cm externo), maçanetas de alavanca a 1,00 m do piso. Podem ser utilizadas bandeiras conforme necessidade dos projetos.</p> <p>(b) Batentes: em aço tratado (zincado por imersão a quente, aluzic ou galvalume ou primer específico) ou madeira tratada contra cupim, desde que, para as unidades adaptáveis, possibilitem a inversão do sentido de abertura das portas.</p> <p>(c) Ferragens: nas portas internas devem ser de liga Zamac cromadas ou latão cromado. Nas portas das áreas comuns ou de entrada das unidades devem ser de liga Zamac cromadas, latão cromado ou alumínio. Todos os parafusos e acessórios de fixação de peças de louça ou equipamentos devem ser de latão, latão cromado, aço galvanizado, aço inox ou outro material de comprovada qualidade que minimize os problemas de corrosão.</p> <p>(d) Porta corta-fogo: Empregar portas corta-fogo nas escadas de emergência no mínimo P 90, ou de acordo com os cálculos preconizados na normas incidentes e recomendação do corpo de bombeiros.</p>



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

1.4.2.11	Janelas	Janelas de correr de alumínio anodizado (mínimo série 25) ou aço galvanizado e pintado com pintura eletrostática, com vidro transparente de espessura mínima de 4mm, fixados com EPDM, para todos os cômodos, exceto banheiros, que podem ser tipo Maxim ar. Considerar abertura de aeração e insolação adotando, nas unidades, mínimo de 18% para ambientes de longa permanência e mínimo de 12% para ambientes de curta permanência. Os vãos mínimos nos quartos devem ser de 1,50 m ² e na sala de 2,00 m ² , sendo admissível variações de mais ou menos 5,0%. Não são permitidas janelas de enrolar. Conforme o Código de Obras e Edificações da Cidade de São Paulo, as portas ou janelas devem ter sua abertura dimensionada na dependência da destinação do compartimento a que servirem e devem proporcionar resistência ao fogo, nos casos exigidos, isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústicos, estabilidade e impermeabilidade.
1.4.2.12	Pisos	<p>Deve ser implantada cerâmica ou outro acabamento que apresente o mesmo desempenho e seja aprovado pelos órgãos competentes, em toda a unidade, com rodapé de até 10,0 cm e desnível máximo de 15 mm no hall, no box do banheiro e nas áreas de circulação internas. Nos corredores, halls e áreas internas comuns os pisos também devem ser de cerâmica, com rodapé de até 10,0 cm ou granilite. Nas escadas, pode ser utilizado cimentado alisado. As cerâmicas podem ser extrudadas, prensadas ou de outro meio de fabricação desde que atendam ao disposto a seguir: Classe A em toda unidade, exceto no banheiro, que pode ser Classe B; Resistência à abrasão - PEI 4 nas áreas internas da unidade e PEI 5 nas áreas comuns.</p> <p>Observações: (a) pisos esmaltados PEI 5; pisos não esmaltados – resistência à abrasão profunda (ISO 10545); (b) Materiais antiderrapantes devem possuir coeficiente de atrito superior a 0,7. Um coeficiente de média segurança (0,4 a 0,7) pode ser considerado.</p> <p>Deverá ser considerado que os pisos das áreas molhadas (banheiro, cozinha, área de serviço e eventuais áreas comuns), quando sobre lajes, sejam integralmente impermeabilizados, incluindo-se na membrana impermeável, além da superfície do piso, uma faixa vertical de no mínimo 30 cm em todas as paredes do perímetro. Os sistemas de pisos de áreas molhadas não podem permitir o surgimento de umidade, permanecendo a superfície inferior e os encontros com as paredes e pisos adjacentes que os delimitam secas, quando submetidos a uma lâmina d'água de no mínimo 10 mm em seu ponto mais alto, por 72 h.</p>
1.4.2.13	Soleiras	É obrigatório o uso de soleiras de mármore, granito, ardósia ou concreto pré-moldado em todas as portas.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

1.4.2.14	Revestimento de Teto	Forro de gesso ou placas plásticas no banheiro, sendo permitido outro acabamento ou tecnologia alternativa desde que os processos estejam homologados pelos órgãos e agentes competentes.
1.4.3	PINTURAS	
1.4.3.1	Pintura sobre Paredes Internas	Tinta látex PVA sobre massa única ou gesso ou concreto regularizado para pintura.
1.4.3.2	Pintura sobre Paredes Externas	Tinta acrílica ou textura impermeável.
1.4.3.3	Pintura sobre Paredes de Áreas Molhadas Condominiais	Tinta acrílica, esmalte sintético ou tinta epoxilica, sendo permitido outro acabamento ou tecnologia alternativa desde que os processos estejam homologados pelos órgãos e agentes competentes.
1.4.3.4	Pintura sobre Tetos	Exceto o forro do banheiro que, quando necessária a pintura, deve ser pintado com tinta acrílica anti-mofo, todos outros cômodos devem usar pintura látex PVA, ou outro acabamento que apresente o mesmo desempenho.
1.4.3.5	Pintura de Esquadrias	Em esquadrias de aço adotar pintura eletrostática ou esmalte sintético sobre fundo preparador com camada mínima de 150 micron. Em esquadrias de madeira adotar esmalte sintético ou verniz. Em esquadrias de alumínio usar anodização fosca ou brilhante ou pintura eletrostática.
1.4.4	LOUÇAS E METAIS	
1.4.4.1	Lavatório	Fornecimento e instalação de Lavatório de louça branca, sem coluna, com dimensão mínima de (30 cm x 40 cm) e torneira metálica cromada com acionamento por alavanca ou cruzeta. Acabamento de registro de alavanca ou cruzeta.
1.4.4.2	Vaso (Bacia) Sanitário	Fornecimento e instalação de Bacia sanitária de louça branca (0,60 m x 0,70 m), com caixa de descarga acoplada. Não é admissível caixa plástica externa.
1.4.4.3	Tanque	Fornecimento e instalação de Tanque (com capacidade mínima de 20 l e dimensões de (0,52 m x 0,53 m) em planta) de concreto pré-moldado, PVC, granilite ou mármore sintético com torneira metálica cromada com acionamento por alavanca ou cruzeta e acabamento de registro de alavanca ou cruzeta. A torneira deve ter capacidade de alimentar simultaneamente o tanque e uma máquina de lavar.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

1.4.4.4	Pia da Cozinha	Fornecimento e instalação de uma pia de cozinha contendo uma bancada em granilite, granito sintético, mármore sintético ou concreto aparente com proteção de epóxi de dimensões mínimas de (1,20 m x 0,60 m), com cuba de aço inox, granilite, granito sintético ou mármore sintético e torneira metálica cromada. Acabamento de torneira e registro de alavanca ou cruzeta.
1.4.5	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS / TELEFONIA	
1.4.5.1	Número de Pontos de Tomadas Elétricas	Nos banheiros, adotar pelo menos um ponto de tomada (110 V), próximo ao lavatório (atendendo às restrições impostas pelas normas incidentes) e um ponto exclusivo para chuveiro elétrico em 220 V, caso não seja possível a utilização de gás natural para aquecimento de chuveiros. Na Cozinha, adotar no mínimo 4 tomadas, sendo que acima da bancada da pia da cozinha devem ser previstas no mínimo duas tomadas de corrente (110 V), no mesmo ponto ou em pontos distintos. Nas áreas de serviço prever no mínimo 2 pontos, sendo 1 de tomada acessível para a máquina de lavar roupas. Nas varandas adotar no mínimo um ponto (110 V). Admita-se que não seja instalado na própria varanda, mas próximo ao seu acesso, quando a varanda, por razões construtivas, não comportar o ponto de tomada, quando sua área for inferior a 2,0 m ² ou, ainda, quando sua profundidade for inferior a 0,80 m. Adotar o mínimo de 4 pontos na Sala e 3 pontos em cada dormitório (110 V), devendo esses pontos ser espaçados tão uniformemente quanto possível.
1.4.5.2	Número de Pontos Diversos	Deverão ser previstos, no mínimo, 1 ponto de telefone (sala), 1 ponto de campainha, 1 ponto de antena (sala) e 1 ponto de interfone ou porteiro eletrônico.
1.4.5.3	Pontos de luz	Prever instalação de bocal (soquete tipo E 27) para todos os pontos de luz da UH - unidade habitacional (pelo menos um ponto por cômodo) em 110 V. Prever instalação de luminárias completas e com lâmpadas para as áreas de uso comum (110 V ou 220 V).



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

1.4.5.4	Número de Circuitos	<p>(i) Todo ponto de utilização previsto para alimentar, de modo exclusivo ou virtualmente dedicado, equipamento com corrente nominal superior a 10 A deve constituir circuito independente; (ii) Os pontos de tomada da cozinha, área de serviço, lavanderias e locais análogos devem ser atendidos por circuitos exclusivamente destinados à alimentação de tomadas desses locais;</p> <p>Além disso, pontos de tomada e pontos de iluminação devem ser alimentados por circuitos separados e o chuveiro elétrico (220 V, caso seja esta a solução adotada para água quente) deve obrigatoriamente ter um circuito independente e dedicado somente a ele. É obrigatória a instalação de fio terra em todas as tomadas de energia. Também é obrigatória a utilização de pelo menos um disjuntor diferencial residual "DR" geral e do mesmo dispositivo no circuito do chuveiro.</p>
1.4.5.5	Porteiro Eletrônico	Instalar sistema de porteiro eletrônico.
1.4.5.6	Geral	<p>(1) Símbolos gráficos para instalações elétricas prediais - deverão ser seguidos os seguintes padrões: (a) Tomada de luz na parede, baixo (300 mm do piso acabado); (b) Tomada de luz a meio a altura (1.300 mm do piso acabado); (c) Tomada de luz alta (2.000 mm do piso acabado). Exceções podem ser feitas quando for apartamento adaptado a indivíduos com mobilidade reduzida.</p> <p>(2) Prever quadro de distribuição de rede de voz e dados, exceto fornecimento dos componentes internos.</p> <p>(3) Prever prumadas de TV a Cabo, interfone e dados e internet nas unidades.</p>
1.4.6	INSTALAÇÕES HIDRAULICAS, ESGOTO E GÁS	
1.4.6.1	Instalações hidráulicas (Água)	As instalações de água para pia de cozinha, tanque, chuveiro, lavatório e bacia sanitária devem seguir o preconizado nas normas aplicáveis. A alimentação da máquina de lavar roupas poderá ser feita através da torneira do tanque.
1.4.6.2	Instalações hidráulicas (Esgotos)	As instalações de esgoto para pia de cozinha, tanque, máquina de lavar roupas, chuveiro, lavatório e bacia sanitária devem atender ao preconizado nas normas brasileiras.
1.4.6.3	Instalações de Gás	Prever instalações para ponto de gás para fogão (no caso do gás, além de cobre e ferro galvanizado a quente, podem ser utilizadas tubulações de PEAD que devem atender às NBR 14.462, ISO 4437 e EN 1.555). As instalações de gás devem seguir, tanto em projeto como especificação de materiais e instalações, as normas incidentes e recomendações dos órgãos competentes. Havendo rede pública de gás no local



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

		do empreendimento, a mesma deve obrigatoriamente ser utilizada para abastecimento dos fogões e como fonte para o aquecimento de água dos chuveiros.
1.4.7	DIVERSOS	
1.4.7.1	Reservatório	As instalações elevatórias devem possuir no mínimo duas unidades de elevação de pressão, independentes, com vistas a garantir o abastecimento de água no caso de falha de uma das unidades.
1.4.7.2	Acesso às Habitações	Prever acesso ao uso residencial separado do acesso aos usos não residenciais
1.4.7.3	Vagas para Estacionamento	Não considerar vagas para estacionamento de veículos em geral para as unidades habitacionais de HIS.
1.4.7.4	Proteção da alvenaria externa	Em concreto com largura de 0,60 m ao redor da edificação.
1.4.7.5	Calçadas para Circulação Interna do Condomínio	<p>(1) As edificações residenciais multifamiliares, condomínios e conjuntos habitacionais devem ser acessíveis em suas áreas de uso comum, respeitando a totalidade da NBR 9.050. As unidades autônomas acessíveis devem ser localizadas em rota acessível.</p> <p>(2) Calçadas, passeios e vias exclusivas de pedestres devem incorporar faixa livre com largura mínima recomendável de 1,50 m, sendo o mínimo admissível de 1,20 m e altura livre mínima de 2,10 m.</p> <p>(3) Calçadas no entorno da edificação: deverão ser executadas em concreto tendo largura mínima de 0,60 m ou 0,10 m maior que o beiral do telhado.</p> <p>(4) Prever percurso acessível que interligue as unidades habitacionais às dependências de uso comum e ao exterior, compreendendo as edificações e serviços de uso comum e os edifícios vizinhos.</p> <p>(5) As faixas livres devem ser completamente desobstruídas e isentas de interferências, tais como vegetação, mobiliário urbano, equipamentos de infraestrutura urbana aflorados (postes, armários de equipamentos e outros), orlas de árvores e jardineiras, rebaixamentos para acesso de veículos, bem como qualquer outro tipo de interferência ou obstáculo que reduza a largura da faixa livre.</p> <p>(6) Eventuais obstáculos aéreos, tais como marquises, faixas e placas de identificação, toldos, luminosos, vegetação e outros, devem se localizar a uma altura superior a 2,10 m.</p>
1.4.7.6	Distâncias Mínimas entre os Blocos	Deverá ser atendido o disposto no Decreto 44.667: (a) Edifícios até 5 andares: Distância de 8 metros; (b) Edifícios com mais de 5 andares: 10 metros; (c) Atentar-se aos Artigos



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

		46 e 47 deste decreto.
1.4.7.7	Elevador	Os elevadores de passageiros nas edificações deverão ser previstos sempre que houver exigência legal ou normativa (ABNT) para tal. Deverão ser observadas as normas e recomendações dos fabricantes aplicáveis à espécie, e prever, nos empreendimentos HIS, elevadores que tenham dispositivos mitigadores contra ações de vandalismo.
1.4.7.8	Placas Informativas	Devem ser instaladas placas informativas nas edificações de empreendimentos nos casos de utilização de alvenaria estrutural, paredes estruturais de concreto armado ou sistemas inovadores.
1.4.7.9	Antenas Coletivas	Prever local para a instalação de antena coletiva de televisão com mínimo impacto nos telhados e previsão de tubulação com capacidade de atender a todas as unidades habitacionais com um ponto de TV (nas salas).
1.4.7.10	Incêndio	O projeto de instalações deverá garantir o funcionamento dos Sistemas atuantes em caso de incêndio, mesmo na condição de queda do fornecimento de energia elétrica.
1.4.8	TECNOLOGIAS INOVADORAS	
1.4.8.1	Tecnologias Inovadoras	Aceitáveis as tecnologias inovadoras desde que aprovadas conforme a Norma de Desempenho NBR-15.575 e homologadas pelo SINAT ou que comprovarem desempenho satisfatório junto aos órgãos responsáveis pela contratação do empreendimento.
1.4.9	SUSTENTABILIDADE	
1.4.9.1	Medidores Individualizados	Instalar equipamentos e dispositivos de medição individualizada para cada unidade habitacional ou não (água, gás e energia elétrica).
1.4.9.2	Centros de Medição	Localizar os centros de medição (água, gás e energia elétrica) e lixeiras em posição acessível às concessionárias.
1.4.9.3	Tratamento Paisagístico	Prever o plantio de mudas de árvores nos tratamentos paisagísticos dos projetos. Prever que as áreas livres do empreendimento terão tratamento paisagístico composto por superfícies pavimentadas (calçadas, praças, vias, etc.) e superfícies ajardinadas, com vegetação rasteira e arbórea. A manutenção das áreas verdes será feita até a entrega da obra.
1.4.10	INFRAESTRUTURA INTERNA AOS CONDOMÍNIOS	



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

1.4.10.1	Pavimentação	Execução de pavimentação (asfáltica, concreto, blocos intertravados ou sistema equivalente que atenda, de acordo com as normas, à solicitação de tráfego do local), calçadas, guias, sarjetas e sistema de drenagem intramuros, conforme projeto a ser desenvolvido.
1.4.10.2	Abastecimento de Água, Esgotamento Sanitário, Iluminação e Gás	Os sistemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, gás, energia elétrica e iluminação intramuros devem respeitar as recomendações das concessionárias.
1.4.11	ACESSIBILIDADE E ADAPTAÇÃO	
1.4.11.1	Áreas de Uso Comum	(1) Considerar acessos seguros e adequados à cobertura dos edifícios para a manutenção dos mesmos. (2) Observar as disposições do Decreto Municipal 44.667/2004 e suas alterações. (3) Em todas as áreas de uso comum deverá ser respeitada a NBR 9.050.
1.4.11.2	Unidades Habitacionais Adaptáveis	Disponibilizar 7,0% do total de unidades de HIS como unidades adaptáveis, com dimensões de projeto que considerem a sua posterior adaptação pelo Poder Concedente, utilizando-se das normas vigentes da ABNT e com vistas à aplicação da norma NBR 9.050. Das unidades adaptáveis, o equivalente a 3,0% do total de unidades HIS deverão ser entregues totalmente adaptadas, com a instalação de kits específicos devidamente definidos, utilizando-se das normas vigentes da ABNT e respeitando-se a norma NBR 9.050.
1.4.12	DESEMPENHO	
1.4.12.1	Desempenho	De acordo com a NBR 15.575.
1.4.13	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTRAMUROS	
1.4.13.1	Abertura de Novas Ruas	Não são de competência da CONCESSIONÁRIA do Programa Casa Paulista nenhum dos itens relacionados abaixo, no subitem 1.4.13.2 deste Quadro de Especificações Mínimas, quando da abertura de novas vias.
1.4.13.2	Abastecimento de Água Potável, Esgotamento Sanitário, Energia Elétrica, Abastecimento de Gás Encanado, Sistemas de Voz e Dados, TV a Cabo, Iluminação Pública, etc.	As eventuais expansões, adaptações, readequações, repontencializações e/ou implantações de instalações/redes de distribuição ou coleta de água potável, esgoto sanitário, abastecimento de gás natural, sistemas de voz e dados, TV a cabo, iluminação pública, galerias de águas pluviais, energia elétrica, posteamento, etc., não são de competência da CONCESSIONÁRIA do Programa Casa Paulista.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

1.4.13.3	Ruas, Avenidas e Demais Logradouros Existentes	Não são de competência da CONCESSIONÁRIA do Programa Casa Paulista os eventuais reparos nos pavimentos existentes, assim como nenhum dos itens relacionados acima, no subitem 1.4.13.2 deste Quadro de Especificações Mínimas, para os logradouros existentes.
----------	--	--

1.5. Equipamentos públicos

A construção dos equipamentos públicos deverá ser executada no padrão construtivo, ou em padrão equivalente em termos de qualidade e custos, das escolas da FDE - Fundação para o Desenvolvimento da Educação, do Governo do Estado de São Paulo.

1.6. Normativas

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

2. DIRETRIZES TÉCNICAS ESPECÍFICAS DOS LOTES, PERÍMETROS E ÁREAS DE INTERVENÇÃO

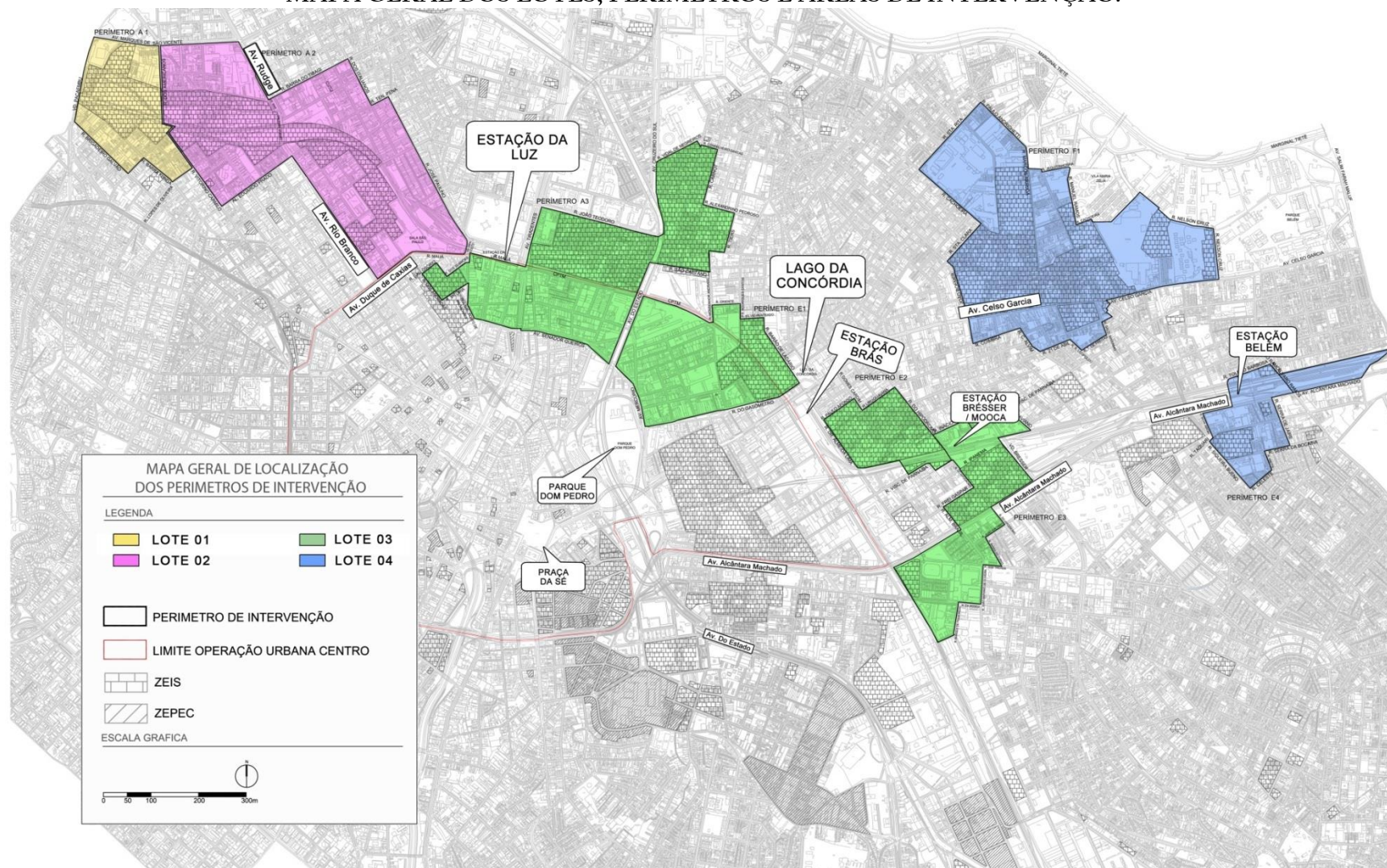
Nos itens a seguir são apresentadas as diretrizes técnicas específicas que deverão orientar a atuação da CONCESSIONÁRIA em cada LOTE, PERÍMETRO e ÁREA DE INTERVENÇÃO.

Cabe destacar que as presentes diretrizes se somam aos parâmetros da legislação de ZEIS 3, de Zepec e das Operações Urbanas nos terrenos onde esta se aplica.

As obras de edificações denominadas de “Usos não residenciais” (Comércio, serviços, indústria leve, etc.) e “Equipamentos públicos” (UBS, centros comunitários, creches, etc.) vinculadas às áreas computáveis de habitações HMP, deverão ser realizadas conforme forem ocorrendo as obras das HMPs nas respectivas ÁREAS DE INTERVENÇÃO e respeitando-se os respectivos percentuais constantes do item “USO e OCUPAÇÃO” de cada ÁREA DE INTERVENÇÃO do presente documento.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO
MAPA GERAL DOS LOTES, PERÍMETROS E ÁREAS DE INTERVENÇÃO.





SECRETARIA DA HABITAÇÃO

2.1. ESPECIFICIDADES DO LOTE 1

2.1.1. Organização Geral do LOTE 1

O LOTE 1 (um) é formado pelo Perímetro A1.

No Perímetro A1 esta contida a ÁREA DE INTERVENÇÃO A1.1.

2.1.2. Especificações Técnicas Gerais do Lote1

A seguir são sumarizadas as diretrizes gerais do Lote 1 que orientarão a elaboração dos projetos de intervenção, conforme especificado adiante, em cada Área de Intervenção.

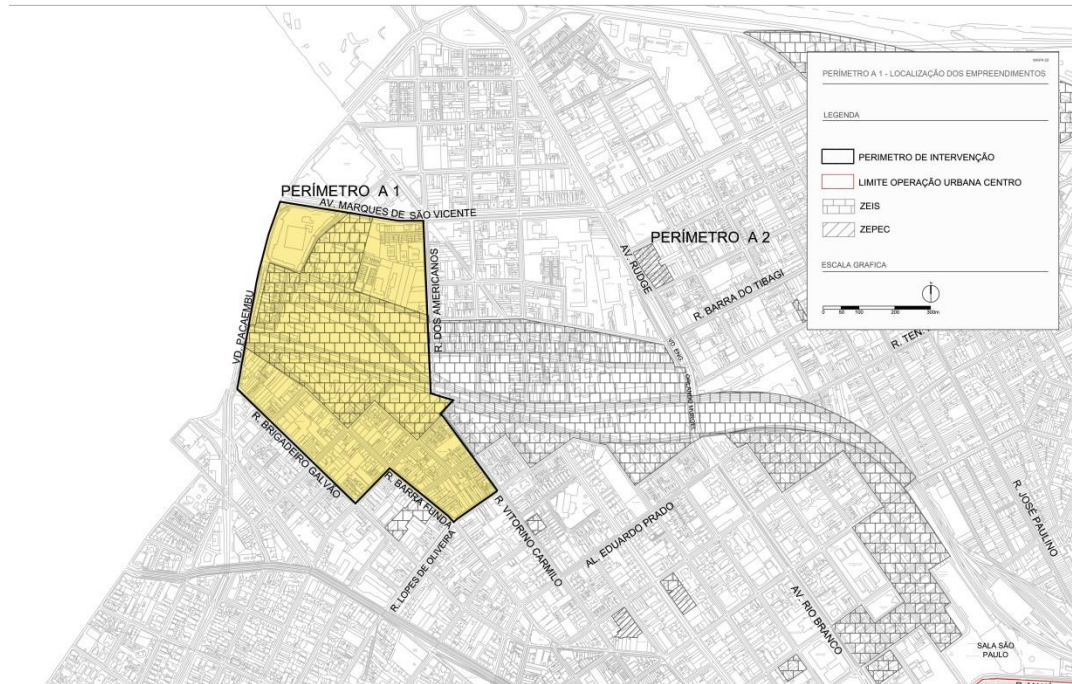
- a) Integrar o tecido urbano por meio da criação ou requalificação das conexões de pedestre entre os dois lados da ferrovia e do estabelecimento de novos arruamentos.
- b) Criar ou requalificar espaços livres públicos que valorizem o uso habitacional adjacente;
- c) Priorizar a mobilidade do pedestre e a integração das intervenções com o transporte público, localizando-as na área de influência das estações da CPTM e do Metrô;
- d) Aproveitar a incidência de um sistema fundiário de grandes lotes, articulando oferta habitacional e formação de espaços livres dentro de cada intervenção;
- e) Dispor de soluções ambientais e de eficiência energética, incorporando economia no uso de energia, água e conforto térmico e acústico. Poderá considerar também a otimização da coleta seletiva de lixo reciclável.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

2.1.3. LOTE 1 - Descrições e Especificações Técnicas dos PERÍMETROS e Respectivas ÁREAS DE INTERVENÇÃO

Mapa - perímetro A1



2.1.3.1. *Descrição do Perímetro A1*

Começa na intersecção da Avenida Doutor Abraão Ribeiro com Rua Marques de São Vicente; segue na Rua Marques de São Vicente; Rua dos Americanos; atravessa a Faixa de Domínio da CPTM, Rua Conselheiro Brotero, Rua Vitorino Carmilo; Rua Lopes de Oliveira; Rua Barra Funda; Rua Conselheiro Brotero; Rua Brigadeiro Galvão; Viaduto Pacaembu; Avenida Doutor Abraão Ribeiro; até o ponto inicial.

2.1.3.1.1. Área de Intervenção A1.1

a) Descrição

A Área de Intervenção A1.1 deve ser prevista nas áreas a oeste do eixo formado pela Rua dos Americanos e Rua Vitorino Carmilo, tanto ao norte como ao sul dos trilhos.

b) Especificações Técnicas

Infraestrutura pública

Construção de passarela, com escadas e rampas, para transposição dos trilhos da CPTM. A passarela deve ser implantada interligando a Praça Nicolau de Moraes Barros à Rua Lopes Chaves. Largura do tabuleiro de 2,5m, comprimento de aproximadamente 150,0 m e vão central de cerca de 30,0 m.

Requalificação paisagística da Praça Nicolau de Moraes Barros, em área de até aproximadamente 8.000,0 m², consistindo de recuperação do calçamento, plantio de grama onde necessário, recuperação do mobiliário urbano (tais como bancos, lixeiras e mesas de



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

concreto) e equipamentos esportivos simples (tais como escador, peitoral duplo, barras duplas, extensão dupla, esqui horizontal, espaldar, hockey e cintura).

Uso e ocupação

- Habitação: 3.683 Unidades, sendo: HIS: 2.260 e HMP: 1.423;
- Usos não residenciais no térreo (incluindo seus mezaninos e sobrelojas, quando do mesmo programa): 10% da área computável, submetendo-se ao PODER CONCEDENTE no caso de majoração dessa diretriz;
- Equipamentos públicos – 3% da área computável, submetendo-se ao PODER CONCEDENTE no caso de majoração dessa diretriz;
- Edifícios: Gabarito máximo a partir do térreo: gabarito máximo admitido pela legislação vigente

2.1.4. Cronograma de Execução do LOTE 1

A entrega das Unidades Habitacionais de HIS deverá obedecer ao cronograma abaixo.

Em função do processo de disponibilização das áreas, segundo as normas contratuais, e o período a ser efetivamente utilizado para de execução das obras, a CONCESSIONÁRIA poderá propor um cronograma específico para o LOTE, desde que sejam obedecidos os percentuais mínimos abaixo estabelecidos.

ANO	0	1	2	3	4	5
Execução no Ano	-	5%	20%	25%	25%	25%
Execução Acumulada	-	5%	25%	50%	75%	100%

As Unidades Habitacionais de HMP deverão ser oferecidas ao mercado de acordo com o indicativo abaixo. O cronograma de entrega dessas unidades será elaborado, a partir daí, respeitados os dispositivos contratuais que determinam a sua execução.

ANO	0	1	2	3	4	5
Execução no Ano	-	5%	20%	25%	25%	25%
Execução Acumulada	-	5%	25%	50%	75%	100%

Os Equipamentos Públicos, Espaços para Comércio e Serviços e Infraestrutura Urbana deverão ser executados, nas ÁREAS DE INTERVENÇÃO onde estão previstos, de forma a estarem disponibilizados, livres e desimpedidos, para a fruição dos mesmos pelos moradores das unidades habitacionais entregues nas respectivas ÁREAS DE INTERVENÇÃO.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

2.2. ESPECIFICIDADES DO LOTE 2

2.2.1. Organização Geral do LOTE

O LOTE 2 (um) é formado pelo Perímetro A2.

No Perímetro A2 estão contidas as ÁREAS DE INTERVENÇÃO A2.1, A2.2 e A2.3.

2.2.2. Especificações Técnicas Gerais do Lote 2

A seguir são sumarizadas as diretrizes gerais do Lote 1 que orientarão a elaboração dos projetos de intervenção, conforme especificado adiante, em cada Área de Intervenção.

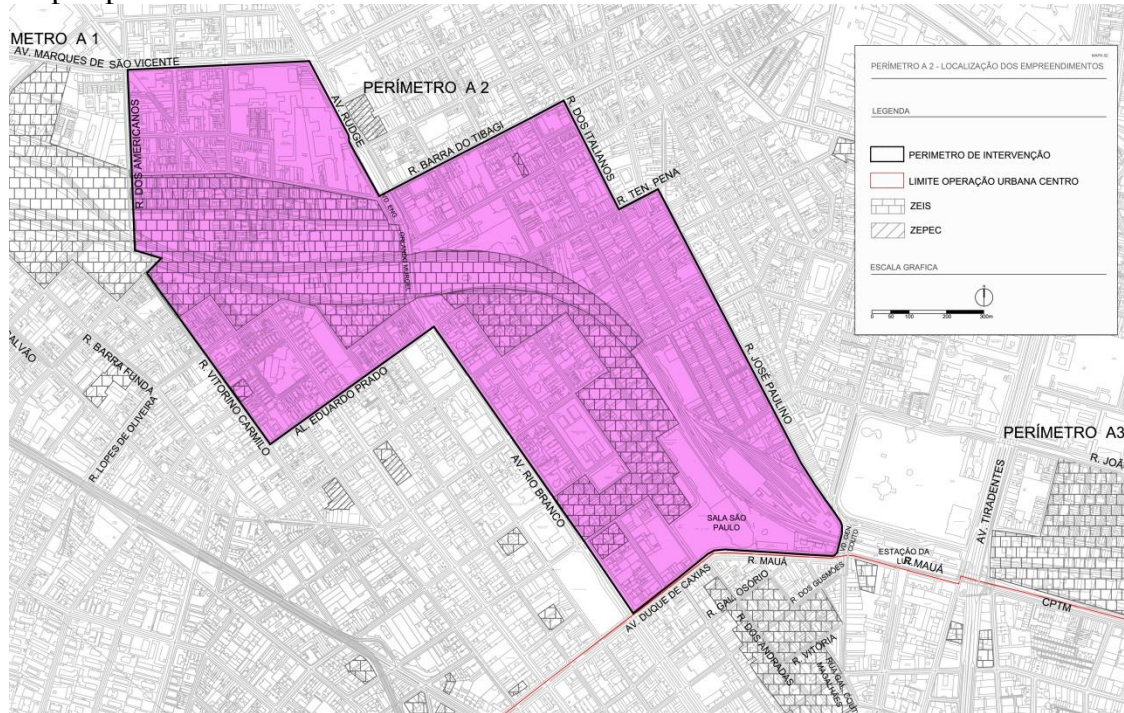
- a) Integrar o tecido urbano por meio da criação ou requalificação das conexões de pedestre entre os dois lados da ferrovia e do estabelecimento de novos arruamentos.
- b) Criar ou requalificar espaços livres públicos que valorizem o uso habitacional adjacente;
- c) Priorizar a mobilidade do pedestre e a integração das intervenções com o transporte público, localizando-as na área de influência das estações da CPTM e do Metrô;
- d) Aproveitar a incidência de um sistema fundiário de grandes lotes, articulando oferta habitacional e formação de espaços livres dentro de cada intervenção;
- e) Dispor de soluções ambientais e de eficiência energética, incorporando economia no uso de energia, água e conforto térmico e acústico. Poderá considerar também a otimização da coleta seletiva de lixo reciclável.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

2.2.3. LOTE 2 Descrições e Especificações Técnicas dos PERÍMETROS e Respectivas ÁREAS DE INTERVENÇÃO

Mapa - perímetro A2



2.2.3.1. Descrição do Perímetro A2

Começa na intersecção da Av. Marques de São Vicente com a Rua dos Americanos; Av. Marques de São Vicente; Av. Rudge; segue na Rua Barra do Tibaji; Rua dos Italianos; Rua Tenente Pena; Rua José Paulino; Viaduto General Couto de Magalhães; Rua Mauá; Avenida Duque de Caxias; Avenida Rio Branco; Al. Eduardo Prado; Rua Vitorino Carmilo; Rua Conselheiro Brotero; atravessa a Faixa de Domínio da CPTM; Rua dos Americanos até o ponto inicial.

2.2.3.1.1. Área de Intervenção A2.1

a) Descrição

A Área de Intervenção A2.1 deve ser prevista nas áreas a leste do eixo formado pela Rua dos Americanos e Rua Vitorino Carmilo e a oeste do Viaduto Engenheiro Orlando Murgel, tanto ao norte como ao sul dos trilhos.

b) Especificações Técnicas

Infraestrutura pública

Reforma de passarela existente, interligando as ruas Luigi Greco e Capistrano de Abreu. Largura de 3,0 m e comprimento aproximado de 100,0 m, incluindo as rampas. A reforma é constituída de lixamento, tratamento e proteção do concreto, substituição do guarda-corpo, cuja altura deverá ser a mínima recomendada por norma, recuperação do sistema de drenagem e troca do piso.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

Construção de duas novas escadas de acesso ao passeio do viaduto Eng. Orlando Murgel. Largura mínima de 2,5m e desenvolvimento aproximado de 15,0 m cada, com guarda-corpo.

Uso e ocupação

- Habitação: 2.215 Unidades, sendo: HIS: 1354 e HMP: 861;
- Usos não residenciais no térreo (incluindo seus mezaninos e sobrelojas, quando do mesmo programa): 13% da área computável, submetendo-se ao PODER CONCEDENTE no caso de majoração dessa diretriz;
- Equipamentos públicos -1% da área computável, submetendo-se ao PODER CONCEDENTE no caso de majoração dessa diretriz;
- Edifícios: Gabarito máximo a partir do térreo = gabarito máximo admitido pela legislação vigente
- Térreos e embasamentos - Deverão ser abertas, a partir das vias públicas existentes, novas ruas de acesso de pedestres, privadas de uso público, para aumentar as frentes comerciais, sempre que a quadra existente submetida à intervenção for maior que 200 m. As novas ruas deverão ter largura total de 15,0 m e comprimento aproximado de 50,0 m, para aumentar as frentes comerciais, em pavimento de blocos de concreto intertravado.

2.2.3.1.2. Área de Intervenção A2.2

a) Descrição

A Área de Intervenção deve ser prevista nas áreas lindeiras à linha férrea, a leste do Viaduto Engenheiro Orlando Murgel, a norte dos trilhos.

b) Especificações Técnicas

Infraestrutura pública

Deverá ser prevista a abertura de via lindeira à divisa da faixa de domínio da ferrovia em toda a extensão da área de Intervenção, com largura mínima de 14,00 (quatorze) metros, incluindo os passeios, leito carroçável em pavimento flexível padrão PMSP, e comprimento de aproximadamente 700,0 m, criando nova frente para os lotes. Esta via deverá ser incorporada ao sistema viário municipal, servindo como via local no eventual enterramento da ferrovia e implantação de novo sistema viário, previstos em projetos da CPTM e da Prefeitura Municipal.

Implantação de continuidade da Rua Visconde de Taunay entre a Rua Sólon e a Faixa de domínio da ferrovia, com aproximadamente 100,0 m de comprimento e largura de 14,0 m, incluindo os passeios.

Uso e ocupação

- Habitação: 591 Unidades, sendo: HIS: 347 e HMP: 244;
- Usos não residenciais no térreo (incluindo seus mezaninos e sobrelojas, quando do mesmo programa): 13% da área computável, submetendo-se ao PODER CONCEDENTE no caso de majoração dessa diretriz:



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- Edifícios:
 - Na quadra delimitada pelas ruas Sólon, Lopes Trovão, Tenente Pena, a divisa da faixa de domínio da linha Férrea e o Viaduto Eng. Orlando Murgel, deverão ser aplicados os índices e parâmetros urbanísticos definidos para a zona de uso, não havendo restrição de gabarito visando o máximo aproveitamento dos terrenos;
 - Na quadra delimitada pelas ruas Tenente Pena, Anhaia, Silva Pinto e o limite da faixa de domínio da ferrovia, deverá ser respeitado o gabarito máximo admissível pela legislação vigente devido à restrição imposta pelo perímetro da Área Envolvória de Bem Tombado do Antigo Desinfetório Central, situado na Rua Tenente Pena, 100.

2.2.3.1.3. Área de Intervenção A2.3

a) Descrição

A Área de Intervenção deve ser prevista nas áreas lindeiras à linha férrea, a leste do Viaduto Engenheiro Orlando Murgel, a sul dos trilhos.

b) Especificações Técnicas

Infraestrutura pública

Poderá ser prevista a abertura de via lindeira à divisa da faixa de domínio da ferrovia, com largura de 14,00 (quatorze) metros, incluindo os passeios, leito carroçável em pavimento flexível padrão PMSP, e comprimento de aproximadamente 200,0 m, criando nova frente para os lotes. Esta via poderá ser incorporada ao sistema viário municipal, servindo como via local no eventual enterramento da ferrovia e implantação de novo sistema viário, previstos em projetos da CPTM e da Prefeitura Municipal;

Requalificação paisagística e recuperação das calçadas nas quadras da área submetida à intervenção, em área de aproximadamente 4.000,0 m²;

Requalificação paisagística do espaço público localizado na Al. Cleveland, entre a Rua Helvétia e a Praça Júlio Prestes, em área de aproximadamente 1.280,0 m², consistindo de recuperação do calçamento e do mobiliário urbano e instalação de equipamento esportivo simples.

Uso e ocupação

- Habitação: 587 Unidades, sendo: HIS: 358 e HMP: 229;
- Usos não residenciais no térreo (incluindo seus mezaninos e sobrelojas, quando do mesmo programa): 10% da área computável, submetendo-se ao PODER CONCEDENTE no caso de majoração dessa diretriz;
- Equipamentos públicos – 5% da área computável, submetendo-se ao PODER CONCEDENTE no caso de majoração dessa diretriz;



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- Para a implantação destes equipamentos poderão, a critério exclusivo do CONCESSIONÁRIO, ser utilizados os edifícios tombados pelo patrimônio histórico, que neste caso deverão ser restaurados e reabilitados para abrigar as novas funções.

- Edifícios:

- Na quadra delimitada pela Al. Cleveland, Praça Júlio Prestes, Al. Dino Bueno e Rua Helvétia, deverá ser aplicada a Lei da Operação Urbana Centro em conjunto com os parâmetros estabelecidos para empreendimentos habitacionais em ZEIS-3, sem restrição de gabarito visando o máximo aproveitamento dos terrenos; Nas quadras atingidas pelas áreas envoltórias de bens tombados deverá ser respeitado o gabarito máximo admissível pela legislação vigente.

2.2.4. Cronograma de Execução do LOTE 2

A entrega das Unidades Habitacionais de HIS deverá obedecer ao cronograma abaixo.

Em função do processo de disponibilização das áreas, segundo as normas contratuais, e o período a ser efetivamente utilizado para de execução das obras, a CONCESSIONÁRIA poderá propor um cronograma específico para o LOTE, desde que sejam obedecidos os percentuais mínimos abaixo estabelecidos.

ANO	0	1	2	3	4	5
Execução no Ano	-	5%	20%	25%	25%	25%
Execução Acumulada	-	5%	25%	50%	75%	100%

As Unidades Habitacionais de HMP deverão ser oferecidas ao mercado de acordo com o indicativo abaixo. O cronograma de entrega dessas unidades será elaborado, a partir daí, respeitados os dispositivos contratuais que determinam a sua execução.

ANO	0	1	2	3	4	5
Execução no Ano	-	5%	20%	25%	25%	25%
Execução Acumulada	-	5%	25%	50%	75%	100%

Os Equipamentos Públicos, Espaços para Comércio e Serviços e Infraestrutura Urbana deverão ser executados, nas ÁREAS DE INTERVENÇÃO onde estão previstos, de forma a estarem disponibilizados, livres e desimpedidos, para a fruição dos mesmos pelos moradores das unidades habitacionais entregues nas respectivas ÁREAS DE INTERVENÇÃO.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

ESPECIFICIDADES DO LOTE 3

2.2.5. Organização Geral do LOTE 3

O Lote 3 é formado por 4 (quatro) Perímetros e respectivas ÁREAS DE INTERVENÇÃO, quais sejam:

- PERÍMETRO A3 e ÁREAS DE INTERVENÇÃO A3.1 e A3.2
- PERÍMETRO E1 e ÁREA DE INTERVENÇÃO E1.1;
- PERÍMETRO E2 e ÁREA DE INTERVENÇÃO E2.1 e;
- PERÍMETRO E3 e ÁREA DE INTERVENÇÃO E3.1

2.2.6. Especificações Técnicas Gerais do Lote 3

A seguir são sumarizadas as diretrizes gerais do Lote 1 que orientarão a elaboração dos projetos de intervenção, conforme especificado adiante, em cada Área de Intervenção.

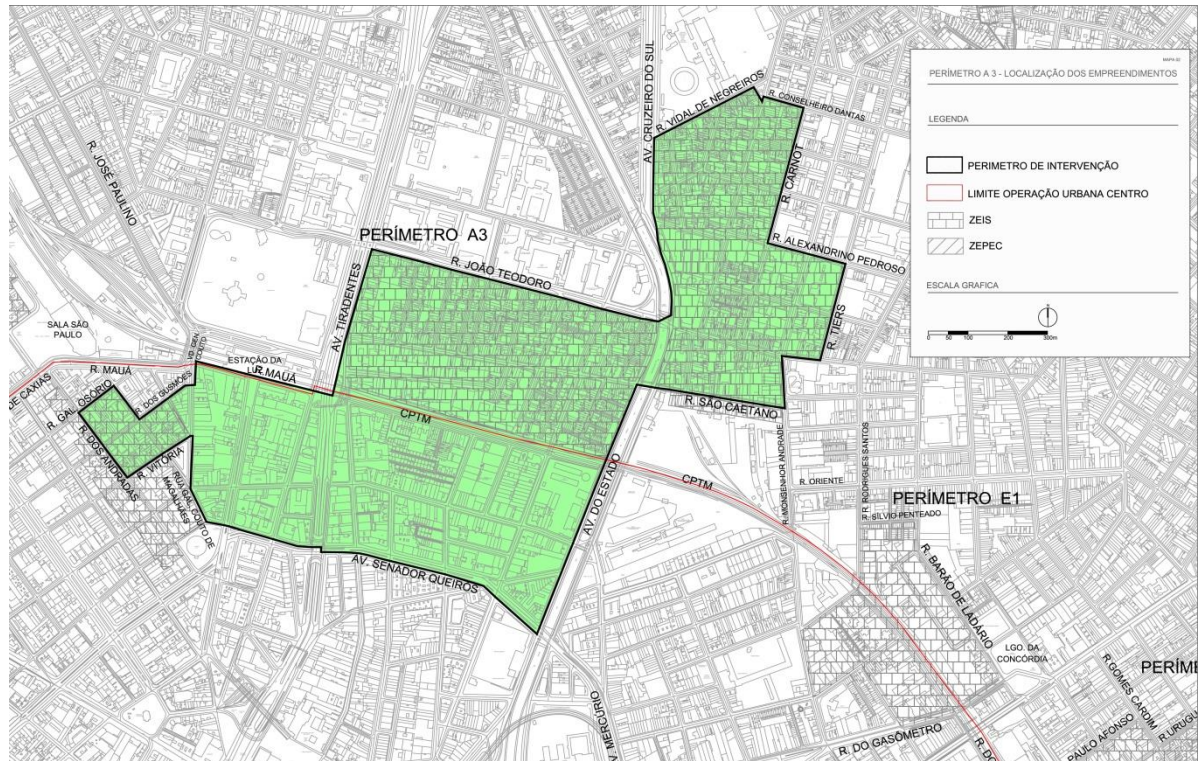
- a) Integrar o tecido urbano fragmentado pela barreira formada pelo leito ferroviário e pela Radial Leste.
- b) Criar espaços livres públicos para articulação do uso habitacional, instalação de equipamentos e integração das áreas desconexas ao longo da linha férrea leste.
- c) Priorizar a mobilidade do pedestre e a integração das intervenções com o transporte público, especificamente com as estações da CPTM e Metrô, qualificando o entorno das estações com a melhoria dos espaços de circulação.
- d) Aproveitar a incidência de um sistema fundiário de grandes lotes, articulando oferta habitacional e formação de espaços livres dentro de cada intervenção.
- e) Dispor de soluções ambientais e de eficiência energética, incorporando economia no uso de energia, água e conforto térmico e acústico. Poderá considerar também a otimização da coleta seletiva de lixo reciclável.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

2.2.7. LOTE 3 - Descrições e Especificações Técnicas dos Perímetros e respectivas Áreas de Intervenção

Mapa - Perímetro A3



2.2.7.1. Descrição do Perímetro A3

Começa na intersecção da Avenida Tiradentes com Rua João Teodoro; segue na Rua João Teodoro; Avenida do Estado; Avenida Cruzeiro do Sul; Rua Vidal de Negreiros; Rua Conselheiro Dantas; Rua Carnot; Rua Alexandrino Pedroso; Rua Tiers; Rua João Teodoro; Rua Monsenhor Andrade; Rua São Caetano; Avenida do Estado; Avenida Senador Queirós; Rua General Couto de Magalhães, Rua Vitória, Rua dos Andradas, Rua General Osório, Rua do Triunfo, Rua dos Gusmões; Rua General Couto de Magalhães, Rua Mauá, Avenida Tiradentes até o ponto inicial.

2.2.7.1.1. Área de Intervenção A3.1

a) Descrição

A Área de Intervenção deve ser prevista nas áreas a oeste da Avenida do Estado.

b) Especificações Técnicas

Infraestrutura pública

Construção, caso autorizado pela PMSP, de nova faixa de travessia semaforizada na Avenida Tiradentes, largura mínima de 4m, possibilitando a ligação em nível entre a Pinacoteca do Estado de São Paulo e a Rua São Caetano, complementar às passarelas existentes no local.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

Uso e ocupação

- Habitação: 216 Unidades, sendo: HIS: 137 e HMP: 79;
- Usos não residenciais no térreo (incluindo seus mezaninos e sobrelojas, quando do mesmo programa): 12% da área computável, submetendo-se ao PODER CONCEDENTE no caso de majoração dessa diretriz;
- Térreos e embasamentos
 - No caso da ocupação de lotes que tenham frente para ambas as ruas São Caetano e Vinte e Cinco de Janeiro, deverá ser contemplada a construção de um jardim privado de uso público que estabeleça uma ligação para pedestres, entre as duas ruas, em área estimada em 350,0 m², contemplando o calçamento e paisagismo;
 - No caso da ocupação dos lotes lindeiros à ferrovia, na Rua Vinte e Cinco de Janeiro (onde existe uma plataforma desativada da CPTM), deverá ser prevista uma ligação futura, para circulação de pedestres, entre a rua e a plataforma em área estimada em 200,0 m², contemplando o calçamento e paisagismo.
- Edifícios: Gabarito máximo a partir do térreo = o gabarito máximo admissível pela legislação vigente.

2.2.7.1.2. Área de Intervenção A3.2

a) Descrição

A Área de Intervenção deve ser prevista nas áreas a norte da linha férrea e a leste da Avenida do Estado.

b) Especificações técnicas

Infraestrutura pública

Não se aplica.

Uso e ocupação

- Habitação – 551 UH, sendo 327HIS e 224 HMP.
- Usos não residenciais no térreo (incluindo seus mezaninos e sobrelojas, quando do mesmo programa): 7% da área computável;
- Equipamentos públicos – 3% da área computável, submetendo-se ao PODER CONCEDENTE no caso de majoração dessa diretriz.
- Térreos e embasamentos
 - Na Rua Alexandrino Pedroso, no caso da ocupação de lotes no trecho entre as ruas Canindé e Carnot, o embasamento comercial deve estar recuado no mínimo 20m em relação ao alinhamento do lote, para possibilitar a realização de uma praça privada de uso público com

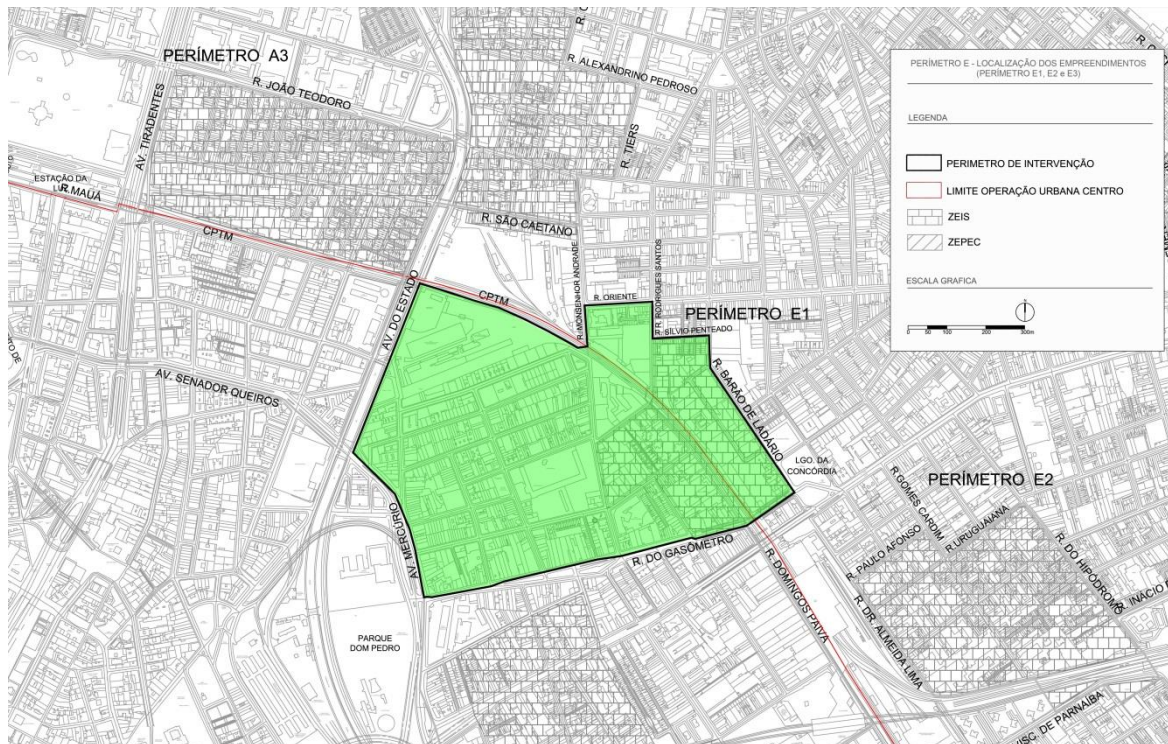


SECRETARIA DA HABITAÇÃO

aproximadamente 1.700,0 m². Nessa mesma rua, os edifícios deverão estar recuados no mínimo 12m em relação ao alinhamento do lote.

- Edifícios: Gabarito máximo a partir do térreo = gabarito máximo admissível pela legislação vigente.

Mapa – Perímetro E1



2.2.7.2. Descrição do Perímetro E1

Começa na intersecção da Rua do Oriente com Rua Monsenhor Andrade; segue na Rua do Oriente; Rua Rodrigues dos Santos; Rua Sílvio Penteadó; Rua Barão de Ladário; Rua do Gasômetro; Avenida Mercúrio; Avenida do Estado, Limite da Faixa de Domínio da CPTM; transpõe a linha férrea; Rua Monsenhor Andrade até o ponto inicial.

2.2.7.2.1. Área de Intervenção E1.1

a) Descrição

A ÁREA DE INTERVENÇÃO E1.1 deve ser prevista ao norte e ao sul da linha férrea.

b) Especificações técnicas

Infraestrutura pública

Abertura de acesso da Rua Vadico à Rua do Bucolismo, caso autorizado pela PMSP, contemplando a pavimentação de aproximadamente 200,0 m².

Construção de passarela interligando as ruas do Bucolismo e Rodrigues dos Santos com largura de 2,5 m e extensão aproximada de 230,0 m, incluindo as rampas. Alternativamente, caso se demostre economicamente viável, em



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

2.2.7.3.1. Área de Intervenção E2.1

a) Descrição

A Área de Intervenção E2.1 deve ser prevista nas áreas lindeiras à linha férrea.

b) Especificações técnicas

Infraestrutura pública

Não se aplica.

Uso e ocupação

- Habitação – 347 UH, sendo: HIS – 211 unidades habitacionais; HMP – 136 unidades habitacionais.
- Usos não residenciais no térreo (incluindo seus mezaninos e sobrelojas, quando do mesmo programa): 11% da área computável, submetendo-se ao PODER CONCEDENTE no caso de majoração dessa diretriz;
- Equipamentos públicos – 4% da área computável, submetendo-se ao PODER CONCEDENTE no caso de majoração dessa diretriz.
- Edifícios: Gabarito máximo a partir do térreo = gabarito máximo admissível pela legislação vigente

Mapa – Perímetro E3





SECRETARIA DA HABITAÇÃO

2.2.7.4. Descrição do Perímetro E3

Começa na intersecção da Rua do Hipódromo com a Rua Inácio de Araujo; segue Rua Inácio de Araujo; Rua Bresser; Rua Visconde de Parnaíba; Rua Major Otaviano; limite da Faixa de Domínio da CPTM; Viaduto Bresser; Avenida Alcântara Machado; Rua do Hipódromo; Rua João Caetano; Rua Barra do Turvo; Rua dos Trilhos; Rua João Antonio de Oliveira; Rua da Mooca; Rua Borges de Figueiredo; Rua Monsenhor João Felipe; segue pelo limite da Faixa de Domínio da CPTM; Avenida Alcântara Machado; Rua Almirante; Rua Frei Gaspar; Rua do Hipódromo até o ponto inicial.

2.2.7.4.1. Área de Intervenção E3.1

a) Descrição

A Área de Intervenção deve ser prevista ao sul da linha férrea em áreas lindeiras à Avenida Alcântara Machado.

b) Especificações técnicas

Infraestrutura pública

Para os terrenos com uma das frentes voltadas para a Avenida Alcântara Machado, deverá ser doada uma faixa do lote, junto ao alinhamento da avenida, para alargamento da calçada, até uma largura constante de 5,0 m. A área de fruição pública deverá, dessa forma, totalizar 10,0 m de largura, como resultado da soma da calçada com o recuo mínimo de frente obrigatório de 5,0 m. Na área doada, deverá ser executado o calçamento, arborização e instalação de mobiliário urbano. A área doada resultante deverá ser de aproximadamente 800,0 m².

Uso e ocupação

- Habitação – 1675 UH, sendo 1121 HIS e 554 HMP.
- Usos não residenciais no térreo (incluindo seus mezaninos e sobrelojas, quando do mesmo programa): 10% da área computável, submetendo-se ao PODER CONCEDENTE no caso de majoração dessa diretriz.
- Edifícios: Gabarito máximo a partir do térreo = gabarito máximo admissível pela legislação vigente.

2.2.8. Cronograma de Execução do LOTE 3

A entrega das Unidades Habitacionais de HIS deverá obedecer ao cronograma abaixo.

Em função do processo de disponibilização das áreas, segundo as normas contratuais, e o período a ser efetivamente utilizado para de execução das obras, a CONCESSIONÁRIA poderá propor um cronograma específico para o LOTE, desde que sejam obedecidos os percentuais mínimos abaixo estabelecidos.

ANO	0	1	2	3	4	5
Execução no Ano	-	5%	20%	25%	25%	25%
Execução Acumulada	-	5%	25%	50%	75%	100%



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

As Unidades Habitacionais de HMP deverão ser oferecidas ao mercado de acordo com o indicativo abaixo. O cronograma de entrega dessas unidades será elaborado, a partir daí, respeitados os dispositivos contratuais que determinam a sua execução.

ANO	0	1	2	3	4	5
Execução no Ano	-	5%	20%	25%	25%	25%
Execução Acumulada	-	5%	25%	50%	75%	100%

Os Equipamentos Públicos, Espaços para Comércio e Serviços e Infraestrutura Urbana deverão ser executados, nas ÁREAS DE INTERVENÇÃO onde estão previstos, de forma a estarem disponibilizados, livres e desimpedidos, para a fruição dos mesmos pelos moradores das unidades habitacionais entregues nas respectivas ÁREAS DE INTERVENÇÃO.

2.3. ESPECIFICIDADES DO LOTE 4

2.3.1. Organização Geral do LOTE 4

O Lote 4 é formado pelos PERÍMETROS E4 e F1, compreendendo as respectivas ÁREAS DE INTERVENÇÃO: E4.1, F1.1 e F1.2

2.3.2. Especificações Técnicas Gerais do Lote 4

A seguir são sumarizadas as diretrizes gerais do Lote 4 que orientarão a elaboração dos projetos de intervenção, conforme especificado adiante, em cada Área de Intervenção.

- a) Integrar o tecido urbano em decorrência da existência de estruturas fundiárias de grande dimensão com a criação de novos arruamentos públicos;
- b) Articular, nas áreas de intervenção em que houver um sistema fundiário de grandes lotes, edifícios habitacionais, espaços livres públicos e novas vias de pedestres num mesmo empreendimento.
- c) Criar espaços livres públicos para polarização do uso habitacional e comercial à sua volta ao longo do corredor de transporte da Avenida Celso Garcia, com vistas à criação de polos de centralidades linear.
- d) Priorizar a ocupação com edificações de uso misto, com térreo comercial ou institucional voltado às vias públicas.
- e) Dispor de soluções ambientais e de eficiência energética, incorporando economia no uso de energia, água e conforto térmico e acústico. Poderá considerar também a otimização da coleta seletiva de lixo reciclável.

2.3.3. LOTE 3 - Descrições e Especificações Técnicas dos Perímetros e Respectivas Áreas de Intervenção



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

2.3.3.2.1. Área de Intervenção FI.1

a) Descrição

A Área de Intervenção deve ser prevista nas áreas ao norte da Avenida Celso Garcia e a leste da rua Marcos Arruda.

b) Estratégias fundiárias

Considerar o remembramento de lotes a fim de originar intervenções de grande porte e, conseqüentemente, notável requalificação urbana.

As propostas dessa área devem ser predominantemente de empreendimentos de grande porte – mais de 5.000,0 m² de terreno – a fim de promover a requalificação da Avenida Celso Garcia.

c) Especificações Técnicas

Infraestrutura pública

Nos terrenos lindeiros à Av. Celso Garcia, que se destinam ao desenvolvimento de HIS, criar praça, configurada como extensão do passeio junto à Av. Celso Garcia, contemplando calçamento e instalação de mobiliário urbano e equipamento esportivo leve simples, com aproximadamente 600,0 m².

Usos e ocupação

- Habitação – 678 UH, sendo: HIS –464 UH; HMP –214 UH.
- Usos não residenciais no térreo (incluindo seus mezaninos e sobrelojas, quando do mesmo programa): 10% da área computável, submetendo-se ao PODER CONCEDENTE no caso de majoração dessa diretriz;
- Equipamentos públicos –5% da área computável, submetendo-se ao PODER CONCEDENTE no caso de majoração dessa diretriz.
- Térreo e embasamento - Requalificar o espaço do pedestre na Avenida Celso Garcia através da incorporação do recuo mínimo obrigatório de frente de 5,0 m.
- Potencializar a centralidade linear na Avenida Celso Garcia com uso comercial e de serviços de acordo com a viabilidade econômica verificada.
- Edifícios
 - Promover o adensamento populacional ao longo da avenida com lâminas e torres habitacionais. Como sugestão, as lâminas poderão ser paralelas ao eixo da avenida e as torres poderão ser implantadas no núcleo dos terrenos das intervenções de grande porte.
 - O gabarito de altura será o máximo admitido pela legislação vigente.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

2.3.3.2.2. Área de Intervenção Fl.2

a) Descrição

A Área de Intervenção deve ser prevista a norte da Avenida Celso Garcia e a oeste da Rua Marcos Arruda.

b) Estratégias fundiárias

Buscar desmembrar lotes maiores que 10.000m² de modo a criar um sistema fundiário mais adequado à implantação de condomínios residenciais e separar os lotes com usos institucionais dos habitacionais.

c) Especificações técnicas

Infraestrutura pública

No caso de lotes em área superior a 10.000,0 m², criar novo arruamento público que divida os grandes quarteirões típicos da urbanização industrial, consistindo de pavimento flexível (aproximadamente 2.100,0 m²), passeios (aproximadamente 1.400,0 m²) e mobiliário urbano, totalizando aproximadamente 3.500,0 m².

Criar praça pública de bairro contemplando calçamento, arborização e instalação de mobiliário urbano e equipamento esportivo simples, com área de aproximadamente 5.500,0 m².

Usos e ocupação

- Habitação – 1470 UH, sendo 1036 HIS e 434 HMP.
- Usos não residenciais no térreo (incluindo seus mezaninos e sobrelojas, quando do mesmo programa): 10% da área computável, submetendo-se ao PODER CONCEDENTE no caso de majoração dessa diretriz;
- Equipamentos públicos: 5% da área computável, submetendo-se ao PODER CONCEDENTE no caso de majoração dessa diretriz.
- Caso economicamente viável, como alternativa à construção de novos edifícios, pode-se reformar galpões industriais, de relevância histórica e urbanística, nas áreas lindeiras (perimetrais) ao conjunto da intervenção e disponibilizá-los para a utilização por equipamentos públicos.
- Térreo e embasamento
 - Caso economicamente viável, como alternativa à construção de novos edifícios, pode-se reformar galpões industriais, de relevância histórica e urbanística, nas áreas lindeiras (perimetrais) ao conjunto da intervenção e reutilizá-los para a instalação de atividades de comércio ou serviços.
 - Considerar a relação dos empreendimentos com a via projetada pelo Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Mooca, caso sejam utilizados os terrenos ao norte do setor, prevendo recuos e usos compatíveis com sua futura implantação.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- Edifícios
 - Gabarito máximo a partir do térreo: o máximo admitido pela legislação vigente.
 - Considerar a relação dos empreendimentos com a via projetada pelo Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Mooca, caso sejam utilizados os terrenos ao norte do setor, prevendo recuos e usos compatíveis com sua futura implantação.

2.3.4. Cronograma de Execução do LOTE 4

A entrega das Unidades Habitacionais de HIS deverá obedecer ao cronograma abaixo.

Em função do processo de disponibilização das áreas, segundo as normas contratuais, e o período a ser efetivamente utilizado para de execução das obras, a CONCESSIONÁRIA poderá propor um cronograma específico para o LOTE, desde que sejam obedecidos os percentuais mínimos abaixo estabelecidos.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

ANO	0	1	2	3	4	5
Execução no Ano	-	5%	20%	25%	25%	25%
Execução Acumulada	-	5%	25%	50%	75%	100%

As Unidades Habitacionais de HMP deverão ser oferecidas ao mercado de acordo com o indicativo abaixo. O cronograma de entrega dessas unidades será elaborado, a partir daí, respeitados os dispositivos contratuais que determinam a sua execução.

ANO	0	1	2	3	4	5
Execução no Ano	-	5%	20%	25%	25%	25%
Execução Acumulada	-	5%	25%	50%	75%	100%

Os Equipamentos Públicos, Espaços para Comércio e Serviços e Infraestrutura Urbana deverão ser executados, nas ÁREAS DE INTERVENÇÃO onde estão previstos, de forma a estarem disponibilizados, livres e desimpedidos, para a fruição dos mesmos pelos moradores das unidades habitacionais entregues nas respectivas ÁREAS DE INTERVENÇÃO.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 1.1.1. A presente CONCESSÃO será regida pelo art. 175 da Constituição Federal, e pela seguinte legislação aplicável, no que couber: Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, Lei Federal nº 11.124, de 16 de junho de 2005; Lei Federal nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004; Lei Federal nº 10.931, de 02 de agosto de 2004; Lei Federal nº 9.307, de 23 de setembro de 1996; Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995; Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993; Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964; Lei Estadual nº 12.801, de 15 de janeiro de 2008; Lei Estadual nº 11.688, de 19 de maio de 2004; Lei Estadual nº 6.544, de 22 de novembro de 1989, Decreto Estadual nº 53.823, de 15 de dezembro de 2008, Decreto Estadual nº 54.010 de 2009, Decreto Estadual nº 57.370, de 27 de setembro de 2011, Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014, Decreto Municipal nº 44.667, de 26 de abril de 2014; e Lei Municipal nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, com suas respectivas alterações e demais normas que regem a matéria ou atos normativos editados pelo PODER CONCEDENTE.
- 1.2. Fica incorporado ao presente CONTRATO o GLOSSÁRIO do EDITAL e, exceto quando o contexto não permitir tal interpretação:
- 1.2.1. As definições do CONTRATO serão igualmente aplicadas nas formas singular e plural;
- 1.2.2. Referências ao CONTRATO ou a qualquer outro documento devem incluir eventuais alterações e aditivos que venham a ser celebrados entre as PARTES;
- 1.2.3. No caso de contradição, as regras do EDITAL devem prevalecer sobre as do CONTRATO, e as do CONTRATO sobre as dos anexos do EDITAL e do CONTRATO;
- 1.2.4. No caso de divergência entre os anexos, prevalecerão aqueles emitidos pelo PODER CONCEDENTE;
- 1.2.5. No caso de divergência entre os anexos emitidos pelo PODER CONCEDENTE, prevalecerá aquele de data mais recente;
- 1.2.6. No caso de divergência entre o texto escrito, números e cálculos, tabelas ou desenhos, deve prevalecer a informação constante no texto escrito;
- 1.2.7. Em caso de substituição de qualquer dos índices de reajuste previstos no CONTRATO, o índice a ser utilizado deverá ser aquele que o substituir ou, na ausência de substituição automática, deverá haver acordo entre as partes quanto ao novo índice a ser utilizado;

Os valores expressos em reais nos subitens 2.1.56 a 2.1.61 do EDITAL poderão ser modificados por ato expresso do PODER CONCEDENTE ou caso a legislação de regência de HIS e HMP sofra alteração.

2. DO OBJETO

- 2.1. O OBJETO deste CONTRATO é a concessão administrativa para a implantação de HIS, de HMP e a Prestação dos SERVIÇOS, para o LOTE [indicar o LOTE], compreendendo:
- 2.1.1. IMPLANTAÇÃO de [número de unidades correspondentes ao LOTE] unidades habitacionais, contemplando:



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 2.1.1.1 Aquisição e disponibilização de 100% (cem por cento) dos terrenos necessários para a implantação das HMP, podendo, para tanto, valer-se de poderes outorgados pelo PODER CONCEDENTE, nos termos deste contrato, para promover desapropriações;
- 2.1.1.2 Elaboração de todos os projetos exigíveis e necessários para a IMPLANTAÇÃO do objeto da CONCESSÃO;
- 2.1.1.3 Obtenção dos alvarás e das licenças, inclusive ambientais, incluindo a elaboração e preparação dos documentos exigíveis e necessários à essa providência.
- 2.1.1.4 Execução das obras e serviços de engenharia e construção, incluindo as demolições e remoção do material;
- 2.1.1.5 Implantação da infraestrutura de equipamentos e serviços previstos no ANEXO II DO EDITAL - DIRETRIZES PARA AS INTERVENÇÕES URBANAS e exigidos para a aprovação do PROJETO LEGAL junto ao Município de São Paulo.
- 2.1.2 Prestação dos serviços de APOIO À GESTÃO CONDOMINIAL, nos condomínios de HIS, consistentes em apoio à instalação e instituição, na forma da legislação específica, dos condomínios implantados e apoio à administração condominial, na forma prevista no ANEXO VI - DIRETRIZES PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS;
- 2.1.3 Prestação dos serviços de **GESTÃO DA CARTEIRA DE MUTUÁRIOS, nos condomínios de HIS, consistentes na habilitação das famílias cadastradas pelo PODER CONCEDENTE** e na promoção das atividades relativas à obtenção pelos ADQUIRENTES dos financiamentos necessários à aquisição das unidades habitacionais ofertadas nos termos deste CONTRATO, observado o disposto no ANEXO VI - DIRETRIZES PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS e ANEXO VII - DIRETRIZES PARA A COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES.
- 2.1.4 Prestação dos serviços de desenvolvimento do TRABALHO TÉCNICO SOCIAL DE PRÉ-OCUPAÇÃO, nos condomínios de HIS, compreendendo o levantamento situacional, acompanhamento e tratamento técnico social às famílias, desde o recebimento da lista de cadastrados entregue pelo PODER CONCEDENTE até a mudança das famílias selecionadas para as respectivas unidades, na forma detalhada no ANEXO VI - DIRETRIZES PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS;
- 2.1.5 Prestação dos serviços de desenvolvimento do TRABALHO TÉCNICO SOCIAL DE PÓS-OCUPAÇÃO, nos condomínios de HIS, consistentes no acompanhamento e tratamento técnico social, compreendidas a articulação das famílias beneficiárias com os serviços e equipamentos públicos essenciais e outros, a capacitação visando à inserção das mesmas na vizinhança e na sustentabilidade dos condomínios e educação ambiental, sanitária, nos termos do ANEXO VI - DIRETRIZES PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
- 2.1.6 Prestação de Serviços de MANUTENÇÃO PREDIAL dos condomínios de HIS, consistentes na manutenção preventiva e corretiva dos elevadores, dos sistemas hidrossanitários e da rede interna de resíduos líquidos gordurosos (redes de água e esgoto), e telhados, sem prejuízo das obrigações legalmente previstas em



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- decorrência das obras de construção e pintura das áreas comuns das edificações, nos termos do ANEXO VI - DIRETRIZES PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS.
- 2.2 A CONCESSÃO compreende, ainda, a IMPLANTAÇÃO dos equipamentos e melhorias urbanísticas previstos no ANEXO II DO EDITAL - DIRETRIZES PARA INTEVERVENÇÃO URBANA.
- 2.3 O número de unidades habitacionais a ser implantado obedecerá aos seguintes quantitativos, por faixa de renda.
- 2.3.1 [inserir] unidades para a faixa de renda RF1;
- 2.3.2 [inserir] unidades para a faixa de renda RF2;
- 2.3.3 [inserir] unidades para a faixa de renda RF3;
- 2.3.4 [inserir] unidades para a faixa de renda RF4;
- 2.3.5 [inserir] unidades para a faixa de renda RF5; e
- 2.3.6 [inserir] unidades para a faixa de renda RF6.
- 2.4 Os perímetros ou delimitações territoriais, nos quais deverão ocorrer a IMPLANTAÇÃO objeto deste CONTRATO, correspondente ao LOTE [inserir o nº do lote relativo a este contrato], estão identificados no ANEXO II do EDITAL - DIRETRIZES PARA AS INTERVENÇÕES URBANAS, que faz parte integrante deste CONTRATO.
- 2.5 A produção das unidades habitacionais para as Faixas de Renda RF5 e RF6 previstas no item 3.3 do EDITAL e no Cronograma de Execução mencionado no ANEXO II do EDITAL - DIRETRIZES PARA AS INTERVENÇÕES URBANAS, para o Lote correspondente a este CONTRATO, e em cada etapa do referido cronograma, somente se tornará obrigatória depois de efetivada a comercialização de no mínimo 60% (sessenta por cento) dessas unidades lançadas à venda no mercado, sendo obrigatório à CONCESSIONÁRIA demonstrar a adequada oferta das referidas unidades e a ausência de demanda.
- 2.5.1 A demonstração supra mencionada será aferida e certificada pelo PODER CONCEDENTE, direta ou indiretamente.
- 2.5.2 Uma vez demonstrada e certificada pelo PODER CONCEDENTE a frustração da efetiva comercialização, nos termos dispostos no subitem 2.5, a CONCESSIONÁRIA poderá:
- oferecer as unidades não comercializadas para o PODER CONCEDENTE, para que este as adquira nas condições previstas no subitem 2.5.3 deste CONTRATO;
 - desistir do empreendimento frustrado, observado o prazo de um ano da data do registro da incorporação imobiliária, valendo-se da permissão prevista no artigo 34 da lei federal nº 4.591, de 1.964;
 - solicitar ao PODER CONCEDENTE autorização para promover novo lançamento de HMP em local diverso, na forma do subitem 2.6 deste CONTRATO;



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 2.5.3 Condicionado ao interesse, à existência de recursos orçamentários e financeiros e ao pedido da CONCESSIONÁRIA, o PODER CONCEDENTE poderá, alternativa ou cumulativamente:
- a) Adquirir, por si ou pela CDHU, as HMPs não comercializadas, pelo valor apurado de comum acordo na forma estabelecida no subitem 13.6.9 do EDITAL;
 - b) garantir a demanda, mediante a apresentação de lista de beneficiários aptos a adquirir as unidades, assegurando-lhes, para tanto, financiamento, por si, pela CDHU ou quaisquer outros agentes financeiros, sendo admitido conceder aos beneficiários as mesmas condições financeiras praticadas pela CDHU nos seus empreendimentos;
 - c) promover o reequilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO mediante redução da produção do número de HIS para o mínimo de [.....]. Unidades, de acordo com o disposto no subitem 13.6.10 do EDITAL e observada a mesma distribuição proporcional verificada no subitem 3.3 do EDITAL relativa ao LOTE a que se refere este CONTRATO.
- 2.5.3.1 A implementação de quaisquer das hipóteses previstas nas alíneas *a* e *b* do subitem 2.5.3 implica considerar cumprido o percentual a que alude o subitem 2.5.
- 2.5.4 Caso vierem a se concretizar as hipóteses previstas nas letras *a* e *b* do subitem anterior, as unidades deverão ser destinadas, pelo PODER CONCEDENTE ou pela CDHU, a beneficiários enquadrados nas faixas de renda RF5 e RF6.
- 2.5.5 Para as transações realizadas nos termos das letras *a* e *b* do subitem 2.5.3 supra, o pagamento do preço pelo PODER CONCEDENTE ficará condicionado à apresentação pela CONCESSIONÁRIA do(s) título(s) aquisitivo(s) da(s) unidade(s) devidamente registrado(s) no competente ofício de registro de imóveis, admitida na hipótese da letra *b* a transferência dominial direta da CONCESSIONARIA ao beneficiário indicado pelo PODER CONCEDENTE;
- 2.6 Por motivo justificado, desde que atenda às diretrizes gerais e específicas para a intervenção e observadas as demais condições do Edital, do CONTRATO e seus respectivos anexos, o PODER CONCEDENTE poderá autorizar implantações de unidades habitacionais em locais diversos daqueles indicados nos PERÍMETROS descritos no ANEXO II DO EDITAL – DIRETRIZES PARA AS INTERVENÇÕES URBANAS, observados os limites do CENTRO EXPANDIDO.
- 2.6.1 A aplicação do dispositivo previsto no subitem precedente demandará prévia elaboração de trabalhos técnicos de avaliação das áreas pretendidas e não implicará recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO em favor da CONCESSIONÁRIA.
- 2.7 O objeto do CONTRATO deverá ser executado de modo adequado, na forma das especificações mínimas aqui dispostas e nos seus anexos, observados os parâmetros de desempenho previstos neste instrumento, notadamente em seu ANEXO V - SISTEMA DE AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 2.8 É vedada a implantação de EHMP sem contemplar CONDOMÍNIO(S) de HIS, ressalvado o previsto no subitem 2.6.
- 2.9 Quando os empreendimentos forem implantados em ZEIS, a CONCESSIONÁRIA deverá observar a legislação vigente e os procedimentos municipais incidentes sobre essas zonas especiais.
- 2.10 A CONCESSIONÁRIA poderá, sem prejuízo das suas obrigações contratuais, em especial o disposto no ANEXO VII DO CONTRATO - DIRETRIZES PARA COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS e por sua conta e risco, valer-se de incorporadoras imobiliárias, nos termos do artigo 31 da lei nº 4.591/64, incluindo sociedade AFILIADA, para realizar e concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno.
- 2.11 A CONCESSIONÁRIA fica desde já autorizada a realizar incorporação imobiliária em conjunto com o PODER CONCEDENTE ou com quem este indicar, para fins de comercialização de unidades de HIS, ficando o PODER CONCEDENTE obrigado, mediante solicitação da CONCESSIONÁRIA, a outorgar o competente mandato para que esta possa desenvolver as atividades de incorporação imobiliária, nos termos do § 1º do artigo 31 da lei federal nº 4591, de 1964, cumpridos os requisitos legais.
- 3. INVESTIMENTOS, FORMA E CONDIÇÕES DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS.**
- 3.1. Os investimentos e serviços a cargo exclusivo da CONCESSIONÁRIA compreendem:
- 3.1.1. Aquisição e disponibilização de 100% (cem por cento) dos terrenos necessários para a implantação de HMP, podendo, para tanto, valer-se de poderes outorgados pelo PODER CONCEDENTE, nos termos deste contrato, para promover desapropriações;
- 3.1.2. Elaboração dos projetos de concepção arquitetônica e de engenharia das obras civis, contemplando elementos suficientes e em nível de precisão adequado, com definição de método construtivo, especificação de materiais e equipamentos, em estrita observância das diretrizes e cronograma previstos no ANEXO II DO EDITAL - DIRETRIZES PARA AS INTERVENÇÕES URBANAS, bem como as normas técnicas pertinentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, sem prejuízo de outras aplicáveis à espécie, assegurando:
- 3.1.2.1. A visão global da obra com identificação clara de todos os seus elementos constitutivos, dos serviços a executar e dos materiais e equipamentos a serem incorporados, adotando especificações que assegurem os melhores resultados para a IMPLANTAÇÃO do OBJETO deste CONTRATO.
- 3.1.2.2. Tratamento legal do impacto ambiental da IMPLANTAÇÃO do OBJETO deste CONTRATO, considerando as variáveis ambientais, exigências e condicionantes constantes das respectivas licenças, incluindo a elaboração dos documentos técnicos necessários, em nome próprio ou do PODER CONCEDENTE, conforme o caso, observado o disposto nos subitens 21.4.3 e 21.5.3;



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 3.1.2.3. A adoção de conceitos de economia de recursos e sustentabilidade, sempre que exigível e em conformidade com a legislação pertinente;
- 3.1.2.4. A obtenção de aprovação do conjunto de projetos relacionados ao objeto deste CONTRATO, pelos órgãos competentes envolvidos, em especial a obtenção de autorizações do Município de São Paulo para as intervenções urbanas que se façam necessárias;
- 3.1.2.5. O projeto executivo e suas revisões, com observância das normas, padrões e especificações técnicas vigentes à época da sua aprovação;
- 3.1.2.6. O ajuizamento das ações de desapropriações e instituição de servidões, relacionadas às suas obrigações, quando for o caso.
- 3.1.3. Execução das obras civis em cumprimento aos cronogramas previstos no Anexo II do EDITAL - DIRETRIZES PARA AS INTERVENÇÕES URBANAS e as especificações e procedimentos previstos no PROJETO LEGAL, bem como a legislação pertinente.
- 3.1.4. Obtenção das licenças ambientais exigidas por lei para a IMPLANTAÇÃO, executando as medidas necessárias ao atendimento de todas as exigências decorrentes do processo, observado o disposto nos subitens 21.4.3 e 21.5.3 deste CONTRATO;
 - 3.1.4.1. A ausência da obtenção de alvarás e licenças, inclusive ambientais, somente constituirá inadimplemento da CONCESSIONÁRIA se comprovada sua desídia no cumprimento das obrigações de que trata a cláusula 2.1.1.3.
- 3.1.5. Apresentação prévia do Plano de Seguros, compatível com o cronograma e com o Plano de Seguros constante do Plano de Negócios e neste CONTRATO.
- 3.1.6. Prestação dos serviços de APOIO À GESTÃO CONDOMINIAL, nos termos deste CONTRATO e seus anexos, em especial o ANEXO VI - DIRETRIZES GERAIS PARA A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS;
- 3.1.7. Prestação dos serviços de GESTÃO DA CARTEIRA DE MUTUÁRIOS, nos termos deste CONTRATO e seus anexos, em especial o ANEXO VI - DIRETRIZES GERAIS PARA A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS
- 3.1.8. Prestação dos serviços de desenvolvimento do TRABALHO TÉCNICO SOCIAL DE PRÉ-OCUPAÇÃO, nos termos deste CONTRATO e seus anexos, em especial o ANEXO VI - DIRETRIZES GERAIS PARA A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS.
- 3.1.9. Prestação dos serviços de desenvolvimento do TRABALHO TÉCNICO SOCIAL DE PÓS-OCUPAÇÃO, nos termos deste CONTRATO e seus anexos, em especial o ANEXO VI - DIRETRIZES GERAIS PARA A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS
- 3.1.10. Prestação de Serviços de MANUTENÇÃO PREDIAL dos condomínios de HIS, nos termos deste CONTRATO e seus anexos, em especial o ANEXO VI - DIRETRIZES PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, que deverá se dar sem prejuízo da manutenção predial decorrente das garantias legais e da responsabilidade civil aplicáveis à espécie.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

4. DOCUMENTOS INTEGRANTES

- 4.1. Para melhor caracterização do objeto do CONTRATO, bem como para definir procedimentos decorrentes das obrigações ora contraídas, integram este instrumento, para todos os efeitos legais e contratuais, os seguintes anexos:
 - 4.1.1. ANEXO I: EDITAL DE CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL N.º 001/2014, SEUS ANEXOS E ATA DE ESCLARECIMENTOS DO EDITAL DE CONCORRÊNCIA;
 - 4.1.2. ANEXO II : ATOS CONSTITUTIVOS DA CONCESSIONÁRIA;
 - 4.1.3. ANEXO III: PROPOSTA ECONÔMICA
 - 4.1.4. ANEXO IV: GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO;
 - 4.1.5. ANEXO V: SISTEMA DE AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO;
 - 4.1.6. ANEXO VI: DIRETRIZES GERAIS PARA A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS;
 - 4.1.7. ANEXO VII: DIRETRIZES PARA A COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS;
 - 4.1.8. ANEXO VIII: CONTRATO DE GARANTIA DE PAGAMENTO DA CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA;
 - 4.1.9. ANEXO IX – DIRETRIZES PARA O LICENCIAMENTO AMBIENTAL.
 - 4.1.10. ANEXO X: TERMO DE CIÊNCIA E NOTIFICAÇÃO.

5. DA VIGÊNCIA E DOS PRAZOS DA CONCESSÃO

- 5.1 A outorga da CONCESSÃO vigorará pelo prazo de 20 (vinte) anos.
- 5.2 O início da contagem do prazo da CONCESSÃO dar-se-á após a conclusão da Etapa Preliminar, que terá duração de até 4 (quatro) meses, contados da data de assinatura do CONTRATO, prorrogáveis por no máximo igual período, mediante solicitação expressa e motivada da CONCESSIONÁRIA ou determinação do PODER CONCEDENTE.
 - 5.2.1 A Etapa Preliminar compreende a seguintes atividades:
 - 5.2.1.1 Formalização do contrato de penhor nos termos do subitem 25.3 deste CONTRATO, e outros instrumentos necessários para efetividade da GARANTIA prestada pelo PODER CONCEDENTE.
 - 5.2.1.2 Indicação pelo PODER CONCEDENTE de imóveis, nos PERÍMETROS indicados no ANEXO II do EDITAL, com área suficiente para **execução de 100%** (cem por cento) de unidades habitacionais de HIS e respectivos espaços e equipamentos não habitacionais, cuja implantação compõe o OBJETO deste CONTRATO, nos termos da Cláusula 29.1.1.
 - 5.2.1.2.1 A indicação de que trata este subitem poderá compreender áreas pertencentes a quaisquer pessoas de direito público ou privado, de quaisquer entes federativos, ou áreas desapropriadas pelo PODER CONCEDENTE, viáveis para a implantação do objeto deste CONTRATO.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 5.2.1.3 Indicação, pela CONCESSIONÁRIA, de imóveis onde pretende implantar o primeiro condomínio de HMP previstos no CONTRATO, nos termos da Cláusula 29.1.2.
- 5.2.1.4 Instauração de processo administrativo visando à contratação, pelo PODER CONCEDENTE, da empresa especializada para apoio ao acompanhamento, controle e fiscalização, das obras no período de IMPLANTAÇÃO.
- 5.2.1.5 Instauração de processo administrativo visando à contratação, pelo PODER CONCEDENTE, do VERIFICADOR INDEPENDENTE para aferição da prestação dos SERVIÇOS previstos no CONTRATO.
- 5.3 Caso as condições acima não sejam implementadas pelas PARTES dentro dos prazos estipulados no subitem 5.2, o **CONTRATO poderá ser rescindido por iniciativa de qualquer das PARTES, sem que caiba qualquer indenização para quaisquer das PARTES, sem que caiba qualquer indenização para qualquer das PARTES.**
- 5.4 Na hipótese de cumprimento de todas as atividades constantes do subitem 5.2.1 acima em prazo inferior ao período de 4 (quatro) meses estipulado para a Etapa Preliminar, o início da contagem do prazo de vigência da CONCESSÃO dar-se-á na data imediatamente posterior à realização da última atividade, formalizando-o por meio de documento denominado de Declaração de Início do Prazo de Vigência da Concessão.
- 5.5 Assim que receber do PODER CONCEDENTE ao longo da Etapa Preliminar a indicação dos imóveis para a IMPLANTAÇÃO de que trata o subitem 5.2.1.2 a CONCESSIONÁRIA deverá adotar as seguintes providências:
- 5.5.1 Levantamentos preliminares (topográficos, geológicos/geotécnicos, ambientais e cadastros de serviços afetados);
- 5.5.2 Solicitar junto às concessionárias de serviços públicos, informações relativas às condições nas quais os serviços são prestados, bem como o mapeamento completo de redes do local e possíveis interferências;
- 5.5.3 Elaboração de projetos conceituais;
- 5.5.4 Elaboração e solicitação de aprovação do Relatório de Estudo de Impacto de Vizinhança (REIV), nos termos da legislação pertinente;
- 5.5.5 Elaboração da documentação e pedido de emissão das Licenças Provisórias (LPs);
- 5.5.6 Elaboração da documentação para instruir os pedidos de emissão de Licenças de Instalação (LIs), se cabível.
- 5.6 As áreas a que se refere o subitem 5.2.1.2 deverão ser disponibilizadas pelo PODER CONCEDENTE integralmente dentro dos seguintes prazos:
- 5.6.1 70% (setenta por cento) em até 12 (doze) meses contados da assinatura da Declaração de Início do Prazo de Vigência;
- 5.6.2 30% (trinta por cento) em até 24 (vinte e quatro) meses contados da assinatura da Declaração de início do Prazo de Vigência, e



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

5.7 A IMPLANTAÇÃO relativa ao Lote objeto deste CONTRATO deverá ser concluída no prazo máximo de 6 (seis) anos, a contar da data do início da vigência da CONCESSÃO, definido na Declaração de Início de Vigência emitida pelo PODER CONCEDENTE, observados os prazos fixados no ANEXO II do EDITAL – DIRETRIZES PARA AS INTERVENÇÕES URBANAS, que podem ser antecipados.

5.7.1 Os prazos da IMPLANTAÇÃO e da CONCESSÃO serão prorrogados automática e proporcionalmente no caso de atraso do PODER CONCEDENTE na disponibilização dos imóveis, prevista no subitem 5.6 supra.

6. VALOR DO CONTRATO

6.1 O valor estimado do contrato de concessão é de R\$ (...), correspondente ao somatório dos valores das receitas auferidas pela CONCESSIONÁRIA com a execução deste CONTRATO.

6.1.1 A data-base de referência do valor acima é a data de entrega da PROPOSTA ECONÔMICA.

7. DA REMUNERAÇÃO E PAGAMENTOS

7.1 Remuneração e Pagamentos à Concessionária.

7.1.1 A CONCESSIONÁRIA fará jus ao recebimento dos seguintes pagamentos:

7.1.1.1 CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA paga mensalmente pelo PODER CONCEDENTE, calculada a partir da PROPOSTA ECONÔMICA da CONCESSIONÁRIA, nos termos deste CONTRATO e seus anexos;

7.1.1.2 Valor relativo à comercialização das unidades habitacionais objeto deste CONTRATO, pago diretamente pelos ADQUIRENTES ou repassados por instituição financeira com quem estes contratam financiamento habitacional, nos termos deste CONTRATO e seus anexos;

7.2 A CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA mensal será composta por duas partes fixas, denominadas PARCELA A e PARCELA C, e outra parcela variável vinculada à prestação dos SERVIÇOS que integram o OBJETO deste CONTRATO, denominada PARCELA B.

7.3 O pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA mensal corresponderá aos valores unitários resultantes da PROPOSTA ECONÔMICA da CONCESSIONÁRIA, derivados da aplicação do subitem 13.2.2 do Edital, multiplicados pelas quantidades de unidades habitacionais aceitas, observando-se o disposto nos subitens 7.4 e 7.4.1, nos termos da seguinte fórmula:

$$CP^{(t)} = \text{Parcela A}^{(t)} + \text{Parcela B}^{(t)} + \text{Parcela C}^{(t)},$$

onde

CP = Contraprestação Pecuniária Mensal;

PARCELA A = Parcela de remuneração Fixa;

PARCELA B = Parcela de remuneração Variável;

PARCELA C = Parcela de remuneração fixa.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

t = mês de medição da Contraprestação Pecuniária

A PARCELA A: Parcela de Remuneração das Habitações Aceitas.

PARCELA A = $PURF1 * HRF1 + PURF2 * HRF2 + PURF3 * HRF3 + PURF4 * HRF4$

Sendo:

- PURF1: Preço unitário por Habitação para RF1 aceita;
- HRF1: Número de Habitações para RF1 aceitas até o mês anterior;
- PURF2: Preço unitário por Habitação para RF2 aceita;
- HRF2: Número de Habitações para RF2 aceitas até o mês anterior;
- PURF3: Preço unitário por Habitação para RF3 aceita;
- HRF3: Número de Habitações para RF3 aceitas até o mês anterior;
- PURF4: Preço unitário por Habitação para RF4 aceita;
- HRF4: Número de Habitações para RF4 aceitas até o mês anterior.

A PARCELA B: Parcela de Remuneração dos serviços

PARCELA B = $PUOH * HIS * CM$,

Sendo:

- PUOH: Preço Unitário Operacional por Habitação
- HIS: Número de HIS aceitas até o mês anterior
- CM: Coeficiente de Mensuração obtido na forma do Anexo V - SISTEMA DE AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO.

PARCELA C = $PURF1 * HRF1 + PURF2 * HRF2 + PURF3 * HRF3 + PURF4 * HRF4$

Sendo:

- PURF1: Preço unitário por Habitação para RF1 aceita;
- HRF1: Número de Habitações para RF1 aceitas até o mês anterior;
- PURF2: Preço unitário por Habitação para RF2 aceita;
- HRF2: Número de Habitações para RF2 aceitas até o mês anterior;
- PURF3: Preço unitário por Habitação para RF3 aceita;
- HRF3: Número de Habitações para RF3 aceitas até o mês anterior;



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- PURF4: Preço unitário por Habitação para RF4 aceita;
 - HRF4: Número de Habitações para RF4 aceitas até o mês anterior.
- 7.4 A CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA será paga proporcionalmente pelo PODER CONCEDENTE mediante o aceite das unidades habitacionais, das obras não residenciais, averbação dos empreendimentos respectivos, e dos SERVIÇOS efetivamente prestados.
- 7.4.1 O aceite das unidades habitacionais (para cálculo da PARCELA A) e das obras não residenciais (para cálculo da PARCELA C) será precedido de parecer conclusivo emitido por empresa especializada contratada pelo PODER CONCEDENTE para apoiar a fiscalização da execução das obras na fase de IMPLANTAÇÃO.
- 7.4.2 O aceite dos serviços (para cálculo da PARCELA B) será precedido de avaliação, pelo VERIFICADOR INDEPENDENTE, de sua efetiva prestação, nos termos do ANEXO V - SISTEMA DE AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO, a ser contratado pelo PODER CONCEDENTE.
- 7.4.3 Apenas a PARCELA B da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA será impactada pelos indicadores de desempenho, conforme o ANEXO V - SISTEMA DE INDICADORES DE DESEMPENHO.
- 7.5 No caso de inadimplemento total ou parcial do pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, o débito será acrescido de multa moratória no valor de 2% (dois por cento) e juros calculados segundo a taxa em vigor para a mora de pagamento de impostos devidos à Fazenda Estadual, a contar da data do respectivo vencimento e até a data do efetivo pagamento.
- 7.6 A CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, em nenhuma hipótese, remunerará SERVIÇOS prestados em favor das HMP's ou de seus ADQUIRENTES.
- 7.7 A CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA será paga pelo PODER CONCEDENTE mediante recursos próprios, alocados nas funcionais programáticas (constantes da LOA - Recursos de Custeio e Recursos de Investimento -).
- 7.8 As despesas referentes ao presente CONTRATO deverão correr à conta de recursos alocados nas respectivas Leis Orçamentárias Anuais - LOAs, pelo período previsto no (nome da conta) e nas Categorias Econômicas próprias de (Despesas de Capital - Investimentos, da Secretaria da Habitação).
- 8. REAJUSTE**
- 8.1 Os Preços Unitários de cada uma das Parcelas mencionadas no item 7 deste CONTRATO serão reajustados, de forma automática, anualmente, nos termos da Lei Federal nº 9.069/95, tendo como referência a data base de __/__/__ (mês de apresentação da proposta), da seguinte forma:
- 8.1.1 Durante a fase de IMPLANTAÇÃO dos respectivos empreendimentos, a PARCELA A e a PARCELA C serão reajustados com base na variação acumulada do INCC/FGV verificada entre o mês da data base ou do último reajuste aplicado e o mês anterior ao da aplicação de reajuste. $[PU=PU_o \text{ ou } ra \times (INCC/FGV_n/INCC/FGV_o \text{ ou } ra)]$.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 8.1.2 A partir do aceite das unidades habitacionais e das obras não residenciais dos respectivos empreendimentos, a PARCELA A e a PARCELA C serão reajustados com base na variação acumulada do IPCA/IBGE verificada entre o mês da data base ou do último reajuste aplicado e o mês anterior ao da aplicação de reajuste. $[PU=PU_{o\ ou\ ra} \times (IPCA/IBGE_n/PC/IBGE_{o\ ou\ ra})]$
- 8.2 O reajuste dos Preços Unitários relativos à PARCELA B será sempre aplicado com base na variação acumulada do IPCA/IBGE, verificada entre o mês da data base ou do último reajuste aplicado e o mês anterior ao da aplicação de reajuste. $[PU=PU_{o\ ou\ ra} \times (IPCA/IBGE_n/IPC/IBGE_{o\ ou\ ra})]$, onde:
- PU = Preço Unitário por HIS por Faixa de Renda (RF);
 - PU_o = Preço Unitário por HIS pro Faixa de Renda na data base do CONTRATO.
 - INCC_o: Índice Nacional de Custo da Construção, calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) no mês da data base do CONTRATO.
 - INCC/FGV_{ra} = Índice Nacional de Custo da Construção, calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) no mês do último reajuste aplicado.
 - IPCA/IBGE_o = Índice De Preços ao Consumidor Amplo, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE no mês da data base do CONTRATO.
 - IPCA/IBGE_{ra} = Índice De Preços ao Consumidor Amplo, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE no mês do último reajuste aplicado.
- 8.3 Para efeitos dos reajustes, os valores serão calculados com cinco casas decimais, sem arredondamento, sendo desprezadas as demais.
- 8.4 Havendo razões fundamentadas para a rejeição da atualização, conforme previsto no § 1º do artigo 5º, da Lei nº 11.079, de 20 de dezembro de 2004, o PODER CONCEDENTE deverá publicar, na imprensa oficial, até o prazo de 15 (quinze) dias corridos após a apresentação da fatura, as razões de eventual rejeição do reajuste, bem como o valor a ser pago no período subsequente.
- 8.5 Na hipótese de vir a ser editada legislação conflitante com o disposto nesta Cláusula, as partes concordam desde já com a sua adequação aos novos dispositivos legais, observada a recomposição do equilíbrio econômico do contrato, quando cabível.
- 8.6 Caso até a emissão do documento de cobrança não seja conhecido o índice de reajuste correspondente, a fim de permitir que o cálculo do mesmo seja feito na data de sua aplicação, adotar-se-á, de forma provisória, o índice calculado com base na última variação mensal disponível, projetada pelo número de meses faltantes, até a data de sua aplicação, sem prejuízo da observância da periodicidade do reajuste previsto nesta Cláusula.
- 8.6.1 Quando da publicação dos índices definitivos, far-se-á a apuração e o correspondente ajuste financeiro da diferença a maior ou a menor, considerada a mesma data do vencimento do documento de cobrança que tenha dado origem à ocorrência.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 8.6.2 Na eventualidade de o indicador referido nesta Cláusula deixar de existir, o PODER CONCEDENTE passará de imediato, à aplicação do indicador substitutivo, nos termos da legislação aplicável.
- 8.6.3 Caso não seja oficializado um índice substitutivo, o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA definirão de comum acordo o novo indicador, se assim permitir a legislação.
- 8.6.4 O cálculo do reajuste será feito pela CONCESSIONÁRIA e encaminhado para o PODER CONCEDENTE que analisará no prazo de 5 (cinco) dias úteis.

9. DAS RECEITAS ACESSÓRIAS

- 9.1 A CONCESSIONÁRIA está autorizada a explorar, sempre indiretamente mediante contratação com terceiros, ou via subsidiária integral, RECEITAS ACESSÓRIAS decorrentes de atividades realizadas nos espaços não habitacionais vinculados aos EHIS, observadas as normas e regulação aplicáveis.
- 9.1.1 Toda e qualquer RECEITA ACESSÓRIA auferida com a exploração das áreas de que trata o item 9.1, indiretamente ou via subsidiária integral, pela CONCESSIONÁRIA, deverá ser compartilhada com o PODER CONCEDENTE na ordem de a 50% (cinquenta por cento) das receitas líquidas apropriadas.
- 9.1.2 Os espaços não habitacionais de que trata o item 9.1, constituídos em unidades autônomas ou não, poderão, também, ser alienados a qualquer tempo pela CONCESSIONÁRIA, nos termos do subitem 28.6 e seguintes, e o resultado econômico da alienação será compartilhado com o PODER CONCEDENTE da seguinte forma:
- 9.1.2.1 70% (setenta por cento) da receita líquida serão destinados ao PODER CONCEDENTE
- 9.1.2.2 30% (trinta por cento) da receita líquida serão destinados à CONCESSIONÁRIA, a título de remuneração pela alienação dos bens de que trata esta cláusula.
- 9.1.3 Entende-se por receita líquida a receita bruta diminuída dos impostos, taxas e contribuições incidentes.
- 9.1.4 O PODER CONCEDENTE poderá destinar ao Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS), de que trata a lei nº 12.801, de 2008, o produto do compartilhamento das RECEITAS ACESSÓRIAS.
- 9.1.4.1 É vedado à CONCESSIONÁRIA promover, sem prévia autorização do PODER CONCEDENTE, a cessão gratuita dos espaços não habitacionais vinculados aos condomínios de HIS.
- 9.1.5 A aferição das receitas acessórias, na forma da Cláusula 9.1.1, será feita mediante apresentação do demonstrativo de resultados, com a verificação dos contratos firmados com terceiros e análise do balancete, apresentados trimestralmente ao VERIFICADOR INDEPENDENTE, devendo os valores referentes ao compartilhamento serem descontados da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA devida à CONCESSIONÁRIA, mediante encontro de contas realizado anualmente até a data de aniversário do CONTRATO.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 9.1.6 A efetiva realização das RECEITAS ACESSÓRIAS objeto desta cláusula nona são de exclusiva responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, sendo certo que diante de eventual frustração de auferimento de valores previstos a este título não fará jus à recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO, tampouco a qualquer indenização pelos investimentos realizados.
- 9.1.7 No exercício das atividades acessórias, a CONCESSIONÁRIA se responsabilizará por toda e qualquer infração legal ou ofensa à regulamentação aplicável, perante todos os órgãos competentes, devendo manter o PODER CONCEDENTE indene de qualquer demanda ou responsabilização.
- 9.1.8 Nenhum contrato celebrado entre a CONCESSIONÁRIA e particulares, no âmbito desta Cláusula, poderá ultrapassar o Prazo da Concessão, devendo a CONCESSIONÁRIA adotar todas as medidas pertinentes para a entrega das áreas objeto de exploração livres e desobstruídas de quaisquer bens e direitos, inclusive sem nenhum valor residual, tributo, encargo, obrigação, gravame e sem quaisquer ônus ao PODER CONCEDENTE ou cobrança de qualquer valor pela CONCESSIONÁRIA.
- 9.2 O PODER CONCEDENTE, direta ou indiretamente, terá amplo acesso às instalações, informações e documentos necessários para realizar, nos termos do que entender pertinente, a fiscalização das atividades acessórias.
- 10. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONCESSIONÁRIA**
- 10.1 A CONCESSIONÁRIA obriga-se durante todo o prazo de concessão a:
- 10.1.1 Implantar objeto do CONTRATO e prestar os SERVIÇOS concedidos, cumprindo e fazendo cumprir integralmente o CONTRATO, com zelo e diligência, utilizando a melhor técnica aplicável a cada uma das tarefas desempenhadas, em conformidade com as disposições legais e regulamentares, e ainda com as determinações do PODER CONCEDENTE;
- 10.1.2 Prestar os SERVIÇOS concedidos, sem interrupção, durante os prazos previstos neste CONTRATO, de forma adequada ao pleno atendimento do público alvo, valendo-se de todos os meios e recursos a sua execução, em obediência às normas pertinentes, aos padrões e procedimentos estabelecidos neste CONTRATO e àqueles determinados pelo PODER CONCEDENTE;
- 10.1.3 Adquirir as áreas necessárias para implantar 100% (cem por cento) das HMP e respectivas unidades não habitacionais e equipamentos públicos, previstos no ANEXO II - DO EDITAL - DIRETRIZES PARA AS INTERVENÇÕES URBANAS, e demais obrigações a elas relacionadas nos termos do deste CONTRATO.
- 10.1.4 Cooperar e apoiar o desenvolvimento das atividades de acompanhamento e fiscalização do PODER CONCEDENTE, nos termos dos anexos deste CONTRATO;
- 10.1.5 Responder, por si ou por seus administradores, empregados, prepostos, subcontratados, prestadores de serviços ou qualquer outra pessoa física ou jurídica relacionada à execução dos serviços concedidos, perante o PODER CONCEDENTE, interveniente(s) anuentes(s) e terceiros por todos e quaisquer danos comprovadamente causados por atos comissivos ou omissivos, culposos



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

-
- ou dolosos, por parte da CONCESSIONÁRIA, sempre que decorrerem da execução das obras e prestação dos SERVIÇOS sob sua responsabilidade, direta ou indireta, não excluindo ou reduzindo a responsabilidade a fiscalização ou acompanhamento da CONCESSÃO pelo PODER CONCEDENTE;
- 10.1.6 Comunicar imediatamente ao PODER CONCEDENTE e, quando se tratar de imóveis adquiridos por ela, adotar as providências necessárias, sempre que ocorrer a descoberta de materiais ou objetos de interesse geológico ou arqueológico.
- 10.1.7 Adotar as providências necessárias ao tratamento das superveniências de caráter ambiental ou de interferências com outras concessionárias de serviços públicos, observados os critérios de alocação de riscos dispostos neste CONTRATO;
- 10.1.8 Não celebrar contratos com terceiros cuja execução seja incompatível com o prazo da CONCESSÃO.
- 10.1.9 Manter, durante a execução do CONTRATO, todas as condições necessárias ao cumprimento dos serviços objeto da CONCESSÃO;
- 10.1.10 Zelar pela não infringência de quaisquer patentes, marcas e direitos autorais dos bens, serviços e informações fornecidos em decorrência deste CONTRATO;
- 10.1.11 Informar ao PODER CONCEDENTE e à CPP quando citada ou intimada de qualquer ação judicial ou procedimento administrativo, que possa implicá-los em decorrência de questões ligadas ao CONTRATO, inclusive dos termos e prazos processuais, bem como envidar os melhores esforços na defesa dos interesses comuns, praticando todos os atos processuais cabíveis com esse objetivo.
- 10.1.12 Ressarcir o PODER CONCEDENTE, de todas as condenações e desembolsos decorrentes de determinações judiciais de qualquer espécie, para satisfação de obrigações originalmente imputáveis à CONCESSIONÁRIA, inclusive reclamações trabalhistas propostas por empregados ou terceiros vinculados à CONCESSIONÁRIA, bem como danos a usuários e órgãos de controle e fiscalização.
- 10.1.12.1 A responsabilidade da CONCESSIONÁRIA de que trata o subitem precedente perdurará mesmo depois de encerrado o CONTRATO, podendo o PODER CONCEDENTE buscar o ressarcimento previsto nesta Cláusula junto aos sócios da CONCESSIONÁRIA, na forma da legislação societária, no caso de extinção da pessoa jurídica.
- 10.1.13 Zelar pela integridade dos bens vinculados a CONCESSÃO, inclusive providenciando guarda e vigilância dos bens imóveis após serem integralmente disponibilizados pelo PODER CONCEDENTE e aptos para a IMPLANTAÇÃO;
- 10.1.14 Manter, durante a vigência da CONCESSÃO, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;
- 10.1.15 Dispor, direta ou indiretamente, de equipamentos, acessórios, recursos humanos e materiais necessários à perfeita execução dos SERVIÇOS concedidos;
- 10.1.16 Responder perante o PODER CONCEDENTE e terceiros por todos os atos e eventos de sua competência, especialmente por eventuais desídias e faltas quanto a obrigações decorrentes da CONCESSÃO;



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 10.1.17 Executar serviços e programas de gestão, bem como fornecer treinamento a todo pessoal vinculado à CONCESSÃO, visando ao constante aperfeiçoamento deste para a adequada prestação do serviço concedido;
- 10.1.18 Manter o PODER CONCEDENTE informado sobre toda e qualquer ocorrência em desconformidade com a prestação dos SERVIÇOS objeto deste CONTRATO;
- 10.1.19 Reportar por escrito ao PODER CONCEDENTE, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique na execução dos SERVIÇOS, independentemente de comunicação verbal, que deve ser imediata;
- 10.1.20 Responder pelo correto comportamento de seus empregados e de terceiros contratados, providenciando o uso de uniforme nas funções e condições em que forem exigidos, bem como o porte de crachá indicativo das funções exercidas;
- 10.1.21 Cumprir determinações legais relativas à legislação trabalhista, previdenciária, de segurança e medicina do trabalho, em relação aos seus empregados, responsabilizando-se, como única empregadora, por todos os encargos sociais, trabalhistas e previdenciários incidentes sobre o custo da mão-de-obra empregada na prestação dos SERVIÇOS, bem como pelos de seguro de acidente de trabalho;
- 10.1.22 Comprovar perante o PODER CONCEDENTE, quando solicitado, no prazo de dez dias úteis, as quitações legalmente exigidas de todo e qualquer encargo que se referir aos serviços de sua responsabilidade, inclusive as contribuições devidas ao INSS, FGTS, taxas e impostos pertinentes;
- 10.1.23 Fornecer ao PODER CONCEDENTE todos e quaisquer documentos e informações pertinentes à CONCESSÃO, franqueando acesso amplo e irrestrito à fiscalização e a realização de auditorias;
- 10.1.24 Permitir o acesso da fiscalização nas suas dependências, mediante solicitação do PODER CONCEDENTE;
- 10.1.25 Submeter previamente ao PODER CONCEDENTE, para aprovação, toda e qualquer campanha publicitária relativa ao objeto do CONTRATO;
- 10.1.26 Disponibilizar ao PODER CONCEDENTE, sempre que requerida, cópias, em meios físico e digital, dos instrumentos contratuais relacionados aos serviços subcontratados, compra de bens e materiais e registros necessários à execução do objeto do CONTRATO;
- 10.1.27 Encaminhar ao PODER CONCEDENTE, quando solicitado, cópia dos instrumentos contratuais relacionados com a geração de RECEITAS ACESSÓRIAS, no prazo de 10 (dez) dias a partir da solicitação;
- 10.1.28 Providenciar que todos os seus empregados sejam registrados e tenham seus assentamentos devidamente anotados nas respectivas Carteiras de Trabalho e Previdência Social (CTPS) ou mantenham CONTRATO de prestação de serviço, em atenção às exigências da legislação previdenciária e trabalhista em vigor;
- 10.1.29 Recrutar toda mão-de-obra e fornecer equipamentos e materiais necessários à prestação dos SERVIÇOS da CONCESSÃO, consoante às responsabilidades e atribuições delineadas neste CONTRATO;



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 10.1.30 Manter o PODER CONCEDENTE informado sobre o estágio dos contratos de financiamento e das condições dos instrumentos jurídicos relativos à IMPLANTAÇÃO do objeto deste CONTRATO, por meio de relatório semestral, a partir do início da contagem do prazo da CONCESSÃO;
- 10.1.31 Apresentar ao PODER CONCEDENTE, no prazo de 6 (seis) meses, contados da data do início de vigência da CONCESSÃO, os instrumentos jurídicos que assegurem o cumprimento das obrigações decorrentes do CONTRATO, relativos a obras civis, devendo ser incluído(s) eventual(ais) contrato(s) de financiamento firmado(s) junto à instituições financeiras nacionais ou internacionais ou outros documentos formais, que comprovem a disponibilidade de recursos próprios e/ou de terceiros para arcar com as obrigações assumidas relativas ao CONTRATO;
- 10.1.32 Os prazos tratados no subitem acima poderão ser prorrogados por até mais 6 (seis) meses, desde que a CONCESSIONÁRIA comprove, mediante documentos formais, que a(s) operação(ões) de financiamento para fazer frente às obras civis ou aos demais investimentos previstos no contrato, já está(ão) em estágio avançado de tramitação junto às instituições financiadoras ou em estágio avançado de estruturação junto aos controladores e/ou para acesso ao mercado de capitais;
- 10.1.33 Poderá o PODER CONCEDENTE aceitar em substituição aos contratos de financiamento, declaração emitida pela instituição financeira de que a operação foi enquadrada em linha de crédito, aprovada pela diretoria, e que estão em curso os trâmites internos para sua formalização;
- 10.1.34 Submeter à prévia autorização do PODER CONCEDENTE a solicitação de emissão de títulos e valores mobiliários, se contiver dispositivo de conversão em ações que implique alteração no controle da sociedade ou se tiverem como garantia ações com direito de voto integrantes do grupo controlador;
- 10.1.35 Dar conhecimento ao PODER CONCEDENTE das alterações das condições dos financiamentos referidos no item 10.1.30, assim como da contratação de qualquer novo financiamento ou dívida que possa ser considerada para efeito de cálculo da indenização devida no caso de extinção da CONCESSÃO.
- 10.1.36 Identificar, nos instrumentos encaminhados ao PODER CONCEDENTE nos termos desta Cláusula, as condições de aplicabilidade das previsões deste CONTRATO relacionadas com a priorização de pagamento de eventual indenização diretamente aos Financiadores da CONCESSIONÁRIA e assunção do controle da CONCESSIONÁRIA pelos Financiadores (*step-in-rights*).
- 10.1.37 Manter ampla e permanente comunicação com público alvo – beneficiários - constantes da lista dos cadastrados fornecida pelo PODER CONCEDENTE - ou ADQUIRENTES com o objetivo de divulgar informações sobre o andamento das obras, indicando os dados relativos à empresa responsável pelas obras e prestação dos serviços, submetendo-as à aprovação prévia do PODER CONCEDENTE.
- 10.1.38 Obter a prévia aprovação do PODER CONCEDENTE ou de quem este indicar, para os projetos, planos e programas relativos à implantação, sempre que exigido neste CONTRATO.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 10.1.39 Prover aos funcionários sob sua responsabilidade ou aos prepostos uniformes ou roupas profissionais em bom estado, com cartões individuais de identificação, bem como todos os EPIs – Equipamentos de Proteção Individuais e EPCs – Equipamentos de Proteção Coletivos necessários à segurança das atividades em curso.
- 10.1.40 Manter, para todas as atividades relacionadas a serviços de engenharia, a competente regularidade perante os órgãos reguladores de exercício da profissão exigindo o mesmo de terceiros contratados.
- 10.1.41 Responsabilizar-se pelos danos que seus agentes, nessa qualidade, causarem por culpa ou dolo a terceiros, aos ADQUIRENTES, e, quando for o caso, ao Poder Público, assegurado o direito de regresso contra o responsável nos casos de dolo ou culpa.
- 10.1.42 Apresentar até 120 (cento e vinte) dias do encerramento de cada exercício social, as demonstrações contábeis em conformidade com a legislação societária e com o plano de contas aprovado pelo PODER CONCEDENTE, bem como os balancetes mensais de fechamento, devidamente assinados pelo contador responsável.
- 10.1.43 Designar um responsável técnico à frente das atividades dos serviços concedidos, com poderes para representar a CONCESSIONÁRIA perante a fiscalização do PODER CONCEDENTE.
- 10.1.44 Manter e conservar todos os bens, equipamentos e instalações vinculadas à CONCESSÃO em perfeitas condições de funcionamento.
- 10.1.45 Apresentar e assessorar os pretendentes habilitados, futuros ADQUIRENTES, junto às instituições financeiras e realizar a gestão da carteira de mutuários, desde o recebimento do rol de cadastrados entregue pelo PODER CONCEDENTE até a concessão do crédito imobiliário pela instituição financeira, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste CONTRATO e em seus anexos.
- 10.1.45.1 A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar ao PODER CONCEDENTE e aos pretendentes acesso às informações a respeito do exigido nesse subitem.
- 10.1.45.2 O exercício dos serviços de GESTÃO DA CARTEIRA DE MUTUÁRIOS, incluindo as atividades descritas no subitem 10.1.45 e o disposto no Anexo VI – DIRETRIZES PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, não implica responsabilidade da CONCESSIONÁRIA pela não obtenção do financiamento pelos pretendentes habilitados, a qualquer título, salvo desídia da CONCESSIONÁRIA.
- 10.2 A CONCESSIONÁRIA deverá indenizar e manter o PODER CONCEDENTE indene em razão de qualquer demanda ou prejuízo que este venha a sofrer em virtude, dentre outros:
- 10.2.1 De ato praticado com culpa ou dolo pela CONCESSIONÁRIA, seus administradores, empregados, prepostos, prestadores de serviços, terceiros com quem tenha contratado, ou qualquer outra pessoa física ou jurídica a ela vinculada;



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 10.2.2 De questões de natureza fiscal, trabalhista, previdenciária ou acidentária relacionados aos empregados da CONCESSIONÁRIA e de terceiros contratados;
- 10.2.3 De danos ambientais de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, comprovadamente causados pela CONCESSIONÁRIA na IMPLANTAÇÃO e na execução dos SERVIÇOS e das atividades geradoras de fontes de RECEITAS ACESSÓRIAS, durante a vigência do CONTRATO.
- 10.3 A CONCESSIONÁRIA deverá também indenizar e manter o PODER CONCEDENTE indene em relação às despesas processuais, honorários de advogado e demais encargos com os quais venha a arcar em função das ocorrências descritas no subitem 10.2.

II. DA FISCALIZAÇÃO

- 11.1 O PODER CONCEDENTE exercerá a mais ampla e completa fiscalização sobre a execução do OBJETO concedido, sustentando qualquer atividade em execução que, comprovadamente, esteja sendo realizada em desconformidade com o previsto no CONTRATO.
- 11.2 Durante a fase de implantação do empreendimento, as atividades desempenhadas pela CONCESSIONÁRIA deverão contar com o acompanhamento e controle de empresa ou consórcio de empresas, contratado pelo PODER CONCEDENTE, encarregado de emitir certificações por meio de relatórios e laudos técnicos de aferição do cumprimento de todas as etapas e suas especificações técnicas constantes do CONTRATO e seus anexos, bem como das normas nacionais e internacionais, técnicas e métodos aplicáveis, denominada CERTIFICADORA DA IMPLANTAÇÃO, sem prejuízo do regular exercício, pelo PODER CONCEDENTE, da ampla e completa fiscalização do CONTRATO, com a utilização de todos os meios que lhe permitam aferir a IMPLANTAÇÃO.
- 11.3 O PODER CONCEDENTE, diretamente ou por meio de prepostos, acompanhará a elaboração e implantação dos projetos, estudos, obras, sistemas e outras atividades relacionados à implantação das unidades habitacionais, com o objetivo de garantir a aplicação das normas e diretrizes estabelecidas neste CONTRATO e seus Anexos, condicionada a emissão dos correspondentes Termos de Aceite à previa manifestação, mediante relatório conclusivo, sem ressalvas, da CERTIFICADORA DE IMPLANTAÇÃO.
- 11.4 Para a emissão do Termo de Aceite, a CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar ao PODER CONCEDENTE um documento de medição correspondente, constando o detalhamento do evento realizado, acompanhado da fatura relativa ao pagamento pertinente, bem como o Relatório da CERTIFICADORA DE IMPLANTAÇÃO.

12. DO VERIFICADOR INDEPENDENTE

- 12.1 O PODER CONCEDENTE contratará, e arcará com os custos decorrentes, empresa especializada para atuar como VERIFICADOR INDEPENDENTE, para apoio no acompanhamento da prestação dos SERVIÇOS objeto do CONTRATO, em especial para aferição do desempenho da CONCESSIONÁRIA, consoante os



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

índices descritos no ANEXO V - SISTEMA DE AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO, que servirá de base de cálculo para a PARCELA B da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA.

- 12.2 O desempenho da CONCESSIONÁRIA na prestação dos SERVIÇOS será avaliado mensalmente, por meio da apresentação de relatório de avaliação de desempenho em até 10 (dez) dias da data em que o pagamento da remuneração da CONCESSIONÁRIA relativa ao mês referente à avaliação se tornar devida.
- 12.3 No caso da CONCESSIONÁRIA não concordar com o relatório de avaliação de desempenho, poderá solicitar a abertura de procedimento para verificação de eventual inconformidade da avaliação. Os valores controversos em discussão, no entanto, somente poderão ser considerados vencidos e devidos à CONCESSIONÁRIA após a decisão definitiva do PODER CONCEDENTE ou da JUNTA TÉCNICA.
- 12.4 Caso o PODER CONCEDENTE não contrate o VERIFICADOR INDEPENDENTE em tempo hábil, o PODER CONCEDENTE fará diretamente a verificação do desempenho da CONCESSIONÁRIA, e se houver valores controversos serão submetidos à JUNTA TÉCNICA.

13. DA IMPLANTAÇÃO OBJETO DA CONCESSÃO

- 13.1 A CONCESSIONÁRIA executará a IMPLANTAÇÃO em obediência às estipulações contidas neste CONTRATO e em seus ANEXOS, em especial as do Anexo II do EDITAL - DIRETRIZES PARA AS INTERVENÇÕES URBANAS, com estrita observância dos prazos estabelecidos.
- 13.2 Caberá à CONCESSIONÁRIA executar as obras e serviços de limpeza dos terrenos, demolição, remoção e destinação final dos resíduos existentes e derivados, sempre que necessário, para a execução do CONTRATO.
- 13.3 O PODER CONCEDENTE será responsável por garantir a comunicação com a sociedade civil afetada diretamente pela IMPLANTAÇÃO até a imissão da CONCESSIONÁRIA na posse dos terrenos destinados à IMPLANTAÇÃO.
- 13.4 O descumprimento injustificado do cronograma das obras previsto no ANEXO II DO EDITAL - DIRETRIZES PARA INTERVENÇÕES URBANAS sujeitará a CONCESSIONÁRIA às penalidades previstas neste CONTRATO.
- 13.5 O período para a IMPLANTAÇÃO poderá ser menor do que aquele previsto no cronograma de obras.
- 13.6 No caso de antecipação das etapas da IMPLANTAÇÃO, a CONCESSIONÁRIA fará jus ao recebimento da remuneração prevista neste CONTRATO, proporcional às HIS aceitas pelo PODER CONCEDENTE.
- 13.7 No caso de atraso das etapas decorrentes da não aprovação de projetos junto aos órgãos públicos competentes, sem que seja atribuível a CONCESSIONÁRIA, por culpa ou dolo, a ocorrência do atraso, o prazo contratual será prorrogado proporcionalmente.
- 13.8 O PODER CONCEDENTE acompanhará as etapas de IMPLANTAÇÃO, por meio de empresas especializadas ou diretamente enquanto não ocorrer a contratação e expedirá determinações à CONCESSIONÁRIA sempre que entender que o prazo



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

final de IMPLANTAÇÃO possa vir a ser comprometido ou que a qualidade da IMPLANTAÇÃO se encontra comprometida, sem prejuízo da responsabilidade contratual da CONCESSIONÁRIA pelos atrasos verificados.

- 13.9 A CONCESSIONÁRIA poderá apresentar ao PODER CONCEDENTE planos para a recuperação de atrasos na IMPLANTAÇÃO visando ao atendimento dos prazos finais.
- 13.10 Poderá a CONCESSIONÁRIA propor modificação dos projetos ou das especificações para as etapas de IMPLANTAÇÃO, visando à melhor adequação técnica aos seus objetivos, ficando por sua conta e risco as variações de custos decorrentes desta modificação, sem prejuízo das demais estipulações do ANEXO II DO EDITAL - DIRETRIZES PARA AS INTERVENÇÕES URBANAS.
- 13.11 A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar em meio digital ao PODER CONCEDENTE minuta do PROJETO LEGAL, respeitando as especificações mínimas contidas no ANEXO II DO EDITAL - DIRETRIZES PARA INTERVENÇÕES URBANAS, em até 4(quatro) meses após a imissão na posse dos imóveis destinados à IMPLANTAÇÃO.
- 13.11.1 O PROJETO LEGAL deverá discriminar todos os equipamentos públicos e bens de uso não habitacional e sua vinculação aos CONDOMÍNIOS de HIS e HMP, conforme o caso, para fins do disposto no subitem 28.5 e seguintes.
- 13.11.2 A ausência de aprovação dos projetos pelos órgãos competentes somente se constituirá inadimplemento da CONCESSIONÁRIA se decorrente de motivo a ela atribuído, caracterizado por culpa ou dolo.
- 13.12 A aceitação das obras ficará condicionada à realização de vistoria pelo PODER CONCEDENTE, por empresa especializada contratada para este fim, ou diretamente enquanto a contratação não ocorrer, para verificação da conformidade da IMPLANTAÇÃO com as diretrizes constantes do ANEXO II DO EDITAL - DIRETRIZES PARA AS INTERVENÇÕES URBANAS.
- 13.12.1 Concluída cada etapa construtiva da IMPLANTAÇÃO, a CONCESSIONÁRIA notificará o PODER CONCEDENTE para que realize a vistoria no prazo máximo de 30 (trinta) dias.
- 13.12.2 No prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados da realização da vistoria, o PODER CONCEDENTE deverá:
- 13.12.2.1 Notificar a CONCESSIONÁRIA sobre eventuais desconformidades das obras com o PROJETO LEGAL ou o ANEXO II DO EDITAL - DIRETRIZES PARA AS INTERVENÇÕES URBANAS, hipótese em que a CONCESSIONÁRIA deverá sanar as desconformidades, ficando aceita a parcela incontroversa.
- 13.12.2.2 Expedir termo de aceitação definitivo, o qual atestará o integral cumprimento das obrigações da CONCESSIONÁRIA relativas à etapa de IMPLANTAÇÃO vistoriada.
- 13.12.3 A falta de vistoria, após a notificação da CONCESSIONÁRIA informando a conclusão de determinada etapa construtiva, ou a falta de manifestação do PODER CONCEDENTE sobre a vistoria realizada, na forma e prazo estabelecidos na cláusula anterior, impedirão apontamentos ou exigências



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

posteriores, ressalvada a hipótese de defeitos ocultos que somente poderiam ser identificados após o aceite das obras, na forma prevista no subitem 7.4.1 deste CONTRATO.

- 13.13 A pendência de análise do termo de aceitação por parte do PODER CONCEDENTE não impedirá que a CONCESSIONÁRIA proceda à obtenção do Auto de Conclusão das obras (*Habite-se*) emitido pelo Município.
- 13.14 Sem prejuízo da vistoria da empresa contratada pelo PODER CONCEDENTE, a CONCESSIONÁRIA garantirá o direito, aos ADQUIRENTES de realizar visitas quadrimestrais monitoradas e agendadas previamente.

14. DOS SERVIÇOS

- 14.1 A CONCESSIONÁRIA prestará os SERVIÇOS na forma estabelecida neste CONTRATO e de acordo com as especificações mínimas constantes do ANEXO VI - DIRETRIZES GERAIS PARA A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS e os parâmetros de desempenho previstos no ANEXO V - SISTEMA DE AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO.
- 14.2 O TRABALHO TÉCNICO SOCIAL DE PRÉ-OCUPAÇÃO deverá ser realizado pelo período de **9 (nove)** meses anteriores à data prevista para entrega aos ADQUIRENTES das unidades habitacionais de cada empreendimento.
- 14.3 A prestação dos serviços de TRABALHO TÉCNICO SOCIAL DE PÓS-OCUPAÇÃO será realizada com os ADQUIRENTES pelo período de **3 (três)** anos, contados a partir da transmissão da posse das unidades aos ADQUIRENTES.
- 14.4 A suspensão da prestação do TRABALHO TÉCNICO SOCIAL na hipótese de conflitos multitudinários ou de outros motivos que ameacem a segurança dos ADQUIRENTES ou colaboradores da CONCESSIONÁRIA, durante o tempo em que perdurarem os eventos impeditivos, não ensejará a aplicação de penalidades à CONCESSIONÁRIA.
- 14.5 Na ocorrência da hipótese prevista no item anterior, de forma definitiva e insanável, haverá redução proporcional na CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, relativa a esta parcela do SERVIÇO.
- 14.6 Os serviços de APOIO À GESTÃO CONDOMINIAL deverão ser prestados pela CONCESSIONÁRIA pelo prazo de **3 (três) anos** contados da data da instalação do CONDOMÍNIO, inclusive, independentemente de ser a CONCESSIONÁRIA a administradora do condomínio.
- 14.7 A interrupção na prestação do serviço de APOIO À GESTÃO CONDOMINIAL, na hipótese de ocorrer paralisação decorrente de conflitos multitudinários ou de outros motivos que ameacem a segurança dos ADQUIRENTES ou colaboradores da CONCESSIONÁRIA, durante o tempo em que perdurarem os eventos impeditivos, não ensejará a aplicação de penalidades à CONCESSIONÁRIA.
- 14.8 Os serviços de MANUTENÇÃO PREDIAL DE HIS deverão ser prestados pela CONCESSIONÁRIA a partir da emissão do Auto de Conclusão (*Habite-se*) em relação a cada condomínio de HIS até o término da CONCESSÃO.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

14.9 A ocorrência de qualquer ato ou fato alheio ao controle da CONCESSIONÁRIA, que interrompa ou afete a prestação dos SERVIÇOS, não ensejará a aplicação de penalidades à CONCESSIONÁRIA.

15. DO CADASTRAMENTO DAS FAMILIAS E DA COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS

15.1 O cadastramento das famílias beneficiárias será realizado pelo PODER CONCEDENTE, direta ou indiretamente, cabendo à CONCESSIONÁRIA realizar as tarefas operacionais, tudo conforme o disposto no ANEXO VII - DIRETRIZES PARA COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS, deste CONTRATO.

15.2 A comercialização das unidades habitacionais objeto deste CONTRATO ocorrerá por meio da transferência do domínio e posse aos pretendentes que, depois de regularmente cadastrados, classificados e habilitados nos termos deste CONTRATO e seus anexos, assumirão a condição de ADQUIRENTES.

15.3 A aquisição das moradias será condicionada à observância dos dispositivos contidos no ANEXO VII - DIRETRIZES PARA COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS.

16. DA INCOPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E INSTITUIÇÃO DOS CONDOMÍNIOS

16.1 Constituem, ainda, obrigações da CONCESSIONÁRIA, nos termos da legislação vigente, promover e registrar as incorporações imobiliárias, instituir e instalar os CONDOMÍNIOS componentes da IMPLANTAÇÃO do objeto do presente CONTRATO, averbar as unidades autônomas e elaborar e entregar aos ADQUIRENTES o Manual do Proprietário.

16.2 Para o cumprimento do disposto no subitem 16.1, retro, o PODER CONCEDENTE, se necessário, investirá a CONCESSIONÁRIA de poderes bastantes para promover a incorporação, mediante outorga de mandato na forma prevista no parágrafo primeiro, do artigo 31, da Lei Federal 4.591, de 1.964.

17. SEGURANÇA

17.1 A CONCESSIONÁRIA garantirá a segurança dos locais da IMPLANTAÇÃO até o término da ocupação das unidades habitacionais, cabendo-lhe tomar, no interesse dos seus empregados, dos ADQUIRENTES e do PODER CONCEDENTE, as medidas necessárias para prevenir qualquer prejuízo ou acidente que possa resultar da execução das obras ou dos SERVIÇOS.

17.2 Se durante o prazo da IMPLANTAÇÃO forem necessárias medidas urgentes para evitar quaisquer riscos de acidentes ou danos ou para garantir a segurança de pessoas ou de bens, a CONCESSIONÁRIA adotará as medidas necessárias por iniciativa própria, independente de eventual notificação do PODER CONCEDENTE.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

17.3 Caso a CONCESSIONÁRIA, uma vez notificada, não adotar as medidas necessárias no prazo fixado, o PODER CONCEDENTE executará tais medidas às expensas da CONCESSIONÁRIA.

18. FINANCIAMENTO

18.1 A CONCESSIONÁRIA é responsável pela obtenção dos financiamentos necessários à IMPLANTAÇÃO e a prestação dos SERVIÇOS objeto da CONCESSÃO, de modo a cumprir, cabal e tempestivamente, com todas as obrigações assumidas no CONTRATO.

18.2 Até 45 (quarenta e cinco) de cada exercício social a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE, em meio digital, cópia de seus contratos de financiamento e de garantia, bem como de documentos representativos dos títulos e valores mobiliários e quaisquer alterações a esses instrumentos celebrados ou emitidos no exercício social anterior, acompanhado de declaração, sob as penas da lei, atestando a fidedignidade das cópias em relação aos originais.

18.3 A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar acesso às informações a respeito do exigido nesse subitem.

18.4 A CONCESSIONÁRIA deverá, ainda, apresentar ao PODER CONCEDENTE os comprovantes dos pagamentos das parcelas de quitação dos financiamentos por ela contratados.

18.5 A CONCESSIONÁRIA deverá, ainda, apresentar ao PODER CONCEDENTE cópia de todo e qualquer comunicado, relatório ou notificação enviado aos financiadores, que contenha informação relevante a respeito da situação financeira da CONCESSÃO ou da CONCESSIONÁRIA.

18.6 A CONCESSIONÁRIA não poderá invocar qualquer disposição, cláusula ou condição dos contratos de financiamento, ou qualquer atraso no desembolso dos respectivos recursos, para eximir-se, total ou parcialmente, das obrigações assumidas no CONTRATO.

18.7 A CONCESSIONÁRIA poderá dar, aos financiadores do projeto, em garantia dos financiamentos contratados nos termos desta cláusula, os direitos emergentes da CONCESSÃO, nos termos do art. 5º, § 2º, II, da Lei Federal nº 11.079/04.

18.8 A CONCESSIONÁRIA poderá empenhar, ceder ou de qualquer outra forma transferir diretamente ao financiador, conforme os limites e os requisitos legais, os direitos à percepção (i) da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA; (ii) das indenizações devidas à CONCESSIONÁRIA em virtude do CONTRATO.

18.9 É vedado à CONCESSIONÁRIA:

18.9.1 Prestar qualquer forma de garantia em favor de terceiros, inclusive em favor de seu controlador, salvo seus financiadores;

18.9.2 Conceder empréstimos, financiamentos ou realizar quaisquer outras formas de transferência de recursos para seus acionistas, exceto:

18.9.2.1 Transferências de recursos a título de distribuição de dividendos;

18.9.2.2 Pagamentos de juros sobre capital próprio;



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

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

18.9.2.4 Redução do capital, respeitado o limite previsto neste CONTRATO.

19. DA CONCESSIONÁRIA

19.1 Os atos constitutivos da CONCESSIONÁRIA constam como anexo deste CONTRATO e o seu objeto social, específico e exclusivo, durante todo o prazo do CONTRATO, será a IMPLANTAÇÃO e a prestação dos SERVIÇOS objetos deste CONTRATO, podendo constar autorização para exploração das áreas não habitacionais.

19.2 A CONCESSIONÁRIA não poderá, durante todo o prazo da CONCESSÃO, transferir o controle da sociedade, sem prévia e expressa autorização do PODER CONCEDENTE, seja por meio de modificação da composição acionária e/ou por meio de implementação de acordo de acionistas.

19.3 A CONCESSIONÁRIA é constituída com um capital social mínimo de R\$ [definido no EDITAL para o Lote], necessários para a IMPLANTAÇÃO do objeto deste CONTRATO, devidamente subscrito em moeda corrente nacional.

19.4 A CONCESSIONÁRIA integralizou 10% (dez por cento) do capital social subscrito previsto acima.

19.5 A integralização do restante do capital social subscrito, no montante de R\$_ (...) será feita na seguinte proporção:

Parcelas	Mês de Execução	Mês do Pagamento (último dia do mês)	Lote __
1	2	3	___%
2	4	5	___%
3	6	7	___%
4	8	9	___%
5	10	11	___%
6	12	13	___%
7	14	15	___%
8	16	17	___%
9	18	19	___%
10	20	21	___%
11	22	23	___%
12	24	25	___%
13	26	27	___%
14	28	29	___%
15	30	31	___%
16	32	33	___%
17	34	35	___%
18	36	37	___%
19	38	39	___%
20	40	41	___%
21	42	43	___%
22	44	45	___%
23	46	47	___%



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

24	48		49	___%
25	50		51	___%
26	52		53	___%
27	54	Ano 5	55	___%
28	56		57	___%
29	58		59	___%
30	60		61	___%
31	62		63	___%
32	64		65	___%
33	66	Ano 6	67	___%
34	68		69	___%
35	70		71	___%
36	72		73	___%

- 19.6 Enquanto não estiver completa a integralização do capital social mínimo da CONCESSIONÁRIA, os acionistas da CONCESSIONÁRIA são solidariamente responsáveis, independentemente da proporção das ações por eles subscritas individualmente, perante o PODER CONCEDENTE, por obrigações da CONCESSIONÁRIA nos termos deste CONTRATO, até o limite do valor da parcela faltante para integralização do capital.
- 19.7 O valor do capital social integralizado da CONCESSIONÁRIA não poderá ser reduzido, sem autorização do PODER CONCEDENTE, para patamar inferior ao capital social mínimo previsto no subitem 19.3.
- 19.8 Caso o capital inicial não esteja totalmente integralizado, se houver a assunção do controle societário da CONCESSIONÁRIA pelas entidades financiadoras, os antigos acionistas continuarão solidariamente responsáveis pelo valor da parcela faltante.
- 19.9 O capital social da CONCESSIONÁRIA poderá ser aumentado a qualquer tempo, conforme a necessidade de aportes adicionais para a IMPLANTAÇÃO, prestação dos SERVIÇOS e à exploração das RECEITAS ACESSÓRIAS.
- 19.10 A CONCESSIONÁRIA obriga-se a manter o PODER CONCEDENTE permanentemente informado sobre o cumprimento, pelos acionistas, da integralização do capital social, podendo o PODER CONCEDENTE realizar diligências e auditorias para a verificação da situação.
- 19.11 A CONCESSIONÁRIA deverá obedecer aos padrões de governança corporativa e adotar contabilidade e demonstrações financeiras padronizadas, nos termos do § 3º do artigo 9º da Lei Federal nº 11.079, de 20 de dezembro de 2004, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, baseadas na Legislação Societária Brasileira (Lei Federal nº 6.404, de 1976), e nas Normas Contábeis emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, utilizando-se, para tanto, de sistemas integrados de gestão empresarial.

20. DO SISTEMA DE AVALIAÇÃO DO DESEMPENHO

- 20.1 A mensuração do desempenho da CONCESSIONÁRIA e os reflexos na remuneração correspondente à PARCELA B estão fixados no ANEXO V - SISTEMA DE AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

21. DA REPARTIÇÃO DOS RISCOS E SUA MITIGAÇÃO

- 21.1 A CONCESSIONÁRIA é responsável por todos os riscos relacionados à presente CONCESSÃO, salvo disposição expressa em contrário.
- 21.2 A CONCESSIONÁRIA deverá promover levantamento pormenorizado dos riscos que assume com a assinatura deste CONTRATO e na execução das atividades descritas em seus anexos, devendo adotar soluções técnicas e/ou processos adequados e eficientes a mitigá-los.
- 21.3 Não caberá à CONCESSIONÁRIA recomposição do equilíbrio econômico-financeiro deste CONTRATO em face de eventos cujo risco não tenha sido alocado expressamente ao PODER CONCEDENTE, nos termos deste CONTRATO.
- 21.4 A CONCESSIONÁRIA assume, dentre outros, os seguintes riscos, salvo se decorrentes de atos ou fatos sob responsabilidade do PODER CONCEDENTE:
- 21.4.1 Atraso no cumprimento do Cronograma de Implantação dos Empreendimentos;
- 21.4.2 Erros, omissões ou alterações de projetos de engenharia, incluindo metodologia de execução, e/ou de tecnologia da CONCESSIONÁRIA, independentemente do aceite do PODER CONCEDENTE;
- 21.4.3 Passivos e/ou irregularidades ambientais cujo fato gerador tenha se materializado após a celebração do termo de transferência de posse das áreas disponibilizadas pelo PODER CONCEDENTE.
- 21.4.4 Prejuízos decorrentes de erros na realização das obras, no que se incluem danos decorrentes de falha na segurança no local de sua realização;
- 21.4.5 Atrasos decorrentes da não obtenção de autorizações, licenças, alvarás e/ou permissões a serem emitidas por autoridades administrativas, exigidas para construção, implantação ou prestação dos serviços objeto do CONTRATO, bem como de eventuais decisões judiciais que suspendam a execução das obras, decorrentes de atos comissivos ou omissivos por parte da CONCESSIONÁRIA;
- 21.4.6 Todos os riscos inerentes à prestação adequada dos serviços objeto deste CONTRATO, incluindo, entre outros, investimentos, custos ou despesas adicionais necessárias para o atendimento aos indicadores de desempenho em função de sua performance, bem como das normas técnicas e regras contratuais;
- 21.4.7 Ineficiências ou perdas econômicas decorrentes de falhas, de negligência, de inépcia ou de omissão na implantação e na prestação dos serviços objeto da CONCESSÃO;
- 21.4.8 Custos com roubo, furto, destruição, ainda que parcial, oriundos de qualquer evento, ou perda de bens reversíveis alocados à CONCESSÃO;
- 21.4.9 Aumento do custo de empréstimos e financiamentos a serem obtidos pela CONCESSIONÁRIA para realização de investimentos ou custeio das operações objeto da CONCESSÃO;



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 21.4.10 Variação dos custos de insumos, operacionais, de manutenção, de compra, de investimentos, dentre outros dessa natureza;
- 21.4.11 Diminuição das expectativas ou frustração das receitas ACESSÓRIAS, bem como da comercialização das unidades HMP, ressalvado, quanto a estas o disposto na cláusula 2.5 deste CONTRATO.
- 21.4.12 Alteração do cenário macroeconômico ou aumento de custo de capital e variação das taxas de câmbio;
- 21.4.13 Criação, extinção ou alteração de tributos ou encargos legais que não tenham repercussão nas receitas e despesas da CONCESSIONÁRIA;
- 21.4.14 Custos diretos e indiretos da solução de invasões em imóveis que se encontrarem sob sua posse bem como de todos os prazos judiciais e extrajudiciais decorrentes da solução adotada;
- 21.4.15 Estimativa incorreta do valor dos investimentos a serem realizados;
- 21.4.16 Constatação superveniente de erros, ou omissões na Proposta e Plano de Negócios apresentados pela CONCESSIONÁRIA ou nos levantamentos que os subsidiaram, inclusive aqueles necessários para aferir os dados e projetos divulgados pelo PODER CONCEDENTE;
- 21.4.17 Embargo do empreendimento, novos custos, não cumprimento de prazos, necessidade de nova aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes e/ou emissão de novas autorizações pelos órgãos competentes em razão da não observância pela CONCESSIONÁRIA e/ou seus subcontratados das diretrizes indicadas nos documentos disponibilizados pelo PODER CONCEDENTE ou nas cláusulas deste CONTRATO, incluindo as eventuais compensações e condicionantes constantes das licenças necessárias;
- 21.4.18 Alteração das concepções, projetos ou especificações que impliquem emissão de nova(s) licença(s) ou autorização(ões), arcando integralmente com os custos socioambientais direta ou indiretamente decorrentes da não observância da respectiva diretriz socioambiental, para o qual a CONCESSIONÁRIA tenha concorrido.
- 21.4.19 Atraso na obtenção das licenças ambientais, por culpa da CONCESSIONÁRIA;
- 21.4.20 Ocorrência de força maior ou caso fortuito se, ao tempo de sua ocorrência, corresponder a um risco segurável no Brasil há pelo menos 2 (dois) anos, até o limite dos valores de apólices comercialmente aceitáveis e oferecidas por pelo menos duas empresas do ramo, independentemente de a CONCESSIONÁRIA ter contratado tais seguros;
- 21.4.21 Greve e dissídio coletivo de funcionários da CONCESSIONÁRIA, de subcontratados e/ou de fornecedores de materiais e serviços da CONCESSIONÁRIA;
- 21.4.22 Responsabilidade civil, administrativa, ambiental e penal por danos que possam ocorrer a terceiros, ou causados por terceiros, sejam estas pessoas que trabalhem para a CONCESSIONÁRIA, seus empregados, prepostos, terceirizados ou empresas subcontratadas, durante a implantação do objeto da CONCESSÃO e no curso de toda vigência da CONCESSÃO;



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 21.4.23 Responsabilidade civil, administrativa, penal e ambiental decorrente das atividades da CONCESSIONÁRIA na execução do objeto do CONTRATO, que apresente nexos causal entre tais atividades e o dano;
- 21.4.24 Negligência, imperícia ou imprudência de pessoas que trabalhem para a CONCESSIONÁRIA, sejam empregados, terceirizados, ou de empresas subcontratadas;
- 21.4.25 Não obtenção do retorno econômico previsto na PROPOSTA ECONÔMICA;
- 21.4.26 Decisão tomada em dissídio trabalhista ou decorrente da celebração de acordo ou convenção coletiva de trabalho;
- 21.4.27 Alteração da legislação referente aos tributos sobre a renda e o lucro;
- 21.4.28 Impossibilidade de obter o aproveitamento esperado dos terrenos por ela adquiridos e disponibilizados, nos termos do subitem 2.1.1.1, e impactos decorrentes da inviabilidade da implantação das unidades habitacionais de HMP obras não residenciais, salvo o disposto no subitem 2.5 deste CONTRATO;
- 21.4.29 Impactos decorrentes do não aproveitamento máximo permitido pela legislação e posturas municipais aplicáveis, expresso nas diretrizes expedidas pelos órgãos municipais, para os terrenos indicados e disponibilizados pelo PODER CONCEDENTE para a IMPLANTAÇÃO de HIS e obras não residenciais, na forma do subitem 5.2.1.2, salvo comprovada motivação técnica devidamente certificada pelo PODER CONCEDENTE;
- 21.4.30 Tratamento contábil e tributário as parcelas da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA e aplicação da legislação correspondente.
- 21.5 Os riscos a seguir listados são alocados ao PODER CONCEDENTE:
- 21.5.1 **Transcurso de mais de 12 (doze) meses** contados das datas previstas nos subitens 5.6.1 e 5.6.2 do CONTRATO sem que tenham sido disponibilizados pelo PODER CONCEDENTE os imóveis indicados na Etapa Preliminar, desde que o prejuízo à CONCESSIONÁRIA tenha sido comprovado.
- 21.5.2 Atrasos ou inviabilidade da IMPLANTAÇÃO em razão da descoberta de sítios arqueológicos em quaisquer das ÁREAS DE INTERVENÇÃO definidas para a IMPLANTAÇÃO, salvo se ficar demonstrada a possibilidade de substituição das mesmas;
- 21.5.3 Passivos e/ou irregularidades ambientais cujo fato gerador seja preexistente à celebração do termo de transferência de posse das áreas disponibilizadas pelo PODER CONCEDENTE.
- 21.5.4 Decisão administrativa, arbitral ou judicial, decorrente de fato não imputável às partes, que, dentre outros, (i) impeça ou impossibilite, no todo ou em parte, a CONCESSIONÁRIA de executar a IMPLANTAÇÃO, os SERVIÇOS ou o aceite das unidades habitacionais; (ii) interrompa ou suspenda o pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA; (iii) impeça ou interrompa a comercialização das unidades habitacionais; (iv) impeça o reajuste e revisão da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, de acordo com o estabelecido no CONTRATO; (v) impeça a constituição ou o pleno funcionamento do sistema de garantias da CONCESSÃO;



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 21.5.5 Atrasos na IMPLANTAÇÃO em razão de interferências não constantes da pesquisa realizada pela CONCESSIONÁRIA na Etapa Preliminar junto às empresas prestadoras de serviços públicos, nos termos deste CONTRATO e atrasos na execução dos remanejamentos de interferências pelas empresas prestadoras de serviços públicos, desde que, como resultado da descoberta das interferências não informadas, haja comprovado prejuízo para a CONCESSIONÁRIA.
- 21.5.6 Exigências, pelas autoridades competentes, de condicionantes, contrapartidas ou compensações distintas ou adicionais àquelas previstas no ANEXO II DO EDITAL para obtenção ou cumprimento de autorizações, licenças, alvarás e/ou permissões, inclusive ambientais, nos projetos relacionados aos EHIS;
- 21.5.7 Responsabilidade pela veracidade e completude de todas as informações prestadas pelo PODER CONCEDENTE e tomadas como premissas para a realização da IMPLANTAÇÃO e prestação de SERVIÇOS;
- 21.5.8 **Ausência de demanda das unidades de HIS;**
- 21.5.9 Atrasos, restrição ou inexecução das obrigações da CONCESSIONÁRIA causados pela demora ou omissão dos órgãos e entidades da Administração Pública Federal, Estadual ou Municipal nos projetos relacionados aos EHIS;
22. RECOMPOSIÇÃO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO DO CONTRATO
- 22.1 Sempre que forem atendidas as condições do CONTRATO, considera-se mantido seu equilíbrio econômico-financeiro.
- 22.2 A análise da recomposição do equilíbrio econômico-financeiro pressupõe a verificação das condições econômicas globais do ajuste.
- 22.3 Além das hipóteses elencadas na cláusula 21.5, somente caberá a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO nas hipóteses abaixo descritas:
- 22.3.1 Modificação unilateral do CONTRATO imposta pelo PODER CONCEDENTE das condições de execução do CONTRATO, desde que, como resultado direto dessa modificação, verifique-se alteração dos custos, investimentos ou da receita/remuneração da CONCESSIONÁRIA.
- 22.3.2 Ocorrência de caso fortuito ou força maior:
- 22.3.3 Quando as consequências não forem seguráveis no Brasil;
- 22.4 Quando as consequências forem seguráveis, no que exceder ao valor da cobertura.
- 22.5 Caso a CONCESSIONÁRIA não tenha contratado seguro para o risco materializado, assumirá integralmente o ônus decorrente de sua reparação.
- 22.6 Redução de custos oriundos de ganhos de produtividade ou redução de encargos setoriais, gerados por fatores externos à CONCESSIONÁRIA.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 22.7 Criação, extinção ou alteração de tributos ou encargos legais, ressalvados os impostos e contribuições sobre a renda, que tenham impacto direto nas receitas/remuneração, exceto receitas acessórias, para mais ou para menos.
- 22.8 Não caberá a recomposição se ficar caracterizado:
- 22.8.1 Que os impactos motivadores do pedido por parte da CONCESSIONÁRIA poderiam ter sido neutralizados com a melhoria da prestação do serviço;
- 22.8.2 Quando da ocorrência de negligência, inépcia ou omissão na exploração dos serviços objeto da CONCESSÃO;
- 22.8.3 Quando, de qualquer forma, a CONCESSIONÁRIA tenha concorrido, direta ou indiretamente, para o evento causador do desequilíbrio.
- 22.9 A recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO será solicitada pela parte que se sentir prejudicada mediante o envio de requerimento fundamentado de recomposição à outra parte.
- 22.10 Importará em renúncia do direito de solicitar a recomposição a que alude o subitem 22.9 se transcorrido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias contado a partir do conhecimento, pela parte prejudicada, do evento que deu causa ao desequilíbrio.
- 22.11 O requerimento de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro iniciado por requerimento da CONCESSIONÁRIA deverá ser fundamentado e instruído com os documentos necessários à demonstração do cabimento do pleito, inclusive quanto a:
- 22.11.1 Identificação precisa do evento, acompanhado de evidência da responsabilidade do PODER CONCEDENTE, se for o caso, nos termos deste item e do subitem 21 deste Contrato, ou da ocorrência de caso fortuito e força maior, nos termos da cláusula 30.
- 22.11.2 Projeção de Fluxo de Caixa Marginal do projeto decorrente do Evento de Desequilíbrio, considerando: (i) os fluxos marginais, positivos ou negativos, calculados com base na diferença entre as situações com e sem evento; e (ii) os fluxos marginais necessários a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro.
- 22.11.3 Comprovação dos gastos, diretos e indiretos, efetivamente incorridos pela CONCESSIONÁRIA, decorrentes do evento que deu origem ao pleito.
- 22.11.4 Em caso de avaliação de eventuais desequilíbrios futuros, demonstração circunstanciada dos pressupostos e parâmetros utilizados para as estimativas dos impactos do evento gerador do desequilíbrio sobre o fluxo de caixa da CONCESSIONÁRIA.
- 22.12 No caso de recomposição em favor do PODER CONCEDENTE, este deverá comunicar à CONCESSIONÁRIA para que esta se manifeste no prazo de 30 (trinta) dias.
- 22.13 Recebido o requerimento ou a manifestação da CONCESSIONÁRIA, o PODER CONCEDENTE decidirá motivadamente em até 180 (cento e oitenta) dias, sobre o reequilíbrio do CONTRATO.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 22.14 Caso o PODER CONCEDENTE não se manifeste no prazo previsto no subitem anterior, a CONCESSIONÁRIA poderá iniciar o procedimento de solução de divergências, nos moldes deste CONTRATO.
- 22.15 Os seguintes procedimentos deverão ser observados para os cálculos que levarão a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro:
- 22.15.1 A recomposição do equilíbrio econômico-financeiro será realizada de forma que seja nulo o valor presente líquido da diferença entre: (i) o fluxo de caixa do projeto estimado sem considerar o impacto do evento; e (ii) o fluxo de caixa projetado, em caso de eventos futuros, ou observado, em caso de eventos passados, tomando-se em conta o evento que ensejou o desequilíbrio.
- 22.15.2 Para fins de determinação dos fluxos dos dispêndios marginais, deverão ser utilizadas as melhores informações disponíveis, para estimar o valor dos investimentos, custos e despesas, bem como eventuais receitas e outros ganhos, resultantes do Evento de Desequilíbrio, por meio das melhores referências de preço do setor público e/ou do setor privado disponíveis no momento do pleito e, na indisponibilidade de informações mais atuais e a critério do Poder Concedente, das projeções realizadas por ocasião da Licitação.
- 22.15.3 O reequilíbrio poderá ser calculado antes ou depois do efetivo impacto do evento que ensejou o desequilíbrio no fluxo financeiro da CONCESSIONÁRIA, sendo, para tanto, calculado o Valor Presente dos fluxos de desequilíbrios, na data da avaliação.
- 22.15.4 A Taxa de Desconto real anual a ser utilizada no cálculo do Valor Presente de que trata o subitem 22.8.3 deste CONTRATO será composta pela média dos últimos 3 (três) meses da taxa bruta de juros de venda das Notas do Tesouro Nacional – Serie B (NTN-B), *ex-ante* a dedução do Imposto de Renda, com vencimento em 15/05/2045, publicada pela Secretaria do Tesouro Nacional, apurada na data do efetivo impacto do evento de desequilíbrio no fluxo de caixa da CONCESSIONÁRIA, acrescida de um prêmio de risco de 2,5% a.a. (dois vírgula cinco por cento ao ano).
- 22.15.5 Para impactos futuros, a Taxa de Desconto real anual será composta pela média dos últimos 3 (três) meses da taxa de juros de venda das Notas do Tesouro Nacional – Serie B (NTN-B), com vencimento em 15/05/2045, publicada pela Secretaria do Tesouro Nacional, apurada na data de formalização do reequilíbrio mediante assinatura do correspondente Aditivo, acrescida de um prêmio de risco de 2,5% a.a. (dois vírgula cinco por cento ao ano).
- 22.15.6 Quando os fluxos de caixa do projeto a que se refere o subitem 22.15.1 deste CONTRATO forem apurados em reais (R\$) correntes, a Taxa de Desconto descrita no subitem 22.15.4 deverá incorporar o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).
- 22.15.7 Na avaliação do pleito iniciado por requerimento da CONCESSIONÁRIA, o PODER CONCEDENTE poderá, a qualquer tempo, solicitar laudos técnicos econômicos específicos, elaborados por entidades independentes.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 22.15.8 A critério do PODER CONCEDENTE poderá ser realizada, por intermédio de entidade independente, especializada e com capacidade técnica publicamente reconhecida, auditoria para constatação da situação que ensejou o pedido de reequilíbrio econômico-financeiro.
- 22.16 O PODER CONCEDENTE terá livre acesso a informações, bens e instalações da CONCESSIONÁRIA ou de terceiros por ela contratados para aferir o quanto alegado pela CONCESSIONÁRIA em relação à ocorrência dos eventos causadores do desequilíbrio.
- 22.17 Todos os custos com diligências e estudos necessários a plena instrução do pedido de reequilíbrio correrão por conta das partes, em proporções iguais, em caso de procedência do pleito ao final.
- 22.18 A eventual recomposição do equilíbrio econômico-financeiro a pedido da CONCESSIONÁRIA deverá necessariamente considerar em favor do PODER CONCEDENTE:
- 22.18.1 Os ganhos econômicos efetivos decorrentes da redução do risco de crédito dos financiamentos utilizados pela CONCESSIONÁRIA, nos termos do art. 5º, inciso IX, da Lei Federal nº 11.079, de 2004.
- 22.18.2 Os ganhos econômicos extraordinários, que não decorram diretamente da sua eficiência empresarial, propiciados por alterações tecnológicas ou pela modernização, expansão ou racionalização dos serviços, bem como ganhos de produtividade ou redução de encargos setoriais gerados por fatores externos à CONCESSIONÁRIA.
- 22.19 O procedimento de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro iniciado pelo PODER CONCEDENTE deverá ser objeto de comunicação à CONCESSIONÁRIA, acompanhada de cópia dos laudos e estudos pertinentes.
- 22.19.1 Não havendo manifestação pela CONCESSIONÁRIA no prazo consignado na comunicação, que não poderá ser inferior a 30 (trinta) dias, a omissão será considerada como concordância em relação ao mérito da proposta do PODER CONCEDENTE.
- 22.20 O PODER CONCEDENTE terá a prerrogativa de escolher a forma pela qual será implementada a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO, que será formalizada em Aditivo, buscando sempre assegurar a continuidade da prestação dos serviços, em especial, pelas seguintes:
- 22.20.1 Prorrogação ou redução do prazo da CONCESSÃO.
- 22.20.2 Revisão no valor da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA.
- 22.20.3 Combinação das modalidades anteriores, ou outros permitidos pela legislação a critério do PODER CONCEDENTE.
- 22.20.4 Indenização.
- 22.21 Na escolha da medida destinada a implementar a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro, o PODER CONCEDENTE considerará a periodicidade e o montante dos pagamentos vencidos e vincendos a cargo da CONCESSIONÁRIA, relativo aos contratos de financiamento celebrados por este para a execução do objeto do CONTRATO.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 22.22 Para fins de determinação do valor a ser reequilibrado, deverão ser considerados os efeitos dos tributos diretos e indiretos sobre o fluxo dos dispêndios marginais.
- 22.23 A recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO não poderá importar efeito retroativo superior a 180 (cento e oitenta) dias da apresentação do pleito ou da comunicação.
- 22.24 Decorridos 180 (cento e oitenta) dias após a apresentação do pedido de reequilíbrio econômico-financeiro por requerimento da CONCESSIONÁRIA e não sendo encontrada solução amigável, aplicar-se-á o procedimento da Junta Técnica, nos termos do item a Cláusula 42 ou a solução arbitral, nos termos da Cláusula 43.
- 22.25 O PODER CONCEDENTE não poderá determinar a adoção de forma de recomposição que, segundo demonstrado pela CONCESSIONÁRIA, afete a viabilidade da execução do CONTRATO ou sua capacidade de adimplir os financiamentos.
- 23. DA OCORRÊNCIA DE SINISTROS E CONTRATAÇÃO DOS SEGUROS E GARANTIAS**
- 23.1 A CONCESSIONÁRIA deverá comunicar ao PODER CONCEDENTE a ocorrência de danos a terceiros e, concomitantemente, à seguradora.
- 23.2 A CONCESSIONÁRIA se reserva o direito de acompanhar as inspeções do bem sinistrado, os processos de regulação e peritagem e demais mecanismos de apuração, visando à liquidação total do sinistro.
- 23.3 Realizada a inspeção do sinistro, a CONCESSIONÁRIA elaborará relatório conclusivo com subsídios técnicos a respeito, apresentando-o ao PODER CONCEDENTE.
- 23.4 A CONCESSIONÁRIA deverá solucionar toda e qualquer pendência relativa ao sinistro ocorrido, no prazo exigido pela natureza do sinistro.
- 23.5 Transcorrido o prazo de 30 (trinta) dias sem que tenha sido dado encaminhamento à solução do sinistro, o PODER CONCEDENTE poderá, a seu critério, após comunicação à CONCESSIONÁRIA, assumir o processo de liquidação, fixando valores, indenizando ou promovendo reparos e acordos, considerando como tácita a concordância da CONCESSIONÁRIA.
- 23.6 Os valores despendidos pelo PODER CONCEDENTE serão deduzidos da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA.
- 23.7 Todas as despesas com sinistros ocasionados pela CONCESSIONÁRIA correrão por conta desta.
- 23.8 Nos casos em que o PODER CONCEDENTE figure como beneficiário de seguro que envolva a reposição de bens diretamente relacionados com o objeto do CONTRATO, o PODER CONCEDENTE deverá, quando do recebimento da indenização, utilizar esses recursos para o fim específico de substituir ou reparar o bem sinistrado.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 23.9 A CONCESSIONÁRIA, além dos seguros exigíveis pela legislação aplicável, contratará e manterá em vigor, diretamente, as coberturas de seguro estabelecidas neste item.
- 23.10 Nenhuma etapa da IMPLANTAÇÃO ou da prestação dos SERVIÇOS poderá ter início sem a correspondente contratação da apólice de seguro, devidamente comprovada, mediante apresentação de cópia autenticada das respectivas apólices e dos comprovantes de pagamento.
- 23.11 Deverão figurar como segurados o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA.
- 23.12 Na hipótese de pagamento parcelado do seguro, deverão ser apresentadas ao PODER CONCEDENTE cópia dos comprovantes de cada parcela quitada.
- 23.13 Os contratos de execução e manutenção de cobertura dos seguros relativos à IMPLANTAÇÃO constituem condicionantes ao início da contagem do prazo da CONCESSÃO.
- 23.14 Em se tratando de execução das obras de IMPLANTAÇÃO, respeitadas as normas dos projetos e da construção e práticas do mercado segurador, os seguros garantirão:
- 23.14.1 Cobertura de Riscos de Engenharia.
- 23.14.2 Cobertura de Responsabilidade Civil Geral e Cruzada, dando cobertura aos riscos decorrentes da construção das instalações e quaisquer outros estabelecidos neste CONTRATO, cobrindo o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA, bem como seus administradores empregados, funcionários, contratados, pelos montantes com que possam ser responsabilizados a título de danos materiais, pessoais, morais, decorrentes das atividades abrangidas pelo CONTRATO.
- 23.14.3 Cobertura de Responsabilidade Civil de Serviços em locais de Terceiro.
- 23.14.4 Cobertura de todos os materiais, equipamento e sistemas destinados à conclusão do objeto deste CONTRATO, a partir do momento que estes cheguem ao canteiro de obras.
- 23.14.5 Cobertura do transporte de todos os materiais e equipamentos de sua responsabilidade durante a IMPLANTAÇÃO e a PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS.
- 23.14.6 Cobertura de Riscos Nomeados/Multirriscos, tais como, incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, dano elétrico, vendaval, fumaça, alagamento e desmoronamento para as edificações, estruturas, máquinas, equipamentos móveis e estacionários, dos bens sob sua responsabilidade ou posse, que compõem este CONTRATO.
- 23.14.7 Cobertura de Responsabilidade Civil por danos materiais ou pessoais causados a terceiros, que por força da lei possam ser imputados à CONCESSIONÁRIA em razão da execução do CONTRATO, na sua fase de IMPLANTAÇÃO ou de prestação de SERVIÇOS.
- 23.14.8 Cobertura de Acidentes de Trabalho para os empregados envolvidos, conforme legislação em vigor.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 23.15 Os seguros serão correspondentes a cada uma das etapas da CONCESSÃO.
- 23.16 Os valores considerados como importância segurada deverão ser os necessários à reposição dos bens e serviços, na data da efetiva contratação dos seguros.
- 23.17 As coberturas poderão ser apresentadas na forma tradicional ou agrupadas em pacote ou produto especialmente desenvolvido para este fim, desde que atendidas as necessidades das coberturas definidas nesta cláusula.
- 23.18 A cobertura dos seguros previstos não exclui ou reduz, em nenhum caso, as obrigações e responsabilidades da CONCESSIONÁRIA assumidas em razão do CONTRATO ou por força de lei, ficando a CONCESSIONÁRIA plenamente responsável por quaisquer perdas e danos não abrangidos por seguro.
- 23.19 As indenizações de sinistro envolvendo Seguro de Responsabilidade Civil, cobertos em apólices específicas, deverão ser efetuadas aos seus devidos reclamantes ou prepostos, diretamente pela CONCESSIONÁRIA, obtendo-se plena quitação do reclamante.
- 23.20 Independentemente do recebimento da indenização, será de total responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a reposição dos bens sinistrados ou o pagamento a terceiros em ações que envolvam responsabilidade civil.
- 23.21 As indenizações dos sinistros cobertos pelas referidas apólices serão destinadas primordialmente para repor ou recuperar o bem sinistrado, dentro das características originais e sem prejuízo a funcionamento dos empreendimentos relacionados à CONCESSÃO.
- 23.22 A seguradora deverá renunciar a todos os direitos de se sub-rogar contra ao PODER CONCEDENTE quando aplicável, ou seja, quando o PODER CONCEDENTE não for considerado cossegurado.
- 23.23 As apólices de seguro referente a cada etapa da IMPLANTAÇÃO deverão manter-se em plena vigência, pelo menos até a emissão dos respectivos termos de recebimento.
- 23.24 As demais apólices deverão estar em plena vigência pelo menos 1 (um) mês após a total execução do escopo correspondente.
- 23.25 Todos os seguros deverão ser efetuados em companhia seguradora autorizada a funcionar no Brasil, devidamente cadastrada na SUSEP – Superintendência de Seguros Privados.
- 23.26 A CONCESSIONÁRIA deverá fazer constar das apólices de seguro a obrigação de a seguradora informar por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, ao PODER CONCEDENTE e à CONCESSIONÁRIA, quaisquer fatos que possam implicar o cancelamento, total ou parcial, dos seguros contratados, redução de cobertura, aumento de franquia ou redução de importâncias seguradas, observadas as situações previstas em lei.
- 23.27 A CONCESSIONÁRIA deverá fornecer em prazo não superior a 10 (dez) dias do início de cada ano de CONCESSÃO, certificado emitido pela seguradora confirmando que todas as apólices de seguros contratados estão válidas.
- 23.28 A CONCESSIONÁRIA poderá alterar coberturas e franquias, bem como quaisquer condições das apólices contratadas, para adequá-las às várias fases



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

de desenvolvimento das atividades objeto da CONCESSÃO, mediante aprovação prévia do PODER CONCEDENTE.

24. GARANTIA DA EXECUÇÃO DO CONTRATO

- 24.1 A CONCESSIONÁRIA prestou garantia para o fiel cumprimento das obrigações contratuais no valor de R\$ [equivalente a 3% do valor do investimento].
- 24.2 A CONCESSIONÁRIA permanecerá responsável pelo cumprimento das obrigações contratuais, independentemente da utilização da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO.
- 24.3 A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, a critério da CONCESSIONÁRIA, é prestada na modalidade [_____], podendo ser substituída por qualquer das modalidades previstas no art. 56 da Lei nº 8.666, de 1993, observado o disposto no subitem 24.1.9.
- 24.3.1 As cartas de fiança e as apólices de seguro-garantia deverão ter vigência mínima de 1 (um) ano a contar da data da assinatura do CONTRATO, sendo de inteira responsabilidade da CONCESSIONÁRIA mantê-las em plena vigência e de forma ininterrupta durante todo o prazo da CONCESSÃO, devendo, para tanto, promover as renovações e atualizações que forem necessárias.
- 24.3.2 A CONCESSIONÁRIA deverá encaminhar ao PODER CONCEDENTE, em até 20 (vinte) dias antes do término do prazo de vigência, documento comprobatório de que as cartas de fiança bancária ou apólices dos seguros-garantia foram renovadas e tiveram seus valores reajustados na forma prevista neste CONTRATO.
- 24.3.3 Qualquer modificação aos conteúdos da carta de fiança ou do seguro-garantia deverá ser comunicada ao PODER CONCEDENTE.
- 24.4 A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO conferida na modalidade prevista no item 24.3 deste CONTRATO deverá ser comprovada mediante apresentação de documento original, dirigido ao PODER CONCEDENTE, datado e assinado por instituição financeira custodiante da caução ou dos títulos dados em garantia e da qual conste que:
- 24.4.1 O valor pecuniário ou os referidos títulos, claramente identificados, ficarão caucionados em favor do PODER CONCEDENTE como GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO; e
- 24.4.2 O PODER CONCEDENTE poderá executar a caução nas condições previstas no CONTRATO.
- 24.5 Na hipótese de a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO ser fornecida por meio de títulos da dívida pública, somente serão aceitos títulos da dívida pública sob a forma escritural, com registro em sistema centralizado de liquidação e custódia autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e com cotação de mercado.
- 24.6 Durante a vigência do CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA poderá substituir a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO por qualquer das



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- modalidades admitidas, mediante prévia aprovação do PODER CONCEDENTE.
- 24.7 Na hipótese de execução parcial ou integral da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA deverá promover sua imediata recomposição no valor estabelecido no item 24.1.
- 24.8 Sem prejuízo das demais hipóteses previstas no CONTRATO e na regulamentação vigente, a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO poderá ser utilizada nos seguintes casos:
- 24.8.1 Na hipótese de a CONCESSIONÁRIA não realizar as obrigações previstas no CONTRATO ou executá-las em desconformidade com o estabelecido;
- 24.8.2 Na hipótese da CONCESSIONÁRIA não proceder ao pagamento das multas que lhe forem aplicadas ou indenizações que lhe forem impostas, na forma do CONTRATO;
- 24.8.3 Na hipótese de a CONCESSIONÁRIA não efetuar no prazo devido o pagamento de quaisquer indenizações ou obrigações pecuniárias de sua responsabilidade devidas ao PODER CONCEDENTE e relacionadas à CONCESSÃO; e
- 24.8.4 Sempre que a CONCESSIONÁRIA não adotar providências para sanar inadimplemento de obrigação legal, contratual ou regulamentar, o que não eximirá a CONCESSIONÁRIA das responsabilidades que lhe são atribuídas pelo CONTRATO.
- 24.9 Na ocorrência de alguma das hipóteses previstas neste CONTRATO, inclusive aquelas constantes no item 24.8, o PODER CONCEDENTE notificará por escrito a CONCESSIONÁRIA, que terá o prazo mínimo de 30 (trinta) dias para providenciar a correção do fato que deu causa à notificação, a partir dos quais, persistindo o inadimplemento da CONCESSIONÁRIA, o PODER CONCEDENTE poderá utilizar a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO.
- 24.10 O prazo referido no subitem anterior poderá ser majorado em caso de evidente complexidade do evento a ser saneado, mediante solicitação da CONCESSIONÁRIA e aprovação do PODER CONCEDENTE.
- 24.11 Se a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO não for suficiente para cobrir o valor de todas as obrigações de pagamento por ela abrangidas, a CONCESSIONÁRIA continuará responsável pela diferença, que poderá ser cobrada por todos meios em direito admitidos.
- 24.12 A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO será prestada nos valores discriminados no item 19.2.1.5 do EDITAL para o LOTE a que se refere este CONTRATO, de acordo com o seguinte cronograma.

ANO	Lote
Ano 1	R\$
Ano 2	R\$
Ano 3	R\$
Ano 4	R\$



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

Ano 5	R\$
Ano 6	R\$
Ano 7	R\$
Ano 8	R\$
Ano 9	R\$
Ano 10	R\$
Ano 11	R\$
Ano 12	R\$
Ano 13	R\$
Ano 14	R\$
Ano 15	R\$
Ano 16	R\$
Ano 17	R\$
Ano 18	R\$
Ano 19	R\$
Ano 20	R\$

24.12.1 Os valores fixados no cronograma constante do subitem 24.12, retro, serão corrigidos na mesma periodicidade de reajuste do CONTRATO, definida na sua cláusula 8, aplicando-se o IPC: Índice de Preços ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE/USP como indexador.

25. GARANTIADA CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA

25.1 O PODER CONCEDENTE obriga-se a assegurar os recursos orçamentários necessários ao pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, conforme previsto neste CONTRATO, incluindo na proposta orçamentária anual dotação específica, vinculada à Secretaria da Habitação, em valor suficiente para suportar o pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA para o exercício subsequente, bem como vetar alterações na referida proposta que reduzam ou restrinjam a dotação destinada ao pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA e não efetuar contingenciamento de tais recursos.

25.2 A CPP – Companhia Paulista de Parcerias, assume neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a condição de fiadora solidariamente responsável pelo fiel cumprimento da obrigação imputável ao PODER CONCEDENTE, no que se refere, exclusivamente, ao pagamento do valor correspondente a 6 (seis) prestações mensais da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA (Obrigação Solidária), que vigorará, de acordo com os limites e condições estabelecidos nesta Cláusula, a partir da conclusão das primeiras unidades habitacionais destinadas a HIS até a liquidação final, pelo PODER CONCEDENTE, da última parcela da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, renunciando expressamente ao benefício previsto no artigo 827 do Código Civil;

25.3 A Obrigação Solidária será assegurada mediante penhor, instituído nos termos do artigo 1.361 do Código Civil Brasileiro (Garantia Real), no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da assinatura do CONTRATO, sobre cotas do Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Longo Prazo, denominado “BB CPP PROJETOS”, da qual é cotista exclusiva, inscrito no CNPJ sob o nº 17.116.243/0001-92, doravante denominado FUNDO, administrado pela BB DTVM.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 25.4 O número de cotas a serem inicialmente empenhadas será aferido pela CPP e submetido à CONCESSIONÁRIA e levará em conta o valor projetado para a Obrigação Solidária, observado o montante exigível a título de CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA de acordo com o Cronograma de Execução previsto no ANEXO II DO EDITAL – DIRETRIZES PARA AS INTERVENÇÕES URBANAS, o qual será trazido a valor presente por meio da aplicação da taxa projetada de rendimento do FUNDO para o período compreendido entre a constituição do penhor e a data prevista para o vencimento da primeira parcela da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, em conformidade com a política de investimento prevista no Regulamento do FUNDO, rendimento este que, para fins estritamente da projeção em questão, será assumido como no mínimo equivalente à variação projetada da taxa Selic para o período, com base nas melhores estimativas publicamente disponíveis.
- 25.4.1 Com antecedência mínima de 30 dias em relação à data de vencimento da primeira parcela da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, o número de cotas empenhadas será ajustado ao valor da Obrigação Solidária identificada, considerando o disposto na Cláusula 7.2. CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA e observado o montante exigível de acordo com o Cronograma de Execução previsto no ANEXO II DO EDITAL – DIRETRIZES PARA AS INTERVENÇÕES URBANAS de forma a manter a correspondência com a Obrigação Solidária, podendo importar, em função dos rendimentos obtidos no período, na complementação do penhor originalmente estabelecido ou no levantamento do penhor incidente sobre o número de cotas que sobejar o necessário para a manutenção da referida correspondência.
- 25.4.2 O mesmo procedimento previsto no item 25.4 será repetido pela CPP, semestralmente, de forma a assegurar a correspondência da Garantia Real com a evolução do Cronograma de Execução previsto no ANEXO II DO EDITAL – DIRETRIZES PARA AS INTERVENÇÕES URBANAS.
- 25.5 Na hipótese de inadimplemento por parte do PODER CONCEDENTE no pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, a CONCESSIONÁRIA poderá, decorridos 10 (dez) dias da data de pagamento prevista, executar a fiança prestada pela CPP, concedendo-lhe, inicialmente, o prazo de 5 (cinco) dias úteis para pagamento espontâneo.
- 25.6 Não ocorrendo o pagamento espontâneo, a CONCESSIONÁRIA poderá solicitar diretamente ao Banco do Brasil, na condição de Agente de Garantia, investido dos poderes de representação conferidos conjuntamente pela CPP e pela CONCESSIONÁRIA, nos termos do artigo 653 e seguintes do Código Civil, conforme disciplinado em instrumento próprio, o resgate de tantas cotas quantas necessárias para satisfação da obrigação inadimplida e a subsequente transferência dos recursos para conta corrente de sua livre movimentação.
- 25.7 Na hipótese de a CPP efetuar algum pagamento à CONCESSIONÁRIA em decorrência da fiança prestada, comunicará o fato ao PODER CONCEDENTE, solicitando o ressarcimento, no prazo de 30 (trinta) dias, do montante despendido.
- 25.8 A Garantia Real prestada pela CPP será reduzida em valor correspondente ao montante excutido pela CONCESSIONÁRIA, naquilo em que não ressarcido



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- pelo PODER CONCEDENTE nos termos do subitem 25.7 supra, até sua eventual renovação ou extinção, independentemente do prazo de vigência estabelecido no item 25.2 desta Cláusula.
- 25.9 Ocorrendo o ressarcimento pelo PODER CONCEDENTE, total ou parcial, a CPP deverá reestabelecer a Garantia Real, no montante equivalente às parcelas ressarcidas, no prazo máximo de 30 (trinta) dias.
- 25.10 Fica facultado à CPP, a qualquer momento, mediante aceitação da CONCESSIONÁRIA, substituir a Garantia Real consistente no penhor referido no item 25.3 desta Cláusula, total ou parcialmente, por garantia em valor correspondente, prestada por instituição financeira de primeira linha, classificada entre as 50 maiores, pelo critério de ativo total menos intermediação, conforme relatório emitido pelo Banco Central do Brasil, ou por garantia oferecida por organismo multilateral de crédito com classificação de risco AAA ou equivalente, ou outras formas de garantia pessoal ou real.
- 25.11 A CONCESSIONÁRIA, a seu exclusivo critério e em caráter facultativo, poderá demandar a complementação da Garantia Real prestada pela CPP mediante constituição de Garantia Subsidiária prestada pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano - CDHU, interveniente anuente do presente contrato, na forma autorizada pelo artigo 2º, I, “i” e X, de seu Estatuto Social, incidente sobre parcela da receita operacional da Companhia, proveniente de direitos creditórios que se encontrem livres e desembaraçados, emergentes dos contratos de comercialização de unidades habitacionais (Garantia Subsidiária).
- 25.12 A CONCESSIONÁRIA deverá manifestar seu interesse na constituição da Garantia Subsidiária, no prazo de até 30 dias da assinatura do presente CONTRATO, mediante correspondência enviada ao PODER CONCEDENTE, com cópia à CDHU.
- 25.13 Uma vez recebida a solicitação supra, a CDHU constituirá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, prorrogável por igual período, penhor, nos termos do artigo 1431 e seguintes do Código Civil Brasileiro, ou cessão fiduciária, incidente sobre fluxo financeiro segregado em conta de movimentação restrita observado, mensalmente, o valor equivalente a 1 (uma) CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, administrada pelo Banco do Brasil na condição de Agente de Garantia e ao qual será outorgado mandato, nos termos do artigo 653 e seguintes do Código Civil Brasileiro, para, independentemente de anuência da CDHU ou do PODER CONCEDENTE, efetuar o resgate do referido valor e a destinação para conta de livre movimentação da CONCESSIONÁRIA, por esta indicada, na hipótese de ocorrência de evento de inadimplemento, desde que esgotada a Garantia Real prestada pela CPP. Na hipótese de não ocorrência de evento de inadimplemento, o fluxo financeiro será redirecionado para conta de livre movimentação da CDHU.
- 25.14 A Garantia Subsidiária será disciplinada em instrumento próprio, cuja minuta deverá ser aprovada pela CONCESSIONÁRIA, e estará condicionada ao pagamento de remuneração à CDHU, em bases anuais, a partir do início do pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, correspondente a 0,5%



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- (cinco décimos por cento) do montante da garantia contratada pela CONCESSIONÁRIA.
- 25.15 A CONCESSIONÁRIA poderá, a qualquer tempo, mediante prévia notificação ao PODER CONCEDENTE e à CDHU, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, desistir da Garantia Subsidiária, hipótese em que ficará desonerada do pagamento do referido percentual.
- 25.16 Na hipótese de execução da Garantia Subsidiária o PODER CONCEDENTE obriga-se a restituir o valor correspondente à CDHU, mediante aporte de capital ou outra forma cabível, conforme disciplinado em instrumento próprio que deverá ser celebrado entre ambos concomitantemente à prestação da Garantia Subsidiária eventualmente demandada pela CONCESSIONÁRIA.
- 25.17 Na hipótese de o inadimplemento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA pelo PODER CONCEDENTE ensejar a execução da Garantia Subsidiária por mais de 2 (dois) meses consecutivos, a Secretaria de Habitação, a Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Regional e a Secretaria da Fazenda deverão apresentar ao Conselho Gestor do Programa de Parceiras Público-Privadas justificativas circunstanciadas, expondo os motivos do inadimplemento e as medidas adotadas para o seu equacionamento.
- 25.18 Na hipótese de a utilização da Garantia Subsidiária perdurar por mais de 6 (seis) meses, o PODER CONCEDENTE não poderá celebrar novos contratos de parceria público-privada enquanto não superado o referido óbice.
- 25.19 Decorridos 6 (seis) meses durante os quais a CONCESSIONÁRIA tenha executado a garantia oferecida pela CDHU, sem que tenha ocorrido a reposição dos valores dispendidos pela CDHU, a CONCESSIONÁRIA terá o direito de solicitar a rescisão do contrato de concessão, na forma do subitem 32.2.6 “c”.
- 25.20 A garantia complementar da CDHU permanecerá válida e poderá ser executada pela CONCESSIONÁRIA, desde que cumpridas as obrigações contratuais e realizado o pagamento a que se refere o subitem 25.14, até a extinção da CONCESSÃO.
- 26. CONTRATAÇÃO COM TERCEIROS E EMPREGADOS**
- 26.1 Para a execução da IMPLANTAÇÃO e prestação dos SERVIÇOS, a CONCESSIONÁRIA utilizará seus empregados e poderá contratar com terceiros o desenvolvimento de atividades inerentes, acessórias ou complementares à IMPLANTAÇÃO e aos SERVIÇOS.
- 26.2 A CONCESSIONÁRIA terá responsabilidade objetiva pelos danos que seus agentes, empregados ou terceiros contratados, nessa qualidade, causarem ao PODER CONCEDENTE, aos ADQUIRENTES e a terceiros.
- 26.3 A CONCESSIONÁRIA deverá indenizar e manter o PODER CONCEDENTE indene em razão de qualquer demanda ou prejuízo que este venha a sofrer em virtude:
- a) de ato praticado, pela CONCESSIONÁRIA, seus administradores, empregados, prepostos, prestadores de serviços e terceiros contratados ou qualquer outra pessoa física ou jurídica a ela vinculada;



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

-
- b) de questões de natureza trabalhista, previdenciária ou acidentária relacionados aos empregados da CONCESSIONÁRIA e de terceiros contratados;
 - c) da incidência de responsabilidade objetiva por danos decorrentes de atos e fatos relacionados à IMPLANTAÇÃO, aos SERVIÇOS e às atividades geradoras de RECEITAS ACESSÓRIAS;
 - d) de questões de natureza ambiental relacionadas à IMPLANTAÇÃO, aos SERVIÇOS e às atividades geradoras de RECEITAS ACESSÓRIAS;
 - e) de questões de natureza fiscal ou tributária, relacionadas à IMPLANTAÇÃO, aos SERVIÇOS e às atividades geradoras de RECEITAS ACESSÓRIAS.
- 26.4 A CONCESSIONÁRIA deverá, também, indenizar e manter o PODER CONCEDENTE indene em relação às despesas processuais, honorários de advogado e demais encargos com os quais, direta ou indiretamente, venha a arcar em função das ocorrências descritas na cláusula anterior.
- 26.5 Fica facultado ao PODER CONCEDENTE abater da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA os valores decorrentes da aplicação do subitem anterior.
- 26.6 Os empregados e terceiros contratados pela CONCESSIONÁRIA deverão ter comprovada capacidade técnica para o desempenho de suas atividades.
- 26.7 A CONCESSIONÁRIA deverá envidar seus melhores esforços para que os empregados e terceiros contratados mantenham um bom relacionamento com os servidores do PODER CONCEDENTE, com os ADQUIRENTES e com o público geral.
- 26.8 A CONCESSIONÁRIA deverá instruir seus empregados e demais prestadores de serviços contratados sobre a necessidade de cumprir as normas de Segurança e Medicina do Trabalho, de prevenção de incêndio e as relativas à utilização de Equipamentos de Proteção Individual – EPI, responsabilizando-se perante os órgãos competentes por tal cumprimento.
- 26.9 A CONCESSIONÁRIA deverá afastar e substituir os empregados e terceiros contratados que descumprirem as normas de trabalho, os padrões de atendimento exigidos e as solicitações do PODER CONCEDENTE com fundamento nas obrigações estabelecidas nesse CONTRATO.
- 26.10 Os contratos entre a CONCESSIONÁRIA e seus empregados ou terceiros contratados reger-se-ão pelas normas de direito privado, não se estabelecendo, em qualquer caso, relação de qualquer natureza entre os empregados, os terceiros contratados e o PODER CONCEDENTE.
- 26.11 A CONCESSIONÁRIA assume total e exclusiva responsabilidade de natureza trabalhista, previdenciária, fiscal, acidentária, ambiental ou qualquer outra relativa aos seus empregados ou terceiros contratados.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

-
- 27. DO APOIO À GESTÃO CONDOMINIAL E MANUTENÇÃO PREDIAL**
- 27.1 A CONCESSIONÁRIA deverá instituir e instalar os condomínios implantados, de HIS e HMP, de acordo com a legislação aplicável, promovendo apoio aos conselhos condominiais e na eleição do síndico.
- 27.2 Nos CONDOMÍNIOS de HIS, independentemente de ser a administradora contratada na forma disposta na lei civil, a CONCESSIONÁRIA deverá:
- 27.2.1 Promover apoio para a aprovação dos regimentos internos de cada condomínio.
- 27.2.2 Prestar apoio ao síndico e aos conselhos, principalmente nas questões relacionadas com a sustentabilidade dos condomínios, salvo se estes a dispensarem expressamente.
- 27.2.3 Prestar serviços de MANUTENÇÃO PREDIAL nos condomínio de HIS, consistentes na manutenção preventiva e corretiva dos elevadores, dos sistemas hidrossanitários (redes de água e esgoto) e da rede interna resíduos líquidos gordurosos (rede de esgoto), telhados e pintura das áreas comuns das edificações, entre outros, todos de acordo com o disposto no Anexo VI - DIRETRIZES PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS.
- 27.2.3.1 Salvo se decorrentes de vícios construtivos, estão expressamente excluídas da manutenção corretiva e preventiva as áreas privativas das unidades habitacionais.
- 27.3 O VERIFICADOR INDEPENDENTE certificará a realização das manutenções preventiva e corretiva nos prazos fixados, apontando eventual descumprimento para efeito da apuração da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, nos termos do ANEXO V - SISTEMA DE AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO.
- 28. DAS ÁREAS NÃO RESIDENCIAIS**
- 28.1 Além das unidades habitacionais e infraestrutura urbana, a CONCESSIONÁRIA deverá construir áreas para comércio, serviços e equipamentos públicos, conforme os dimensionamentos constantes do ANEXO II do EDITAL – DIRETRIZES PARA AS INTERVENÇÕES URBANAS.
- 28.2 A construção das áreas para comércio e serviços mencionadas no subitem anterior, será precedida de avaliação de vocação comercial e institucional a ser realizada pela CONCESSIONÁRIA, nos termos da legislação vigente.
- 28.3 No caso de não serem instaladas áreas não residenciais nos CONDOMÍNIOS, essas deverão ser implementadas em outras áreas vocacionadas, dentro do EHIS, EHMP ou EZEIS, segundo a avaliação mencionada no subitem anterior, mantendo-se, contudo, as proporções fixadas no ANEXO II - DIRETRIZES PARA AS INTERVENÇÕES URBANAS.
- 28.4 As áreas destinadas a espaços e equipamentos públicos serão registradas individualmente e terão o domínio transferido de plano ao PODER CONCEDENTE ou a quem este indicar, devendo a CONCESSIONÁRIA providenciar que essa individualização conste dos memoriais de incorporação,



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- especificação e instituição dos condomínios a que estejam vinculadas, se o caso.
- 28.5 As áreas não residenciais constituídas em unidades autônomas ou não, vinculadas aos CONDOMÍNIOS de HIS, destinadas a comércio e serviços, poderão ser exploradas por conta e risco da CONCESSIONÁRIA, e o resultado líquido dessa exploração será considerado RECEITA ACESSÓRIA e compartilhado com o PODER CONCEDENTE na proporção fixada no subitem 9.1.1 deste CONTRATO.
- 28.6 As áreas não residenciais de que trata o item 28.5 poderão ser alienadas a qualquer tempo pela CONCESSIONÁRIA e o resultado econômico da alienação será considerado RECEITA ACESSÓRIA e partilhado com o PODER CONCEDENTE, na proporção fixada no subitem 9.1.2 deste CONTRATO.
- 28.6.1 A alienação deverá ser precedida das necessárias divulgação e avaliação, observadas as práticas do mercado específico, e levadas a efeito e custeadas pela CONCESSIONÁRIA, reservado ao PODER CONCEDENTE, quanto à avaliação, validar o laudo, diretamente ou por meio de empresa especializada, pública ou privada.
- 28.6.2 Na hipótese de insucesso das iniciativas de alienação, a CONCESSIONÁRIA deverá, no período de 12 (doze) meses que antecede o término da CONCESSÃO, transferir ao PODER CONCEDENTE, sem direito a remuneração ou indenização, a propriedade das unidades autônomas ou não de uso não habitacional vinculadas aos condomínios de HIS, ainda que não integradas na área do CONDOMÍNIO, se implantadas na forma do item 28.3 supra;
- 28.6.3 Caso não atendido o disposto nos subitens anteriores, a CONCESSIONÁRIA se obriga a transferir ao PODER CONCEDENTE o montante equivalente ao valor de mercado dos bens imóveis, indicado em avaliação elaborada pela CONCESSIONÁRIA e validada pelo PODER CONCEDENTE, sob pena de execução da GARANTIA pelo valor correspondente;
- 28.7 Nos casos de extinção antes do advento do termo contratual, a propriedade das unidades de uso não habitacional vinculadas às HIS serão transferidas ao PODER CONCEDENTE, sem remuneração ou indenização;
- 28.8 A exploração dos espaços não habitacionais deverá observar a legislação que rege a atividade neles exercida e as proporções definidas no ANEXO II DO EDITAL - DIRETRIZES PARA AS INTERVENÇÕES URBANAS.
- 28.8.1 Quando vinculados a HMP a alienação dos espaços não habitacionais poderá ocorrer, independentemente de prévia autorização do PODER CONCEDENTE, sem prejuízo da responsabilidade da CONCESSIONÁRIA de prestar aos condomínios de HIS os SERVIÇOS pactuados nos termos deste CONTRATO e respectivos anexos.
- 29. DAS ÁREAS PARA A IMPLANTAÇÃO DO OBJETO DO CONTRATO**
- 29.1 As áreas ou terrenos necessários para a IMPLANTAÇÃO do objeto deste CONTRATO serão viabilizados de modo compartilhado entre o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA, da forma como segue:



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 29.1.1 Dentro do prazo estipulado no subitem 5.2 deste CONTRATO o PODER CONCEDENTE deverá indicar, e na forma e prazos fixados nos subitens 5.6.1 e 5.6.2, disponibilizar áreas aptas em dimensões e condições suficientes para implantar 100% (cem por cento) das HIS, das unidades não habitacionais e demais equipamentos a elas vinculadas, cuja implantação compõe o OBJETO deste CONTRATO, conforme previsto no Cronograma de Execução integrante do ANEXO II – DIRETRIZES PARA AS INTERVENÇÕES URBANAS do Edital, ao qual este CONTRATO se vincula.
- 29.1.1.1 Esse percentual compreende as áreas necessárias à implantação dos respectivos espaços e unidades não habitacionais previstos no ANEXO II – DIRETRIZES PARA AS INTERVENÇÕES URBANAS.
- 29.1.1.2 O cumprimento do disposto no subitem precedente poderá ocorrer sob quaisquer das seguintes maneiras, que não são excludentes entre si:
- a) Disponibilização de áreas pertencentes ao próprio PODER CONCEDENTE, ou a suas autarquias e empresas;
 - b) Disponibilização de áreas pertencentes a quaisquer pessoas de direito público da administração direta ou indireta do Município, Estado ou União, na forma que vier a ser estabelecida entre o PODER CONCEDENTE e o titular da área, em instrumento próprio;
 - c) Desapropriações de áreas promovidas diretamente pelo PODER CONCEDENTE.
- 29.1.1.3 A disponibilização das áreas para a CONCESSIONÁRIA observará os requisitos e trâmites legais e administrativos pertinentes, de modo a assegurar a posse tempestivamente para a IMPLANTAÇÃO do objeto deste CONTRATO, diferindo-se a transferência dominial.
- 29.1.1.4 A transferência dominial das áreas para a CONCESSIONÁRIA será providenciada após e desde que implementadas as condições necessárias para tanto, sejam referentes à regularização documental, à efetiva aquisição da propriedade ou à obtenção das autorizações legislativas e administrativas necessárias para a alienação;
- 29.1.1.5 Enquanto não for promovida transferência dominial à CONCESSIONÁRIA, caberá ao PODER CONCEDENTE colaborar com a CONCESSIONÁRIA para que o proprietário tabular viabilize a submissão e o processamento dos projetos habitacionais junto aos órgãos técnicos competentes, inclusive providenciando as anuências legalmente exigíveis.
- 29.1.1.6 As áreas de terreno disponibilizadas somente poderão ser recusadas pela CONCESSIONÁRIA mediante justificativa fundada em razões técnicas devidamente comprovadas, sujeitas à homologação pelo PODER CONCEDENTE.
- 29.1.1.7 Recusados os fundamentos apresentados pela CONCESSIONÁRIA, esta poderá submeter a pendência à JUNTA TÉCNICA na forma da cláusula 42.
- 29.1.1.8 A demora na disponibilização das áreas a cargo do PODER CONCEDENTE não acarretará a responsabilização da CONCESSIONÁRIA, devendo a questão ser equacionada na forma do disposto na cláusula 22 deste CONTRATO.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 29.1.2 Caberá à CONCESSIONÁRIA adquirir as áreas necessárias para implantar 100% (cem por cento) das HMP e demais obrigações que compõem o OBJETO deste CONTRATO, observando:
- 29.1.2.1 A aquisição das áreas poderá ser negociada diretamente pela CONCESSIONÁRIA sob quaisquer das formas usualmente praticadas no mercado imobiliário e previstas na legislação pertinente, inclusive possibilitando a participação dos proprietários nos futuros empreendimentos, responsabilizando-se integralmente pelos custos dessa aquisição.
- 29.1.2.2 Para assegurar a viabilidade do cumprimento do disposto no subitem 29.1.2 o PODER CONCEDENTE, neste ato e nos termos previstos no artigo 3º, da Lei Federal nº 11.079, 2004, c/c. o artigo 31, VI, da , da Lei Federal nº 8.987, de 1995, c/c artigo 3º, do Decreto-lei 3365, de 1941 e artigos 1º, V e 5º da Lei 4132, de 1962, outorga à CONCESSIONÁRIA todos os poderes inerentes para que possa promover desapropriações de imóveis e instituir servidões, respeitado o disposto neste CONTRATO, responsabilizando-se aquela, inclusive, pelo pagamento das indenizações devidas.
- 29.1.2.3 Os imóveis desapropriados pela CONCESSIONÁRIA ou a ela disponibilizados pelo PODER CONCEDENTE, nos termos dos subitens 29.1.2 e 29.1.1, respectivamente, e não utilizados na IMPLANTAÇÃO do objeto deste CONTRATO reverterão ao PODER CONCEDENTE.
- 29.1.2.4 As desapropriações somente poderão incidir sobre os imóveis pertencentes a particulares, previamente declarados pelo PODER CONCEDENTE, mediante edição de decreto(s) de interesse social ou de utilidade pública, submetendo-se à prévia análise e autorização do PODER CONCEDENTE.
- 29.1.2.5 A CONCESSIONÁRIA deverá indicar expressamente ao PODER CONCEDENTE os imóveis que pretender adquirir por meio de desapropriação, observando o prazo da Etapa Preliminar para o primeiro condomínio de HMP e os prazos fixados no cronograma fixado no ANEXO II do EDITAL – DIRETRIZES PARA AS INTERVENÇÕES URBANAS, para os subseqüentes.
- 29.1.2.6 O PODER CONCEDENTE terá prazo de 30 (trinta) dias contados da indicação dos imóveis para editar o(s) decreto(s) de declaração de interesse social e/ou de utilidade pública dos imóveis que serão objeto de desapropriação ou instituição de servidão, desde que a CONCESSIONÁRIA apresente a integralidade dos documentos e trabalhos técnicos necessários para edição do ato, na forma do disposto no Decreto Estadual 27.869, de 1987 e alterações.
- 29.1.2.7 O PODER CONCEDENTE poderá indeferir a indicação desde que devidamente motivado por razões técnicas ou jurídicas, hipótese em que deixará de decretar o interesse social ou a utilidade pública dos imóveis, e comunicará a CONCESSIONÁRIA para que, no prazo de 10 (dez) dias, apresente imóveis em substituição aos anteriormente pretendidos.
- 29.1.2.8 Incumbirá à CONCESSIONÁRIA promover as desapropriações, ocupações temporárias e instituição de servidões administrativas de imóveis privados,



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

pela via amigável ou judicial, responsabilizando-se integralmente por todos os custos relacionados, incluindo as despesas com custas processuais e extraprocessuais, honorários advocatícios e de peritos ou assistentes técnicos, pagamento de indenizações ou de quaisquer outras compensações decorrentes da desapropriação, da ocupação temporária ou da instituição de servidão ou de outros ônus ou encargos relacionados, incluindo realocação de bens, caso necessário ou determinado pelas autoridades competentes, adotando os procedimentos acautelatórios indispensáveis à obtenção preliminar da posse das áreas a serem utilizadas para a execução do objeto contratual.

- 29.1.2.9 A CONCESSIONÁRIA responsabilizar-se-á pela condução e por todos os custos derivados de acordo extrajudiciais e ações judiciais relativos a indenizações eventualmente devidas a proprietários de áreas contíguas e remanescentes ou de alguma forma atingidas pela IMPLANTAÇÃO do OBJETO deste CONTRATO, requerendo, caso a ação judicial seja ajuizada em face do PODER CONCEDENTE, o seu ingresso na ação indenizatória, na qualidade de parte, bem com a exclusão do PODER CONCEDENTE, lançando mão de todos os recursos processuais vigentes no ordenamento jurídico pátrio para tanto.
- 29.1.2.10 A CONCESSIONÁRIA deverá solicitar, em até 30 (trinta) dias, contados da efetiva aquisição das áreas, considerando-se, no caso das desapropriações, a data de expedição da carta de adjudicação ou da lavratura da escritura pública de desapropriação extrajudicial, às suas expensas, o competente registro, em seu nome, dos bens adquiridos, no cartório de registro de imóveis competente.
- 29.1.2.11 A CONCESSIONÁRIA apresentará ao PODER CONCEDENTE, semestralmente, os documentos que comprovem a aquisição das áreas, quais sejam, escritura pública ou substituto legal para bens adquiridos na forma da legislação civil, e para imóveis desapropriados, ocupados temporariamente ou com instituição de servidões administrativas, os seguintes:
- 29.1.2.12 Nos casos de desapropriação, instituição de servidão ou ocupação temporária sob a forma amigável: cópia da competente escritura pública; relatório com informações a respeito do imóvel, contendo dados como endereço, nome do expropriado natureza da restrição imposta; condições financeiras do acordo, data da imissão na posse e valor depositado para viabilizar a obtenção desta, valor da aquisição do domínio.
- 29.1.2.13 Nos casos de processo judicial: relatório, acompanhado dos respectivos documentos comprobatórios e pertinentes, com informações a respeito da tramitação da ação, tais como, endereço do imóvel; nome do expropriado; número do processo judicial e vara; natureza da restrição imposta; valor da oferta inicial; valor de laudo prévio de avaliação; valor de laudo definitivo de avaliação; data do eventual despacho autorizando o levantamento de 80% dos depósitos judiciais; data da imissão de posse; valor de indenização fixado pela sentença judicial; percentual de juros compensatórios e moratórios fixados; base de cálculo dos juros compensatórios e moratórios;



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

-
- percentual de honorários advocatícios e base de cálculo dos honorários advocatícios.
- 29.1.2.14 O Relatório de processo judicial deverá vir acompanhado de cópia do mandado e do auto de imissão na posse;
- 29.1.2.15 A CONCESSIONÁRIA deverá providenciar, também, a Certidão de matrícula do imóvel com o registro da aquisição, da carta de adjudicação ou da escritura de desapropriação amigável.
- 29.1.2.16 Ao término da CONCESSÃO, no período da desmobilização, a CONCESSIONÁRIA deve entregar ao PODER CONCEDENTE, para fins de arquivo, os seguintes documentos a respeito dos bens objeto de aquisição, ainda que já alienados: levantamento cadastral do imóvel junto à Prefeitura do Município de São Paulo; levantamento topográfico planialtimétrico cadastral individualizado do imóvel, terreno e de suas eventuais benfeitorias; pesquisa dominial e extrato de consulta de débitos tributários imobiliários municipais; certidão de dados cadastrais do imóvel – IPTU e extrato de consulta ao valor venal de referência anterior à inicial do processo judicial ou à escritura de acordo extrajudicial; cópia da carta de adjudicação ou da escritura de desapropriação amigável, ocupação amigável ou de instituição de servidão.
- 29.2 Fica vedado à CONCESSIONÁRIA:
- 29.2.1 Desapropriar, ocupar temporariamente ou instituir servidões administrativas de áreas que não sejam necessárias para a implantação do objeto deste CONTRATO; e
- 29.2.2 Usar, gozar e dispor do bem imóvel desapropriado, ocupado temporariamente ou objeto de servidão administrativa, para finalidades diversas às necessárias à implantação do objeto deste CONTRATO.
- 29.3 Para a aquisição das áreas necessárias à implantação do OBJETO, a CONCESSIONÁRIA deverá encontrar solução que minimize o impacto econômico e social, empreendendo esforços e diretrizes técnicas para melhor aproveitamento dos terrenos, sugerindo a desapropriação somente dos imóveis imprescindíveis a implantação do OBJETO.
- 29.4 Na hipótese de utilização de áreas indicadas e disponibilizadas pelo PODER CONCEDENTE para implantação de HMP ensejará o ressarcimento do valor correspondente, mediante compensação na CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, apurado em laudo de avaliação custeado pela CONCESSIONÁRIA e validado pelo PODER CONCEDENTE, direta ou indiretamente, por meio de empresa especializada, pública ou privada .
- 30. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR**
- 30.1 Considera-se caso fortuito ou força maior, com as consequências estabelecidas neste CONTRATO, o evento assim definido na forma da lei civil e que tenha impacto direto sobre o desenvolvimento das atividades do OBJETO do CONTRATO.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 30.2 O descumprimento de obrigações contratuais comprovadamente decorrentes de caso fortuito ou de força maior não será passível de penalização.
- 30.3 A parte que tiver o cumprimento de suas obrigações afetado por caso fortuito ou força maior deverá comunicar a outra parte da ocorrência do evento, em até 48 horas.
- 30.4 Salvo instruções por escrito dadas pelo PODER CONCEDENTE, a CONCESSIONÁRIA continuará cumprindo suas obrigações decorrentes do CONTRATO, na medida do razoavelmente possível e procurará, por todos os meios disponíveis, cumprir aquelas obrigações não impedidas pelo evento de força maior ou caso fortuito, cabendo ao PODER CONCEDENTE da mesma forma cumprir as suas obrigações não impedidas pelo evento de força maior ou caso fortuito.
- 30.5 Um evento caracterizado como caso fortuito ou de força maior não será considerado, para os efeitos de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO se, ao tempo de sua ocorrência, corresponder a um risco segurável no Brasil, há pelo menos 2 (dois) anos, até o limite da média dos valores de apólices normalmente praticados no mercado, por pelo menos duas empresas do ramo, independentemente de a CONCESSIONÁRIA as ter contratado.
- 30.6 Na ocorrência de CASO FORTUITO ou de FORÇA MAIOR, cujas consequências não sejam cobertas por seguros disponíveis no mercado nacional a preços razoáveis nos 2 (dois) últimos anos anteriores ao evento, as partes acordarão se haverá lugar a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO ou a extinção da CONCESSÃO.
- 30.7 Optando-se pela extinção, deverão ser aplicadas, no que couber, as regras e os procedimentos válidos para a extinção do CONTRATO por advento do termo contratual.
- 30.8 Optando-se pela recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO, esta dar-se-á por meio da divisão equitativa dos prejuízos causados pelo evento.

31. SANÇÕES

31.1 DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE AS SANÇÕES CONTRATUAIS

- 31.1.1 O inadimplemento parcial ou total das obrigações decorrentes deste CONTRATO, de seus anexos, do EDITAL, da legislação e regulamentação aplicáveis, sem prejuízo das responsabilidades civil e penal e de outras penalidades eventualmente previstas na legislação e na regulamentação, ensejará a aplicação das seguintes penalidades contratuais:
- 31.1.1.1 Advertência formal, por escrito e com referência às medidas necessárias à correção do descumprimento;
- 31.1.1.2 Multas, quantificadas e aplicadas na forma deste CONTRATO;
- 31.1.1.3 Caducidade;



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 31.1.1.4 Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com o PODER CONCEDENTE, por prazo não superior a 2 (dois) anos; e
- 31.1.1.5 Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos da punição.
- 31.1.2 A(s) aplicação(ões) da(s) penalidade(s) de suspensão temporária do direito de licitar e contratar e/ou de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública se estende(m) aos sócios da SPE/Concessionária.
- 31.1.3 Nenhuma sanção será aplicada sem o devido processo administrativo, garantidos os direitos à defesa prévia e ao contraditório, a serem exercidos na forma do subitem 31.3.
- 31.1.4 As penalidades são independentes e a aplicação de uma não exclui a de outras.
- 31.1.5 No juízo para a aplicação das sanções, o PODER CONCEDENTE observará:
- 31.1.5.1 A natureza e a gravidade da infração, inclusive em relação às normas e padrões de caráter técnico incidentes;
- 31.1.5.2 As vantagens auferidas pela CONCESSIONÁRIA ou por terceiros a ela relacionados em decorrência da infração;
- 31.1.5.3 As circunstâncias atenuantes e agravantes;
- 31.1.5.4 A proporcionalidade entre a gravidade da falta e a intensidade da sanção, levando em conta a extensão e gravidade do dano;
- 31.1.5.5 A situação econômica e financeira da CONCESSIONÁRIA, em especial a sua capacidade de honrar compromissos financeiros, gerar receitas e manter a execução do CONTRATO; e
- 31.1.5.6 Os antecedentes da CONCESSIONÁRIA, inclusive eventuais reincidências.
- 31.2 MULTAS
- 31.2.1 Observados os critérios previstos no item 31.1.5, nenhuma multa individualmente considerada poderá ser inferior à R\$ 2.000,00 (Dois mil Reais) ou superior à R\$ 200.000,00 (Duzentos mil Reais).
- 31.2.2 No caso de infrações continuadas, serão fixadas multas diárias enquanto perdurar o descumprimento.
- 31.2.3 A multa poderá ser aplicada cumulativamente com as demais sanções, não terá caráter compensatório, e a sua cobrança não isentará a CONCESSIONÁRIA da obrigação de indenizar eventuais perdas e danos.
- 31.2.4 A aplicação das multas aludidas nesse contrato não impede que o parceiro público declare a caducidade da Concessão, observados os procedimentos pertinentes.
- 31.2.5 Caso a CONCESSIONÁRIA não proceda ao pagamento de multas no prazo regulamentar, o PODER CONCEDENTE, a seu critério, utilizará as garantias previstas no contrato ou descontará o valor das multas do montante dos valores por ele devidos.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 31.2.6 As importâncias pecuniárias resultantes da aplicação das multas serão destinadas ao PODER CONCEDENTE.
- 31.2.7 Sem prejuízo de outros comportamentos passíveis de reprimenda por sanção, a CONCESSIONÁRIA responderá por:
- 31.2.7.1 Multa mensal, no valor de R\$ 100.000,00 (Cem mil Reais), na hipótese de não contratação ou manutenção atualizada das apólices dos seguros exigidos no CONTRATO;
- 31.2.7.2 Multa diária, no valor de R\$ 3.000,00 (Três mil Reais), na hipótese de não constituição ou manutenção da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO nos valores exigidos neste CONTRATO;
- 31.2.7.3 Multa diária, no valor de R\$ 2.000,00 (Dois mil Reais), na hipótese de desrespeito pela CONCESSIONÁRIA das solicitações, notificações e determinações do PODER CONCEDENTE;
- 31.2.7.4 Multa mensal, no valor de R\$ 50.000,00 (Cinquenta mil Reais), em função do descumprimento do prazo de IMPLANTAÇÃO das obras objeto da CONCESSÃO, segundo estabelecido no cronograma previsto no Anexo II do EDITAL - DIRETRIZES PARA AS INTERVENÇÕES URBANAS;
- 31.2.7.5 Multa mensal, no valor de R\$ 50.000,00 (Cinquenta mil Reais), em função do descumprimento do prazo de início de IMPLANTAÇÃO e de prestação dos SERVIÇOS descritos no subitem 2.1 deste CONTRATO, segundo estabelecido no cronograma previsto no ANEXO DO EDITAL - DIRETRIZES PARA INTERVENÇÕES URBANAS.
- 31.2.7.6 Multa mensal, no valor de R\$ 50.000,00 (Cinquenta mil Reais), nas hipóteses em que o Coeficiente de Mensuração de Desempenho seja inferior a metade por um período consecutivo de três ou mais meses ou seis meses alternados, dentro de um ano.
- 31.2.8 Os valores das multas serão reajustados pelo IPC-Geral da FIPE, anualmente a partir da data de apresentação da PROPOSTA ECONÔMICA.
- 31.2.9 As multas poderão ser cumulativas, e deverão ser pagas ao PODER CONCEDENTE, na forma definida na intimação.
- 31.2.10 O não pagamento das multas estabelecidas no prazo estipulado importará na incidência automática de juros de mora correspondentes à variação pro rata da taxa SELIC, a contar da data do respectivo vencimento e até a data do efetivo pagamento.
- 31.2.11 Caso a CONCESSIONÁRIA não pague a multa imposta no prazo estabelecido, o PODER CONCEDENTE executará as garantias prestadas nos termos deste CONTRATO, para a liquidação da multa.
- 31.3 PROCEDIMENTO DE APLICAÇÃO DAS SANÇÕES
- 31.3.1 O processo de aplicação das penalidades terá início com a lavratura de auto de infração pelo PODER CONCEDENTE, que será fundamentado e conterá a descrição da infração, sendo encaminhado à CONCESSIONÁRIA mediante recibo, com prazo de, no mínimo, 5 (cinco) dias úteis para apresentação de defesa.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 31.3.2 Caberá à CONCESSIONÁRIA apresentação de defesa no prazo estabelecido, a contar da data de recebimento da notificação prevista no item 31.3.1, instruindo-a com os elementos probatórios que julgar convenientes.
- 31.3.3 Não acolhidas as razões apresentadas pela Concessionária ou transcorrido o prazo de que trata o item 31.3.1 sem apresentação de defesa, será aplicada a sanção cabível que, após intimação da CONCESSIONÁRIA, será publicada no DOE.
- 31.3.4 A intimação sobre a aplicação de penalidades será realizada por meio de notificação escrita mediante recibo, determinando, quando se tratar de multa, o pagamento no prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis a contar de seu recebimento, se outro prazo não for definido.
- 31.3.5 Caberá recurso ao Secretário de Estado Da Habitação no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da publicação da decisão no DOE, sem efeito suspensivo, conforme artigo 109, inciso I, f, da Lei Federal nº 8.666/93.

32. DA INTERVENÇÃO E EXTINÇÃO DO CONTRATO

32.1 INTERVENÇÃO DO PODER CONCEDENTE

- 32.1.1 O PODER CONCEDENTE poderá, sem prejuízo das penalidades cabíveis e das responsabilidades incidentes, a qualquer tempo, intervir na CONCESSÃO, para assegurar a regularidade e adequação da prestação do serviço concedido ou o cumprimento pela CONCESSIONÁRIA das normas contratuais, regulamentares e legais pertinentes.
- 32.1.2 Entre as situações que ensejam a intervenção, incluem-se:
- 32.1.2.1 Cessação ou interrupção, total ou parcial, da execução da obra ou da prestação do serviç o objeto da CONCESSÃO;
- 32.1.2.2 Deficiências graves na organização da CONCESSIONÁRIA;
- 32.1.2.3 Situações que ponham em risco a seguranç a de pessoas ou bens;
- 32.1.2.4 Inadequações, insuficiências ou deficiências graves e reiteradas das obras executadas e da prestação dos serviç os, caracterizadas pelo não atendimento dos parâmetros de desempenho previstos neste CONTRATO.
- 32.1.2.5 Utilização da infraestrutura referente à CONCESSÃO para fins ilícitos.
- 32.1.2.6 Prática reincidente de infrações graves, nos termos deste CONTRATO.
- 32.1.3 Verificando-se qualquer situação que possa ensejar a intervenção na CONCESSÃO, o PODER CONCEDENTE deverá notificar a CONCESSIONÁRIA para, no prazo que lhe for fixado, sanar as irregularidades indicadas, sem prejuízo da aplicação das penalidades incidentes.
- 32.1.4 Decorrido o prazo fixado sem que a CONCESSIONÁRIA sane as irregularidades ou tome providências que demonstrem o efetivo propósito de saná-las, será decretada a intervenção.
- 32.1.5 A intervenção far-se-  por decreto do PODER CONCEDENTE, o qual deverá conter a designação do interventor, o prazo da intervenção e os objetivos e limites da medida.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 32.1.6 A função de interventor poderá ser exercida por agente dos quadros do PODER CONCEDENTE, pessoa especificamente nomeada, colegiado ou empresa, assumindo a CONCESSIONÁRIA os custos da remuneração.
- 32.1.7 A intervenção implica, automaticamente, a transferência compulsória e temporária para o Interventor, da administração da CONCESSIONÁRIA.
- 32.1.8 Decretada a intervenção, o PODER CONCEDENTE, no prazo de 30 (trinta) dias, deverá instaurar procedimento administrativo para comprovar as causas determinantes da intervenção e apurar as respectivas responsabilidades, assegurando à CONCESSIONÁRIA, direito de ampla defesa.
- 32.1.9 O procedimento administrativo instaurado após a declaração de intervenção deverá ser concluído no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias corridos, sob pena de se considerar inválida a decisão.
- 32.1.10 Será declarada inválida a intervenção se ficar comprovado que não foram observados os pressupostos legais e regulamentares para sua decretação, devendo o serviço retornar imediatamente à CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo da prestação de contas por parte do interventor e da indenização porventura cabível.
- 32.1.11 O interventor deverá observar a mesma prioridade praticada pela CONCESSIONÁRIA no pagamento dos financiamentos contraídos para cumprir obrigações de investimento previstas no CONTRATO.
- 32.1.12 Se as receitas da CONCESSÃO não forem suficientes para cobrir as despesas necessárias à continuidade do serviço concedido, o PODER CONCEDENTE poderá executar a garantia de execução contratual para obter os recursos faltantes. Caso a garantia não seja suficiente, a CONCESSIONÁRIA deverá ressarcir o PODER CONCEDENTE, nos prazos fixados.
- 32.1.13 Cessada a intervenção, se não for extinta a CONCESSÃO, a administração do serviço será devolvida à CONCESSIONÁRIA, precedida de prestação de contas pelo interventor, que responderá pelos atos praticados durante a sua gestão.
- 32.2 CASOS DE EXTINÇÃO
- 32.2.1 Extingue-se a CONCESSÃO observadas as normas legais específicas, quando ocorrer:
- 32.2.1.1 Advento do termo contratual;
- 32.2.1.2 Encampação;
- 32.2.1.3 Caducidade;
- 32.2.1.4 Rescisão;
- 32.2.1.5 Anulação;
- 32.2.1.6 Falência ou extinção da CONCESSIONÁRIA.
- 32.2.2 Extinta a CONCESSÃO, retornam ao PODER CONCEDENTE os equipamentos, instalações e outros bens, direitos e privilégios vinculados ao serviço concedido, incluindo aqueles transferidos à CONCESSIONÁRIA e os



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

por ela adquiridos, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou encargos, nos termos previstos neste CONTRATO.

- 32.2.3 No caso de extinção antecipada da CONCESSÃO, o PODER CONCEDENTE deverá:
- 32.2.3.1 Assumir direta ou indiretamente a prestação do serviço concedido, no local e no estado em que se encontrar;
 - 32.2.3.2 Ocupar e utilizar os locais, instalações, equipamentos, materiais e valer-se de pessoal empregado na prestação dos serviços, necessários à sua continuidade;
 - 32.2.3.3 Aplicar as penalidades cabíveis;
 - 32.2.3.4 Reter e executar as garantias contratuais, para recebimento de multas administrativas e ressarcimento de prejuízos causados pela CONCESSIONÁRIA.
 - 32.2.3.5 Manter os contratos firmados pela CONCESSIONÁRIA com terceiros pelo prazo e nas condições inicialmente ajustadas, respondendo os terceiros pelos prejuízos decorrentes do não cumprimento das obrigações assumidas.
- 32.2.4 A eventual indenização devida à CONCESSIONÁRIA poderá ser paga pelo PODER CONCEDENTE diretamente aos Financiadores da CONCESSIONÁRIA, identificados nos instrumentos de financiamento encaminhados ao PODER CONCEDENTE nos termos deste CONTRATO, inclusive mediante sub-rogação, pelo PODER CONCEDENTE, das obrigações da CONCESSIONÁRIA nos correspondentes contratos de financiamentos.
- 32.2.5 O montante pago aos Financiadores ou sub-rogado, nos termos da Cláusula acima, será deduzido do total da indenização, implicando em quitação automática das obrigações do PODER CONCEDENTE perante a CONCESSIONÁRIA em relação ao referido montante.
- 32.2.6 Poderá ser declarado pelo PODER CONCEDENTE a extinção antecipada do CONTRATO, por proposta da CONCESSIONÁRIA, nas seguintes hipóteses:
- a) motivada e intransponível inviabilidade técnica superveniente de execução do objeto;
 - b) não indicação dos imóveis a serem transferidos pelo PODER CONCEDENTE no prazo do subitem 29.1.1.
 - c) não retomada, pelo PODER CONCEDENTE, do regular pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA por período superior a 6 (seis) meses.
- 32.2.7 Na hipótese descrita na alínea “b” do subitem precedente, alternativamente, a CONCESSIONÁRIA poderá requerer a assunção da obrigação de suprir o *déficit* de áreas não indicadas pelo PODER CONCEDENTE., providenciando a aquisição por quaisquer das formas previstas no subitem 29.1.2 e seus subitens.
- 32.2.8 A proposta de extinção antecipada pela CONCESSIONÁRIA deverá conter as justificativas e estudos que demonstrem a inviabilidade técnica ou os elementos e circunstâncias, alheios à sua vontade, que gerem a hipótese prevista na alínea “a”.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 32.2.9 O valor da indenização devida pela extinção antecipada, será calculado a partir do valor contábil dos custos relacionados às despesas pré-operacionais, fazendo jus ao ressarcimento dos valores incorridos para o adimplemento de suas obrigações até a transmissão da posse ao PODER CONCEDENTE, observado o disposto na cláusula 35.6.
- 32.2.10 Durante o procedimento de extinção antecipada, a CONCESSIONÁRIA ficará obrigada a:
- 32.2.10.1 Transmitir ao PODER CONCEDENTE, a posse dos terrenos, equipamentos, materiais, prédios acabados ou em construção, canteiros e instalações vinculados à execução do objeto deste CONTRATO, no prazo por ele fixado, ou em até 180 (cento e oitenta) dias da data de apresentação da proposta.
- 32.2.10.2 Manter a guarda e conservar as áreas enquanto estiverem sob sua posse, bem como prosseguir no cumprimento da parte viável de sua obrigação pelo prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, independentemente de pronunciamento do PODER CONCEDENTE, praticando todos os atos necessários para a preservação das áreas.
- 32.2.10.3 Permitir o acesso do PODER CONCEDENTE ou de seus prepostos às áreas sob sua posse, franqueando-lhe o direito de intervir no imóvel, sem que isso transfira à CONCESSIONÁRIA qualquer responsabilidade decorrente.
- 32.2.11 A decisão sobre a homologação da proposta de extinção antecipada deverá ser proferida no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, sob pena da CONCESSIONÁRIA eximir-se das obrigações contratuais decorrentes.
- 32.2.12 Homologada a extinção antecipada, fica a CONCESSIONÁRIA obrigada a transmitir a propriedade das áreas ao PODER CONCEDENTE, ou a quem este indicar, mediante prévio pagamento da indenização arbitrada.
- 32.2.13 Aplicam-se, nesta hipótese, as prerrogativas fixadas nos itens 32.1.5 e 32.1.6.
- 32.2.14 Não homologada a proposta de extinção antecipada, a CONCESSIONÁRIA prosseguirá na execução do objeto contratual, sem que o prazo da proposta até a decisão denegatória justifique qualquer pleito de reequilíbrio econômico financeiro.

33. ADVENTO DO TERMO CONTRATUAL

- 33.1 A CONCESSÃO extingue-se quando se verificar o termo do prazo de sua duração, terminando, por consequência, as relações contratuais entre as partes, com exceção daquelas expressamente previstas neste CONTRATO.
- 33.2 Verificando-se o advento do termo contratual, a CONCESSIONÁRIA será inteira e exclusivamente responsável pela extinção de quaisquer contratos de que seja parte, relativos à prestação dos serviços objeto deste CONTRATO, não assumindo o PODER CONCEDENTE qualquer responsabilidade ou ônus quanto aos mesmos e não sendo devida nenhuma indenização à CONCESSIONÁRIA.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

34. ENCAMPAÇÃO

- 34.1 O PODER CONCEDENTE poderá, durante a vigência da CONCESSÃO, promover sua retomada, por motivo de interesse público devidamente justificado em processo administrativo precedido de lei autorizativa, garantindo-se o devido processo legal, após prévio pagamento à CONCESSIONÁRIA da indenização estabelecida neste CONTRATO.
- 34.2 Em caso de encampação a CONCESSIONÁRIA terá direito à indenização, nos termos do artigo 36 da Lei Federal nº 8987/95, paga previamente, que cobrirá, necessariamente:
- 34.2.1 As parcelas dos investimentos vinculados a bens reversíveis, ainda não amortizados ou depreciados, que tenham sido realizados para garantir a continuidade e atualidade do serviço concedido;
- 34.2.2 Todos os encargos e ônus decorrentes de multas, rescisões e indenizações que se fizerem devidas, por decorrência da encampação, a fornecedores, contratados e terceiros em geral, em decorrência do rompimento dos vínculos contratuais.
- 34.3 A indenização devida à CONCESSIONÁRIA poderá ser paga pelo PODER CONCEDENTE diretamente aos Financiadores da CONCESSIONÁRIA, ou mediante a assunção pelo PODER CONCEDENTE, por sub-rogação, das obrigações da CONCESSIONÁRIA perante as instituições financeiras credoras, implicando tal pagamento ou assunção em quitação automática das obrigações do PODER CONCEDENTE perante a CONCESSIONÁRIA, limitada ao valor pago ou sub-rogado.
- 34.4 As multas, indenizações e quaisquer outros valores devidos pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE serão descontados da indenização devida.

35. DA CADUCIDADE

- 35.1 A inexecução total ou parcial do CONTRATO, ou dos deveres impostos em lei ou regulamento acarretará, a critério do PODER CONCEDENTE, a decretação de caducidade da CONCESSÃO, que será precedida de competente processo administrativo, garantindo-se o devido processo legal, depois de esgotadas as possibilidades de solução previstas neste CONTRATO, sem prejuízo das aplicações das sanções contratuais.
- 35.2 A caducidade da CONCESSÃO poderá ser decretada, nos seguintes casos, além daqueles enumerados pela Lei nº 8.987/95, com suas alterações:
- 35.2.1 Perda ou comprometimento das condições econômicas, financeiras, técnicas ou operacionais necessárias à prestação adequada do serviço concedido;
- 35.2.2 Inexecução total ou descumprimento reiterado de obrigações previstas no CONTRATO;
- 35.2.3 Descumprimento de cláusulas contratuais, disposições legais ou regulamentares concernentes à CONCESSÃO que comprometa a sua continuidade ou a segurança de usuários, empregados, ou terceiros;



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

-
- 35.2.4 Não manutenção da integralidade das garantias e seguros exigidos;
- 35.2.5 Alteração do controle societário da CONCESSIONÁRIA ou oneração de suas ações, sem a prévia e expressa aprovação do PODER CONCEDENTE;
- 35.2.6 Transferência da própria CONCESSÃO sem prévia e expressa anuência do PODER CONCEDENTE, salvo no caso do *step-in-rights*, conforme previsto neste CONTRATO;
- 35.2.7 Não cumprimento das penalidades impostas por infrações, nos prazos estabelecidos;
- 35.2.8 Não atendimento à intimação do PODER CONCEDENTE para regularizar a prestação dos serviços;
- 35.2.9 Na ocorrência de reiterada oposição ao exercício da fiscalização, não acatamento das determinações do PODER CONCEDENTE, reincidência ou desobediência às obrigações específicas relacionadas à prestação dos serviços objeto deste CONTRATO e as demais penalidades previstas neste CONTRATO se mostrarem ineficazes;
- 35.2.10 Considera-se, para os devidos fins, reincidência ou desobediência às obrigações específicas relacionadas à prestação dos serviços objeto deste CONTRATO, a hipótese em que a CONCESSIONÁRIA não alcance o percentual de cumprimento dos indicadores de desempenho igual a superior a 50%, conforme previsto no ANEXO V – SISTEMA DE AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO, por período superior a 12 (doze) meses.
- 35.2.11 Paralisação do serviço ou ter concorrido para tanto, ressalvadas as hipóteses decorrentes de caso fortuito ou força maior, conforme previsão neste CONTRATO;
- 35.2.12 Ocorrência de desvio do objeto social da CONCESSIONÁRIA;
- 35.2.13 Não atendimento da CONCESSIONÁRIA a intimação do PODER CONCEDENTE para, em 180 (cento e oitenta) dias, apresentar a documentação relativa a regularidade fiscal, na vigência do CONTRATO, na forma do art. 29 da Lei nº 8.666/93;
- 35.2.14 Descumprimento de obrigações legais que possam ter impacto negativo na prestação adequada do serviço concedido;
- 35.2.15 Atraso imputável à CONCESSIONÁRIA superior a 360 (trezentos e sessenta) dias em relação à data prevista para implantação da totalidade das unidades habitacionais previstas neste CONTRATO.
- 35.3 A instauração do processo administrativo para decretação da caducidade será precedida de comunicação à CONCESSIONÁRIA, apontando, detalhadamente, os descumprimentos contratuais e a situação de inadimplência, concedendo-lhe prazo razoável, não inferior a 30 (trinta) dias, para sanar as irregularidades apontadas.
- 35.4 Decorrido o prazo fixado sem que a CONCESSIONÁRIA sane as irregularidades ou tome providências que, a critério do PODER CONCEDENTE, demonstrem o efetivo propósito de saná-las, este proporá a decretação da caducidade.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 35.5 A decretação da caducidade implicará na imissão imediata, pelo PODER CONCEDENTE, da posse de todos os bens e na responsabilidade da CONCESSIONÁRIA por toda e qualquer espécie de ônus, multas, penalidades, indenizações encargos ou compromissos com terceiros, notadamente em relação a obrigações de natureza trabalhista, tributária e previdenciária.
- 35.6 Decretada a caducidade, o pagamento da eventual indenização devida pelo PODER CONCEDENTE, da qual será descontado o valor das multas contratuais e dos danos causados ao PODER CONCEDENTE ou a terceiros, deverá contemplar, prioritariamente, o montante ainda não amortizado dos financiamentos contraídos pela CONCESSIONÁRIA para realização dos investimentos.
- 35.6.1 O saldo dos financiamentos será pago diretamente aos financiadores pelo PODER CONCEDENTE, limitado ao valor da indenização devida à CONCESSIONÁRIA, que também poderá optar por assumir os contratos de financiamento, por sub-rogação, importando o referido pagamento ou sub-rogação em quitação automática da obrigação do PODER CONCEDENTE perante a CONCESSIONÁRIA em relação ao referido montante.
- 35.7 A caducidade da CONCESSÃO acarretará para a CONCESSIONÁRIA a retenção de seus eventuais créditos decorrentes do CONTRATO, cabendo ao PODER CONCEDENTE:
- 35.7.1 Assumir a execução do objeto do CONTRATO, no local e no estado em que se encontrar;
- 35.7.2 Ocupar e utilizar os locais, instalações, equipamentos, materiais e recursos humanos empregados na execução do serviço, necessários a sua continuidade;
- 35.7.3 Reter e executar a garantia contratual, para ressarcimento dos prejuízos sofridos pelo Poder Concedente;
- 35.7.4 Aplicar penalidades.
- 35.8 O PODER CONCEDENTE poderá promover nova licitação do serviço concedido, atribuindo ao futuro vencedor o ônus do pagamento da indenização diretamente aos financiadores da antiga CONCESSIONÁRIA, ou diretamente a esta, conforme o caso.
- 35.9 A aplicação da penalidade não exime a CONCESSIONÁRIA do pagamento de indenização dos prejuízos que esta tenha causado ao PODER CONCEDENTE ou a terceiros, ainda que seus efeitos repercutam após a extinção da CONCESSÃO.
- 36. RESCISÃO CONTRATUAL**
- 36.1 Este CONTRATO poderá ser rescindido por iniciativa da CONCESSIONÁRIA, no caso de descumprimento das normas contratuais pelo PODER CONCEDENTE, mediante ação judicial movida especialmente para esse fim.
- 36.2 Os serviços prestados pela CONCESSIONÁRIA não poderão ser interrompidos ou paralisados até a decisão judicial transitada em julgado.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 36.3 Quando o pedido de rescisão for formulado pela CONCESSIONÁRIA, cumpre ao PODER CONCEDENTE assumir a prestação do serviço objeto da CONCESSÃO, ou promover novo certame licitatório e adjudicar um vencedor antes de rescindir o CONTRATO da CONCESSÃO em vigência.
- 36.4 Poderá ser rescindida, também, pela não retomada, pelo PODER CONCEDENTE, do regular pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA pelo período superior a 12 (doze) meses, a critério da CONCESSIONÁRIA, vedada a interrupção ou paralisação dos serviços antes do prazo de retomada estabelecido pelo PODER CONCEDENTE.

37. ANULAÇÃO

- 37.1 O CONTRATO poderá ser anulado em caso de ilegalidade no processo licitatório, em sua formalização ou em cláusula essencial que comprometa a prestação do serviço, por meio do devido processo administrativo, assegurado o contraditório e a ampla defesa e iniciado a partir da notificação emitida pelo PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA.
- 37.2 Na hipótese da cláusula 37.1, a CONCESSIONÁRIA será indenizada com o ressarcimento dos investimentos realizados e não amortizados, desde que não tenha concorrido para o vício que motivou a anulação, sendo vedado o pagamento de lucros cessantes.
- 37.3 O PODER CONCEDENTE poderá promover nova licitação do serviço concedido, atribuindo ao futuro vencedor o ônus do pagamento da indenização diretamente aos financiadores da antiga CONCESSIONÁRIA, ou diretamente a esta, conforme o caso.

38. FALÊNCIA OU EXTINÇÃO DA CONCESSIONÁRIA

- 38.1 A CONCESSÃO será extinta caso a CONCESSIONÁRIA tenha sua falência decretada, por sentença transitada em julgado, ou no caso de recuperação judicial que prejudique a execução deste CONTRATO.
- 38.2 Decretada a falência, o PODER CONCEDENTE imitir-se-á na posse de todos os bens afetos à CONCESSÃO e assumirá imediatamente a execução do objeto do presente CONTRATO.
- 38.3 Na hipótese de extinção da CONCESSIONÁRIA por decretação de falência fraudulenta ou dissolução da CONCESSIONÁRIA por deliberação de seus acionistas, aplicar-se-ão as mesmas disposições referentes à caducidade da CONCESSÃO, com instauração do devido processo administrativo para apuração do efetivo prejuízo e determinação das sanções aplicáveis.
- 38.4 Não será realizada partilha do eventual acervo líquido da CONCESSIONÁRIA extinta entre seus acionistas, antes do pagamento de todas as obrigações com o PODER CONCEDENTE e sem a emissão de Termo Definitivo de Devolução pelo PODER CONCEDENTE.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

39. DOS BENS REVERSÍVEIS

- 39.1 As obras, melhorias, benfeitorias e acessões implantadas pela CONCESSIONÁRIA, nos termos deste CONTRATO, não serão objeto de reversão ao PODER CONCEDENTE após o término do prazo de vigência deste CONTRATO, observado o disposto nos seus subitens 28.6.2 e 29.1.2.3.
- 39.2 Serão revertidas ao PODER CONCEDENTE ou a quem ele indicar, nos casos de extinção do CONTRATO antes do advento do termo contratual, os imóveis, benfeitorias e acessões relativas ao OBJETO desse CONTRATO, inclusive as unidades habitacionais que não tiverem sido alienadas.
- 39.3 A indenização decorrente da reversão de bens efetivadas na hipótese descrita no subitem anterior terá seu valor apurado na forma do subitem 35.6 deste CONTRATO.
- 39.4 Se no momento da extinção do CONTRATO as unidades habitacionais tiverem sido alienadas aos seus destinatários, as obras, melhorias, benfeitorias e acessões implantadas pela CONCESSIONÁRIA nos termos deste CONTRATO não serão revertidas ao PODER CONCEDENTE, procedendo-se na forma prevista no subitem 28.6.1 deste CONTRATO.
- 39.5 As obras relacionadas à infraestrutura urbana exigidas pelo Município de São Paulo por ocasião da aprovação do PROJETO LEGAL, uma vez concluídas, serão doadas ao referido Município, nos termos da legislação em vigor, respondendo a CONCESSIONÁRIA, exclusivamente, por quaisquer medidas necessárias complementares para efetivação da transferência dominial, observados, quanto à responsabilidade, os prazos legais.

40. TRANSFERÊNCIA DA CONCESSÃO/CONTROLE SOCIETÁRIO DA CONCESSIONÁRIA

- 40.1 A CONCESSIONÁRIA deverá obter prévia anuência do PODER CONCEDENTE para qualquer modificação de sua composição societária que implique modificação do controle acionário.
- 40.2 Desde que possam, em bloco ou isoladamente, caracterizar modificação do controle acionário, estão compreendidos, exemplificadamente, como ato(s) sujeito(s) à prévia anuência do PODER CONCEDENTE:
- a) Celebração de Acordo de Acionistas;
 - b) Emissão de valores mobiliários conversíveis em ações;
 - c) Instituição de garantia e direitos a terceiros sobre ações.
- 40.3 Para a transferência do controle societário ou da CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE requerimento indicando e comprovando que o ato atende as exigências de regularidade jurídica e fiscais, capacidade técnicas e idoneidade financeira requeridas no Edital e demais requisitos legais, assegurando-se, ainda, que a CONCESSIONÁRIA se comprometerá a cumprir todas as cláusulas da CONCESSÃO.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 40.4 A transferência indireta do controle acionário da SPE por meio de controladoras, ou mesmo em hipótese de acordo de acionistas, depende de prévia anuência do PODER CONCEDENTE, sob pena de caducidade da CONCESSÃO.
- 40.5 É permitida a transferência do controle da CONCESSIONÁRIA para o(s) Financiador(es) – *step-in-rights* com o objetivo de promover sua reestruturação financeira e assegurar a continuidade da prestação do serviço objeto da CONCESSÃO, cabendo a estes(s):
- 40.5.1 Apresentar(em) plano relativo à promoção da reestruturação financeira da CONCESSIONÁRIA e da continuidade da CONCESSÃO;
- 40.5.2 Prestar(em) e manter(em) as garantias pertinentes, conforme o caso;
- 40.5.3 Apresentar prova de regularidade jurídica e fiscal; e
- 40.5.4 Assegurar o cumprimento de todas as cláusulas previstas neste CONTRATO.
- 40.5.5 O pedido para a autorização da transferência do controle deverá ser apresentado ao PODER CONCEDENTE, por escrito, pela CONCESSIONÁRIA ou pelo(s) FINANCIADOR(ES), conforme o caso, contendo a justificativa para tanto e os elementos para a análise do pedido.
- 40.6 O PODER CONCEDENTE examinará o pedido no prazo de até 30 (trinta) dias, prorrogáveis por igual período, caso necessário, podendo, a seu critério, solicitar esclarecimentos e documentos adicionais à CONCESSIONÁRIA e ao(s) FINANCIADORE(S) e promover quaisquer diligências que considerar adequadas.
- 40.7 A autorização para a transferência do controle da CONCESSIONÁRIA, caso seja concedida pelo PODER CONCEDENTE, será formalizada, por escrito, indicando as condições e requisitos para sua realização.
- 40.8 A transferência do controle da CONCESSÃO aos financiadores obriga-os ao cumprimento integral do CONTRATO durante todo o período em que ocuparem a posição da CONCESSIONÁRIA, inclusive manter os níveis de desempenho e qualidade determinados no CONTRATO, responsabilizando-se, ainda, pelos eventos que, independentemente de dolo ou culpa, causarem a terceiros, ao PODER CONCEDENTE ou à própria CONCESSIONÁRIA.
- 41. DO LICENCIAMENTO E DA GESTÃO AMBIENTAIS**
- 41.1 É de única e exclusiva responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a obtenção, por sua conta e risco, em tempo hábil, das licenças ambientais necessárias à IMPLANTAÇÃO e à prestação dos serviços objeto do CONTRATO, observando-se o disposto no ANEXO IX – DIRETRIZES PARA O LICENCIAMENTO AMBIENTAL, sem prejuízo do atendimento à legislação ambiental, bem como autorizações, certidões, alvarás, de qualquer natureza, necessárias ao regular desenvolvimento de suas atividades perante os órgãos públicos municipais, estaduais e federais competentes para a IMPLANTAÇÃO e execução do OBJETO da CONCESSÃO, devendo:



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 41.2 Atender às condicionantes que forem estabelecidas ao longo do processo de licenciamento ambiental e/ou gerados durante todo o prazo da CONCESSÃO;
- 41.3 Realizar os estudos, desenvolvimento de programas de mitigação e de compensação ambientais, considerando as variáveis e exigências apresentadas nas Licenças Ambientais;
- 41.4 Realizar levantamento detalhado de todos os passivos ambientais existentes nos imóveis a serem objeto da implantação das unidades habitacionais, tais como áreas contaminadas, ocupações irregulares, para adoção de medidas de mitigação e compensação ambientais apresentando relatório, com a periodicidade que o PODER CONCEDENTE determinar, sobre as ações tomadas para sua eliminação ou mitigação.
- 41.5 O PODER CONCEDENTE empreenderá seus melhores esforços junto aos órgãos ou entidades de controle ambiental competentes para a obtenção das Licenças Ambientais e na eventual recuperação dos passivos ambientais.
- 41.6 É de única e exclusiva responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a obtenção de todas as licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento do OBJETO desse CONTRATO.
- 41.7 A CONCESSIONÁRIA será responsável por todas as providências ambientais para atendimento ao art. 38 do Decreto Estadual nº 55947/2010, que regulamenta a Política Estadual de Mudanças Climáticas – PEMC (Lei nº 13798/2009), que criou o Programa Estadual de Construção Civil Sustentável, em especial:
- 41.8 Nos estudos e projetos de concepção de engenharia, em conformidade com as exigências do licenciamento ambiental;
- 41.9 No planejamento e execução das obras e instalação, em conformidade com as exigências do licenciamento ambiental.
- 42. JUNTA TÉCNICA**
- 42.1 Para a solução de eventuais divergências de natureza técnica e/ou de natureza econômico-financeira, surgidas durante a execução do Contrato, será constituída, nos 15 (quinze) dias seguintes à sua formalização pelo PODER CONCEDENTE ou pela CONCESSIONÁRIA, JUNTA TÉCNICA composta por 3 (três) membros a serem indicados na forma do item 42.3 abaixo.
- 42.2 Os Pareceres Definitivos, fundamentados, emitidos pela JUNTA TÉCNICA não serão vinculantes às Partes que, em caso de discordância, terão prazo de, no máximo, 15 (quinze) dias para manifestar as razões da discordância à outra Parte e à JUNTA TÉCNICA, mediante notificação. Caso não seja manifestada a discordância, o parecer da JUNTA TÉCNICA se tornará vinculante às Partes, que deverão cumpri-lo no prazo fixado.
- 42.3 Caso alguma das PARTES manifeste, no prazo estipulado, sua expressa discordância ao Parecer Definitivo emitido pela Junta Técnica, poderá submeter a Controvérsia à arbitragem, nos termos da Cláusula 43.
- 42.4 Os membros da JUNTA TÉCNICA serão designados da seguinte forma:



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

-
- a) Um membro pelo PODER CONCEDENTE;
 - b) Um membro pelo CONCESSIONÁRIO; e
 - c) Um membro, comprovadamente especialista na matéria objeto da divergência, que será escolhido, à ocasião de divergência, de comum acordo pelos dois membros.
- 42.5 O procedimento para solução de divergências iniciar-se-á mediante a notificação escrita, pela PARTE que solicitar a instauração e pronunciamento da JUNTA TÉCNICA, a outra, fornecendo descrição do evento, cópia de todos os documentos ligados ao objeto da divergência levantada e a indicação de um membro da JUNTA TÉCNICA.
- 42.6 No prazo de 15 (quinze) dias, a contar do recebimento da comunicação referida, a PARTE notificada apresentará suas alegações relativamente à questão formulada, documentos que entenda necessários à análise do caso e indicação de um membro da Junta TÉCNICA, nos termos da Cláusula 42.4 acima.
- 42.7 Com a apresentação das razões e documentos de ambos os lados, no prazo máximo de 05 (cinco) dias, os membros da JUNTA TÉCNICA nomeados por ambas as PARTES, deverão nomear o terceiro membro, que presidirá os trabalhos.
- 42.8 Caso não exista acordo entre as partes para a nomeação do terceiro membro, a JUNTA TÉCNICA será extinta e a divergência em rela poderá ser submetida diretamente à arbitragem.
- 42.9 O parecer da JUNTA TÉCNICA será emitido em um prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data de composição definitiva da JUNTA TÉCNICA, salvo se as Partes ainda não tiverem apresentado todas as razões ou documentos, hipótese na qual o prazo para emissão do parecer será contado da data de apresentação do último documento necessário à avaliação do caso, conforme determinação da JUNTA TÉCNICA.
- 42.10 Em caso de divergência quanto ao teor ou às conclusões do parecer da JUNTA TÉCNICA, qualquer das PARTES, em até 5 (cinco) dias a contar da emissão do parecer, poderá pleitear sua revisão. O parecer emitido após o pedido de revisão de qualquer das partes, ou após decorrido o prazo de 5 (cinco) dias sem qualquer pedido de revisão, será considerado Parecer Definitivo e não passível de novas revisões, salvo para correção de erros formais.
- 42.11 Os pareceres da JUNTA TÉCNICA serão considerados aprovados se contarem com o voto favorável de, pelo menos, 2 (dois) de seus membros.
- 42.12 Todas as despesas necessárias ao funcionamento da JUNTA TÉCNICA serão rateadas igualmente entre as PARTES.
- 42.13 A submissão de qualquer questão à JUNTA TÉCNICA não exonera o CONCESSIONÁRIO, nem o PODER CONCEDENTE, de dar integral cumprimento às suas obrigações contratuais.
- 42.14 A solução técnica será considerada prejudicada caso não apresentada pela JUNTA TÉCNICA, no prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar do pedido de instauração do procedimento ou se a Parte se recusar a participar do



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

procedimento, não indicando seu representante no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento da notificação para instauração da JUNTA TÉCNICA.

43. ARBITRAGEM

- 43.1 As PARTES se comprometem a buscar solução amigável para qualquer Controvérsia surgida ao longo da execução deste CONTRATO, a partir da notificação da controvérsia em um prazo máximo de 10 (dez) dias úteis contados do recebimento da notificação, qualquer das PARTES poderá solicitar a formação de um Tribunal Arbitral.
- 43.2 A controvérsia, sobre direitos disponíveis, será submetida à Câmara de Arbitragem regularmente constituída e atuante no Brasil, a ser indicada pelas PARTES em até 30 (trinta) dias contados da apresentação da controvérsia por qualquer das PARTES, via comunicação formal à outra Parte.
- 43.3 A Câmara de Arbitragem indicada na forma da Cláusula 43.2, poderá ser substituída, em comum acordo entre a partes, por outra Câmara Arbitral de notório reconhecimento, que possuam profissionais com experiência na matéria em litígio e, preferencialmente, adotem regulamento adaptado às arbitragens estatais.
- 43.4 O procedimento arbitral observará o Regulamento da Câmara de Arbitragem adotada, bem como o disposto na Lei nº 9.307/96 e subsequentes alterações, assim como com as disposições constantes deste CONTRATO. Caso o PODER CONCEDENTE não indique a Câmara de Arbitragem no prazo acima indicado, caberá CONCESSIONÁRIO fazê-lo, no mesmo prazo.
- 43.5 O Tribunal Arbitral será composto de 03 (três) árbitros, sendo que o CONCESSIONÁRIO e o PODER CONCEDENTE poderão indicar 01 (um) árbitro cada, os quais, conjuntamente, indicarão o terceiro árbitro, que atuará como presidente do Tribunal Arbitral.
- 43.6 Os árbitros indicados pelas partes devem ser, cumulativamente, profissionais vinculados a instituições especializadas em arbitragem e possuir comprovada experiência na questão que será discutida no processo arbitral.
- 43.7 Caso os árbitros nomeados pelas Partes não cheguem a uma decisão consensual sobre o nome do terceiro árbitro, este será nomeado pelo Presidente da Câmara de Arbitragem adotada, com base nos mesmos critérios indicados no item 43.5 cabendo às Partes tomar todas as medidas cabíveis para implementação de tal nomeação de acordo com o Regulamento da Câmara.
- 43.8 O Tribunal Arbitral será instalado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, podendo se reunir em qualquer localidade, conquanto notificadas as Partes. A arbitragem será realizada em língua portuguesa, de acordo com as leis de direito material do Brasil.
- 43.9 Fica vedado ao Tribunal Arbitral valer-se de equidade nas decisões relacionadas a este Contrato.
- 43.10 Os custos e as despesas com o procedimento arbitral serão assim divididos pelas PARTES:



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 43.10.1 Caso as PARTES cheguem a um acordo, os custos e despesas serão igualmente divididos entre elas, exceto se o acordo estabelecer forma diversa.
- 43.10.2 Caso o Tribunal Arbitral decida a matéria controvertida, os custos e despesas serão suportados pela parte vencida.
- 43.10.3 Considera-se como Parte vencida aquela contra a qual o laudo arbitral assegurar menos de 50% (cinquenta por cento) do valor em disputa.
- 43.10.4 Os honorários advocatícios e custos com assistentes técnicos pelas PARTES não serão considerados como custos e despesas da arbitragem passíveis de reembolso.
- 43.11 Caso uma das PARTES se recuse a tomar as providências cabíveis para que o procedimento arbitral tenha início, a Parte que tiver requisitado a instauração da arbitragem poderá valer-se das medidas judiciais cabíveis, com fundamento no artigo 7º, da Lei nº 9.307/96, ficando eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.
- 43.12 A sentença será considerada como decisão final em relação à Controvérsia entre as PARTES, irrecorrível e vinculante entre elas.
- 43.13 Quaisquer das PARTES poderá recorrer ao foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo para obter (a) medida cautelar porventura necessária antes da formação do Tribunal Arbitral; ou (b) promover a execução de medida cautelar, decisão liminar ou da sentença proferida pelo Tribunal Arbitral.

44. DO FORO

- 44.1 Será competente o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir qualquer Controvérsia sobre direitos manifestamente indisponíveis, não passíveis de sujeição à arbitragem, nos termos deste Contrato.

45. COMUNICAÇÕES

- 45.1 As comunicações e as notificações entre as PARTES serão efetuadas por escrito e remetidas: (i) em mãos, desde que comprovadas por protocolo; (ii) por fax, e-mail ou outro meio remoto, desde que comprovada a recepção; ou (iii) por carta registrada, com aviso de recebimento.

46. PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO

- 46.1 É vedado à CONCESSIONÁRIA empreender campanha publicitária ou ação relacionada com divulgações, ainda que esporádicas e parciais, sem a prévia e expressa autorização ou aprovação do PODER CONCEDENTE, sob pena da aplicação das penalidades previstas neste CONTRATO.
- 46.2 Até 90 (noventa) dias contados da solicitação escrita do PODER CONCEDENTE a CONCESSIONÁRIA deverá providenciar a montagem de maquetes físicas ilustrativas das intervenções, para ser instaladas em locais de grande circulação de público. Os locais de instalação e escala dessa maquete constarão da solicitação do PODER CONCEDENTE.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

47. CONTAGEM DE PRAZOS

- 47.1 Os prazos estabelecidos em dias, no CONTRATO, contar-se-ão em dias corridos, salvo se estiver expressamente feita referência a dias úteis.

48. DISPOSIÇÕES FINAIS

- 48.1 Salvo disposição expressa em contrário, o não exercício ou o exercício tardio ou parcial de qualquer direito que assista a qualquer das PARTES pelo CONTRATO não importa em renúncia, nem impede o seu exercício posterior, nem constitui novação da respectiva obrigação.
- 48.2 A declaração de invalidade, nulidade, ilegalidade, irregularidade ou a inexecutabilidade de qualquer disposição deste CONTRATO não afetará necessariamente as demais cláusulas e obrigações neste previstas.
- 48.3 Todos os documentos relacionados à execução do CONTRATO e da CONCESSÃO deverão ser redigidos em português do Brasil ou oficialmente traduzidos para esta língua.
- 48.4 Em caso de conflito ou inconsistência, a versão em língua portuguesa deverá prevalecer.
- 48.5 O PODER CONCEDENTE criará unidade técnica responsável pela fiscalização e acompanhamento do presente CONTRATO indicando o seu gestor, que terá entre suas atribuições lavrar os autos de infração relativos à fiscalização dos serviços concedidos.

E, por estarem justas e contratadas, as PARTES assinam o CONTRATO em ** (**) vias de igual teor e forma, considerada cada uma delas um original.

São Paulo, [**] de [**] de 20[**].

[assinaturas].