



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

COMUNICADO

Nº do Processo: 021.00001117/2025-74

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

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

ATA

**QUINTA ATA DE ESCLARECIMENTOS REFERENTES À CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL
Nº SPI-006/2025 E ERRATA**

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

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

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

Questionamentos: 578º ao 625º

QUESTIONAMENTO 578

Documento: Contrato de Concessão

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

[...]

31.1.5. Impactos decorrentes da criação, revogação ou revisão das normas exaradas sobre as atividades objeto deste CONTRATO por entes públicos, incluindo restrições urbanísticas ou ambientais posteriores à aprovação dos projetos pelo PODER CONCEDENTE e/ou ARSESP, conforme aplicável, bem como à realização dos INVESTIMENTOS, exceto as meramente procedimentais e de padronização

31.1.28. Impacto sobre os projetos considerados pela CONCESSIONÁRIA para a formação de sua PROPOSTA COMERCIAL em razão de restrições urbanísticas ou ambientais posteriores à DATA DA ENTREGA DOS ENVELOPES”

Questionamento: O Contrato de Concessão atribui ao Poder Concedente o risco por (i) “Impacto sobre os projetos considerados pela CONCESSIONÁRIA para a formação de sua PROPOSTA COMERCIAL em razão de restrições urbanísticas ou ambientais posteriores à DATA DA ENTREGA DOS ENVELOPES” (Cláusula 31.1.28) e o risco por (ii) “Impactos decorrentes da criação, revogação ou revisão das normas exaradas sobre as atividades objeto deste CONTRATO por entes públicos, incluindo restrições urbanísticas ou ambientais posteriores à aprovação dos projetos pelo PODER CONCEDENTE e/ou ARSESP, conforme aplicável, bem como à realização dos INVESTIMENTOS, exceto as meramente procedimentais e de padronização” (Cláusula 31.1.5).

Estamos entendendo que (a) os projetos considerados pela Concessionária para a formação da sua proposta comercial, a que se refere a Cláusula 31.1.28, correspondem a todos os documentos e especificações técnicas disponibilizadas juntamente com o Edital e o Contrato de Concessão, incluindo as especificações do Caderno de Investimentos e dos Projetos Preliminares de Arquitetura e Urbanismo constantes do Anexo A do Contrato, que devem obrigatoriamente ser observados pela Concessionária para a elaboração dos projetos de engenharia sob sua responsabilidade, bem como na execução dos respectivos investimentos obrigatórios; (b) O Poder Concedente assume o risco por quaisquer restrições urbanísticas ou ambientais que sejam supervenientes à data da apresentação da proposta, desde que essas restrições impactem nos custos para a execução dos investimentos, independentemente de terem ocorrido antes ou após a aprovação dos projetos elaborados pela Concessionária.

Está correto nosso entendimento?

Esclarecimento: O entendimento está parcialmente correto. Com relação ao item (a), confirma-se que os “projetos considerados pela Concessionária para a formação da sua Proposta Comercial”, previstos na Cláusula 31.1.28, correspondem aos documentos técnicos disponibilizados com o EDITAL e o CONTRATO, incluindo o Caderno de Investimentos e os Projetos Preliminares constantes do Anexo A, que orientam a formulação da proposta e a elaboração dos projetos executivos.

Quanto ao item (b), o CONTRATO realmente atribui ao PODER CONCEDENTE o risco por restrições urbanísticas ou ambientais supervenientes que impactem a execução dos investimentos, seja após a data da proposta ou após a aprovação dos projetos. Contudo, essa alocação está limitada pela exceção constante da Cláusula 31.1.5, que determina como de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA os impactos decorrentes de alterações meramente procedimentais ou de padronização, que permanecem sob sua responsabilidade.

QUESTIONAMENTO 579

Documento: Anexo L e Contrato de Concessão

Item: Item 1.1 do Anexo L e Cláusula 22.1.26 do Contrato de Concessão

Questionamento: O item 1.1 do Anexo L define “Apoio Técnico” como a empresa ou conjunto de

empresas especializadas a serem contratadas pela Concessionária, que executarão atividades de suporte ao reassentamento, nos termos do Anexo Q.

Adicionalmente, a Cláusula 22.1.26 do Contrato determina que cabe à Concessionária efetuar, com obediência à legislação aplicável, as desapropriações e, sob coordenação do PODER CONCEDENTE, operacionalizar diretamente ou por meio do APOIO TÉCNICO as desocupações, reassentamentos, instituição de servidões administrativas e ocupações temporárias necessárias à realização dos investimentos e à exploração da CONCESSÃO, incluindo suas instalações acessórias, em conformidade com o disposto neste CONTRATO.

Nesse sentido, dada a previsão mais abrangente do Contrato, estamos entendendo que será possível a utilização de Apoio Técnico pela Concessionária para as atividades de desapropriação, desocupação, reassentamento, instituição de servidões administrativas e ocupações temporárias. O nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: O entendimento está parcialmente correto. A Cláusula 22.1.26 do CONTRATO é expressa prever que a CONCESSIONÁRIA deverá efetuar as desapropriações. A figura do APOIO TÉCNICO, com atuação e sob coordenação do PODER CONCEDENTE pode ser utilizado nas atividades de desocupações, reassentamentos, instituição de servidões administrativas e ocupações temporárias.

QUESTIONAMENTO 580

Documento: Contrato de Concessão

Item: Cláusula 40.5.2.2

Questionamento: A Cláusula 40.5.2.2 do Contrato de Concessão estabelece que, no âmbito das garantias prestadas pelo Poder Concedente, caso os recursos sejam exauridos após a rodada de pagamento prevista na Cláusula 40.5.2.1, não haverá novas rodadas de pagamento, e o BANCO DEPOSITÁRIO DA GARANTIA deverá preservar, nos termos da Cláusula 40.3.4.3.5, saldos de eventuais inadimplências perante as CONCESSIONÁRIAS CGP na COTA SISTEMA como dívidas pré-existentes a serem saldadas em novas rodadas de pagamento, reiniciando o procedimento previsto na Cláusula 40.5. Nesse sentido, solicitamos esclarecer qual será a periodicidade das novas rodadas de pagamento.

Esclarecimento: As novas rodadas de pagamento deverão observar o procedimento previsto na Cláusula 40.5 do Contrato de Concessão, respeitadas as distribuições do Fundo de Participação dos Estados (FPE), sendo realizadas sempre que houver fluxo de novos recursos na CGP e saldos em aberto, nos termos e condições contratuais aplicáveis.

QUESTIONAMENTO 581

Documento: Edital

Item: Item 13.17.2.6

Questionamento: O item dispõe que para fins de atendimento da exigência do item 13.17.1 os valores históricos de receita operacional anual gerados pelo ativo de infraestrutura deverão ser atualizados, aplicando-se a variação do IPCA/IBGE. Ocorre, contudo, que o item 13.17.1 ao tratar dos requisitos de qualificação técnica faz menção a investimentos realizados em ativo de infraestrutura. Diante disso, entendemos a referência correta do item 13.17.2.6 é valor de investimento ativo de infraestrutura, e não receita operacional. O nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: O entendimento está correto. A referência a "valores históricos de receita operacional anual" no item 13.17.2.6 é incorreta. O objetivo do dispositivo, conforme interpretação

sistemática do edital, é estabelecer a metodologia para a atualização monetária do valor do investimento. Portanto, a correção deverá refletir a seguinte redação:

"13.17.2.6 Para fins os fins indicados nos itens 13.17.1 e 13.17.2, os valores históricos de investimento realizado no ativo de infraestrutura deverão ser atualizados, aplicando-se a variação do IPCA/IBGE ocorrida entre o mês anterior à data base indicada no atestado (inclusive) e o mês anterior à DATA-BASE. Caso o atestado não indique a data base, será considerado o mês anterior à data de emissão do atestado."

QUESTIONAMENTO 582

Documento: Edital

Item: Item 13.17.2.6

Questionamento: O item dispõe que para fins de atendimento da exigência do item 13.17.1 o valor com a construção ou com o investimento em construção de ativo de infraestrutura deverão ser atualizados, aplicando-se a variação do IPCA/IBGE ocorrida entre o mês anterior à data base indicada no atestado (inclusive) e o mês anterior à DATA-BASE. Caso o atestado não indique a data base, será considerado o mês anterior à data de emissão do atestado. Entendemos que os valores de investimento na gestão/administração de ativo de infraestrutura, para atendimento da exigência do item 13.17.2 também poderão ser atualizados a partir desses mesmos critérios. O nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: O entendimento está parcialmente correto. O questionamento contém uma imprecisão terminológica que requer correção. Conforme disposto nos itens 13.17.1 e 13.17.2, o requisito de qualificação técnica refere-se à experiência com um ativo de infraestrutura no qual tenha sido realizado um investimento mínimo de R\$ 543.515.199,40. Para o item 13.17.2, a experiência exigida é na gestão/administração de um ativo que possua tal valor de investimento. Portanto, não há que se falar em "valores de investimento na gestão/administração". O correto é "valor do investimento do ativo que foi objeto de gestão/administração".

Superada essa imprecisão, responde-se ao questionamento no seu mérito: o entendimento está correto. A regra de atualização monetária, uma vez corrigido o item 13.17.2.6 para referir-se ao "valor do investimento realizado no ativo de infraestrutura" (conforme comunicado no esclarecimento ao Questionamento 581), aplica-se integralmente para a verificação do atendimento ao valor mínimo de investimento, seja para comprovar a experiência em construção/investimento (item 13.17.1), seja para comprovar a experiência em gestão/administração (item 13.17.2).

QUESTIONAMENTO 583

Documento: Resposta ao questionamento 48

Item: N/A

Questionamento: Conforme resposta ao questionamento 48, foi esclarecido que os imóveis registrados sob o SQL 008.025.0111-7 e SQL 008.024.0002-7 não fazem parte da Concessão. No entanto, em relação ao imóvel lote 111 da quadra 25 (SQL 008.025.0111-7), ele apresenta formato de "L" possuindo frente para a Alameda Barão de Piracicaba. Por meio de análise aos projetos preliminares, estamos entendendo que esta parte do lote está sendo prevista para ser ocupada pelo Centro de Convenções/Teatro enquanto acesso à garagem. O nosso entendimento está correto?

Em caso negativo, questionamos o sentido de desapropriar o imóvel sob o SQL 008.025.0006-4, adjacente ao imóvel sob o SQL 008.025.0111-7

Esclarecimento: O entendimento está correto. O trecho em "L" que dá frente à Alameda Barão de

Piracicaba foi previsto, no projeto referencial, para ser incorporado ao Centro de Convenções/Teatro.

QUESTIONAMENTO 584

Documento: Anexo C

Item: Itens 9.4.1, 9.4.2 e 9.4.3

Questionamento: O item 9.4.1 do Anexo C estabelece que a Concessionária estará obrigada a suportar os custos pertinentes à variação na utilização de UNIDADES DE CRÉDITO em montante de até 110%, inclusive, do quantitativo previsto no item 9.2.

Por sua vez, o item 9.4.2 estabelece que apenas a utilização de Unidades de Crédito em montante superior a 110% do quantitativo original (até o limite máximo de 150%, conforme item 9.4.3) ensejará o pagamento de Contraprestação Pública Mensal Complementar, calculada conforme o Anexo F, sendo o percentual de 110% um limiar a partir do qual surge o direito à remuneração adicional.

Nesse sentido, considerando que o incremento de 10% do número dessas unidades deverá ser suportado integralmente pela Concessionária e que os Anexos do Contrato não apresentam a especificação detalhada do mobiliário e equipamentos, tampouco o quantitativo individualizado de cada item ou o valor unitário associado às UNIDADES DE CRÉDITO, solicitamos esclarecer qual o critério objetivo que deve ser adotado pelos licitantes para precificar as 6.936,18 UNIDADES DE CRÉDITO incluídas na Contraprestação Pública Mensal Efetiva.

Esclarecimento: O critério objetivo para precificar as UNIDADES DE CRÉDITO (UCs) é o Custo de Referência (CR) utilizado para cálculo da CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL COMPLEMENTAR (CPMC), estabelecido no item 3 do Anexo F, em moeda da Data-Base do contrato e reajustável conforme Cláusula 15.6 do Contrato.

QUESTIONAMENTO 585

Documento: Contrato de Concessão

Item: Cláusula 31.1.34

Questionamento: A Cláusula 31.1.34 do Contrato de Concessão atribui ao Poder Concedente o risco relativo a vícios ocultos nos bens reversíveis disponibilizados ou transferidos pelo Poder Concedente, que sejam anteriores à data de transferência da posse. Nesse sentido, solicitamos esclarecimento acerca do que seriam considerados vícios ocultos nos bens reversíveis anteriores à data de transferência, tanto para os imóveis tombados quanto para os demais terrenos. Além disso, estamos entendendo que tais vícios incluem, problemas estruturais nos imóveis tombados, contaminações ambientais preexistentes, achados arqueológicos, dentre outros. O nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: O entendimento está correto. Para fins da Cláusula 31.1.34, consideram-se vícios ocultos os defeitos não aparentes e preexistentes à transferência da posse dos BENS REVERSÍVEIS, que não poderiam ser identificados por inspeção comum. Nessa categoria incluem-se, entre outros, problemas estruturais não visíveis em imóveis tombados, contaminações ambientais preexistentes, achados arqueológicos não detectáveis previamente e condições de solo ou danos internos que não sejam perceptíveis por vistoria ordinária ou que tais informações não estejam disponibilizadas publicamente. Assim, tais vícios ocultos são de responsabilidade do PODER CONCEDENTE.

QUESTIONAMENTO 586

Documento: Contrato de Concessão

Item: Cláusula 30.4 e 34.2.1

Questionamento: A Cláusula 30.4 do Contrato de Concessão estabelece que os ganhos econômicos efetivos da CONCESSIONÁRIA decorrentes da redução do risco de crédito dos financiamentos serão compartilhados com o PODER CONCEDENTE, nos termos do art. 5º, IX, da Lei Federal nº 11.079/2004.

Da mesma forma, a Cláusula 34.2.1 do Contrato de Concessão dispõe que a eventual recomposição do equilíbrio econômico-financeiro a pedido da CONCESSIONÁRIA deverá necessariamente considerar em favor do PODER CONCEDENTE 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 11.079/04. Nesse sentido, observada uma redução objetiva do risco de crédito de seus financiamentos, questionamos como será operacionalizado o compartilhamento de benefícios decorrentes com o Poder Concedente e qual será o percentual de compartilhamento a ser considerado para cada uma das partes.

Esclarecimento: Vide esclarecimento aos questionamentos nº 126 e 302.

QUESTIONAMENTO 587

Documento: Resposta ao questionamento 573

Item: N/A

Questionamento: A resposta ao questionamento 573 esclareceu que as áreas municipais (parque, terminal, trecho de rua) serão doadas ao Estado de São Paulo de acordo com a Lei Municipal nº 18.176/2024 e que, por se tratar de área pública a aprovação de construção independe da regularização registrária conforme artigos 9º e 16 do Decreto Municipal nº 58.943/2019 que prevê a desnecessidade de apresentação de matrícula atualizada. A despeito disso, informa que a cláusula 30.1.29 da minuta contratual aloca à Concessionária o risco pelos investimentos, custos e despesas necessários para qualquer regularização documental ou imobiliária que venha a ser exigida em processos de licenciamento ou de autorização.

Nesse sentido, solicitamos esclarecer:

- i. Se existe diretriz definitiva do Poder Concedente e/ou da Prefeitura Municipal no sentido de que a implantação do empreendimento prescinde da unificação fundiária ou da regularização das matrículas das áreas envolvidas (incluindo parque, terminal e trechos de vias públicas);
- ii. Se se espera que o alinhamento fundiário das áreas que comporão o empreendimento seja realizado exclusivamente no âmbito administrativo/cadastral, sem necessidade de providências perante o Registro de Imóveis; e
- iii. Se o Poder Concedente pretende promover, previamente ou durante a execução do contrato, alguma forma de organização ou consolidação fundiária mínima das áreas a serem doadas, ou se tal definição e eventual regularização deverão ser integralmente conduzidas pela Concessionária, caso venham a ser exigidas por órgãos licenciadores ou autorizadores.

Esclarecimento: Existe previsão expressa no artigo 16 do Decreto Municipal nº 58.943/2019 que é desnecessária regularização fundiária, a saber:

Art. 16. Em imóveis da Administração Pública Direta do Município, do Estado de São Paulo e da União Federal e de suas respectivas autarquias universitárias, que disponham ou não de matrícula no Registro de Imóveis, ainda que cedidos a particulares, em qualquer modalidade, o licenciamento poderá ser feito com base em declaração do órgão público detentor a respeito da posse ou propriedade do imóvel, desde que acompanhada de peça gráfica delimitando o perímetro da área objeto da intervenção.

Neste momento não existe previsão inicial de regularização ou consolidação fundiária das áreas a serem doadas, entretanto, conforme cláusula 30.1.30 da minuta contratual, é risco da

CONCESSIONÁRIA arcar com os investimentos, custos e despesas necessários para qualquer regularização documental ou imobiliária que venha a ser exigida em processos de licenciamento ou de autorização.

Vale mencionar que a Lei Municipal nº 18.375/2025 prevê em seu artigo 5º que o licenciamento dos empreendimentos da Administração Pública Direta e Indireta, quando exigível, será realizado prioritariamente pelo rito autodeclaratório.

QUESTIONAMENTO 588

Documento: Contrato de Concessão

Item: 27.1. Os reassentamentos na ÁREA DA CONCESSÃO serão realizados sob responsabilidade e coordenação do PODER CONCEDENTE e custeados pela CONCESSIONÁRIA, que operacionalizará, diretamente ou por meio de APOIO TÉCNICO, as ações previstas no ANEXO Q – REGRAMENTO GERAL DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS, após a emissão da ORDEM DE INÍCIO.

Questionamento: Nos termos da Cláusula 27.1 do Contrato de Concessão, os reassentamentos na área da concessão são realizados sob a responsabilidade e coordenação do Poder Concedente.

À luz dessa disposição, entende-se que, no âmbito dos reassentamentos, a responsabilidade atribuída pela Cláusula acima ao Poder Concedente abrange os riscos associados aos reassentamentos (tais como social e político), sendo a Concessionária responsável apenas por ações ou omissões operacionais e administrativas causadas por sua culpa exclusiva, sendo que, em caso de opção de contratação do Apoio Técnico, terá a Concessionária a responsabilidade restrita de apoiar a implementação e custear as ações previstas. Assim, a menção à coordenação das ações do Apoio Técnico pelo Poder Concedente deve ser compreendida no sentido de que a governança e as diretrizes do reassentamento serão centralizadas no Poder Concedente, permanecendo a operacionalização a cargo do Apoio Técnico, contratado e custeado pela Concessionária. Nesse contexto, entende-se, ainda, que tal alocação de responsabilidade se aplica a todas as cláusulas de Contrato de Concessão e seus Anexos que tratam do tema, sendo correto afirmar que as cláusulas e disposições com expressa atribuição da "coordenação" ao Poder Concedente, a exemplo das Cláusulas 22.1.26 e 24.2.8 do Contrato ou dos Itens 9.1 e 9.4 do Anexo Q, contemplam também a responsabilidade do Poder Concedente, tal como descrito na cláusula 27.1. Isso significa que a leitura dos itens mencionados bem como das demais cláusulas aplicáveis deve considerar "coordenação e responsabilidade do Poder Concedente". Nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: A Cláusula 27.1 do contrato de concessão define que o PODER CONCEDENTE é o responsável pela coordenação do reassentamento, assumindo integralmente os riscos sociais, políticos e estratégicos envolvidos, sendo que à CONCESSIONÁRIA cabe apenas o risco administrativo relacionados à contratação do APOIO TÉCNICO e, conseqüentemente, da aderência do APOIO TÉCNICO aos termos do contrato assinado com a Concessionária.

QUESTIONAMENTO 589

Documento: Anexo Q do Contrato de Concessão

Item: 22.1.26. Efetuar, com obediência à legislação aplicável, as desapropriações e, sob coordenação do PODER CONCEDENTE, operacionalizar diretamente ou por meio do APOIO TÉCNICO as desocupações, reassentamentos, instituição de servidões administrativas e ocupações temporárias necessárias à realização dos investimentos e à exploração da CONCESSÃO, incluindo suas instalações acessórias, em conformidade com o disposto neste CONTRATO;

27.1. Os reassentamentos na ÁREA DA CONCESSÃO serão realizados sob responsabilidade e coordenação do PODER CONCEDENTE e custeados pela CONCESSIONÁRIA, que

operacionalizará, diretamente ou por meio de APOIO TÉCNICO, as ações previstas no ANEXO Q – REGRAMENTO GERAL DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS, após a emissão da ORDEM DE INÍCIO.

9.1. Para os fins deste CONTRATO, considera-se reassentamento o conjunto de ações, coordenadas pelo PODER CONCEDENTE e operacionalizadas pela CONCESSIONÁRIA, ou por APOIO TÉCNICO nos termos do item 9.2 e seguintes, destinadas a viabilizar a remoção e a realocação definitiva de famílias de baixa renda ocupantes de núcleos urbanos informais localizados na ÁREA DA CONCESSÃO, dividindo-se em:

Questionamento: As Cláusulas 22.1.26 e o item 9.1 do Anexo Q dispõem que o reassentamento corresponde ao conjunto de ações coordenadas pelo Poder Concedente e operacionalizadas pela Concessionária ou pelo Apoio Técnico por ela contratado. Neste sentido, entende-se que a coordenação do Poder Concedente, dentro do conceito disposto na cláusula 27.1 do Contrato de Concessão, abrange a responsabilidade e discricionariedade pelo processo, atuação direta na articulação institucional e na direção decisória, incluindo interlocução com órgãos públicos competentes e com a população afetada, forças estatais, gestão de conflitos, definição final das soluções de realocação das famílias e as medidas necessárias para a realização integral do processo de reassentamento. Nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: O entendimento está parcialmente correto. As cláusulas 22.1.26, 27.1 e o item 9.1 do Anexo Q estabelecem que PODER CONCEDENTE é o responsável pela coordenação do reassentamento, o que inclui a condução estratégica, a articulação institucional, a interlocução com órgãos públicos, a gestão de conflitos e a definição final das soluções de realocação. Tais obrigações não eximem a CONCESSIONÁRIA de apoiar o PODER CONCEDENTE, quando solicitado, para dirimir dúvidas relativas à solução de conflitos relacionados ao reassentamento, bem como participação em reuniões e outros fóruns que se fizerem necessários sobre o tema. O contato com a população afetada, por outro lado, será feito pelo APOIO TÉCNICO, caso contratado, com coordenação do PODER CONCEDENTE. Nessa lógica, ao APOIO TÉCNICO cabe operacionalizar as ações determinadas e à CONCESSIONÁRIA cabe custear o processo, sem assumir os riscos decisórios ou políticos inerentes ao reassentamento.

QUESTIONAMENTO 590

Documento: Anexo Q do Contrato de Concessão

Item: 9.2. Para fins de operacionalização das ações de reassentamento previstas neste ANEXO Q, a CONCESSIONÁRIA poderá contratar uma ou mais empresas especializadas que atuarão como APOIO TÉCNICO para garantir estrutura de suporte à execução dos reassentamentos, observando integralmente as determinações do PODER CONCEDENTE e da ARSESP, nos termos do CONTRATO e deste ANEXO.

9.2.1 Caso a CONCESSIONÁRIA indique no PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS que prescindirá de APOIO TÉCNICO, para efeitos do CONTRATO, entende-se APOIO TÉCNICO como a CONCESSIONÁRIA.

Questionamento: É correto o entendimento de que, caso o Apoio Técnico esteja expressamente previsto no Plano de Ação de Desapropriações e Reassentamentos, e considerando (i) que tal Plano deve ser expressamente aprovado pelo Poder Concedente e (ii) a importância do Apoio Técnico na execução operacional do Reassentamento, sob coordenação e responsabilidade do Poder Concedente, a aprovação da instituição que atuará como Apoio Técnico, incluindo a equipe envolvida, e o escopo de atividades deste, bem como de sua eventual substituição, se necessária, também serão previamente aprovadas pelo Poder Concedente?

Esclarecimento: O entendimento está correto.

QUESTIONAMENTO 591

Documento: Anexo Q do Contrato de Concessão

Item: 27.1. Os reassentamentos na ÁREA DA CONCESSÃO serão realizados sob responsabilidade e coordenação do PODER CONCEDENTE e custeados pela CONCESSIONÁRIA, que operacionalizará, diretamente ou por meio de APOIO TÉCNICO, as ações previstas no ANEXO Q – REGRAMENTO GERAL DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS, após a emissão da ORDEM DE INÍCIO.

9.4. As ações do APOIO TÉCNICO serão coordenadas pelo PODER CONCEDENTE, com apoio da CONCESSIONÁRIA, garantindo-se a observância das diretrizes técnicas e sociais previstas neste ANEXO Q, bem como o PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS aprovado

Questionamento: É correto o entendimento do Anexo Q, a exemplo da Cláusula 9.4 destacada, de que, embora o Apoio Técnico seja contratado pela Concessionária, a definição de diretrizes, a coordenação das ações de reassentamento e a responsabilidade decisória permanecem com o Poder Concedente, cabendo à Concessionária o custeio, a contratação e o acompanhamento operacional junto ao Apoio Técnico?

Esclarecimento: Ver resposta ao questionamento nº 588.

QUESTIONAMENTO 592

Documento: Anexo Q do Contrato de Concessão

Item: 27.1. Os reassentamentos na ÁREA DA CONCESSÃO serão realizados sob responsabilidade e coordenação do PODER CONCEDENTE e custeados pela CONCESSIONÁRIA, que operacionalizará, diretamente ou por meio de APOIO TÉCNICO, as ações previstas no ANEXO Q – REGRAMENTO GERAL DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS, após a emissão da ORDEM DE INÍCIO.

7.1. Observado o regramento previsto na legislação, bem como no PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS, a CONCESSIONÁRIA ficará responsável por executar:

- a) As desapropriações, quando necessitar da aquisição definitiva de imóveis para a realização dos INVESTIMENTOS ou prestação dos SERVIÇOS;
- b) As ações de reassentamento ou a contratação do APOIO TÉCNICO que operacionalizará o reassentamento das famílias ocupantes de imóveis localizados na ÁREA DA CONCESSÃO, sob coordenação do PODER CONCEDENTE, em linha com as diretrizes previstas neste ANEXO; (...)

Questionamento: Relativamente ao item 'b)' da cláusula 7.1, e tendo em vista a coordenação e responsabilidade do Poder Concedente perante o processo de reassentamento, é correto o entendimento de que cabe à Concessionária, na realidade, custear as ações de reassentamento ou a contratação do APOIO TÉCNICO que operacionalizará o reassentamento das famílias ocupantes de imóveis localizados na ÁREA DA CONCESSÃO, sob responsabilidade e coordenação do PODER CONCEDENTE, em linha com as diretrizes previstas neste ANEXO e Contrato?

Esclarecimento: O entendimento está correto.

QUESTIONAMENTO 593

Documento: Anexo Q do Contrato de Concessão

Item: 27.1. Os reassentamentos na ÁREA DA CONCESSÃO serão realizados sob responsabilidade e coordenação do PODER CONCEDENTE e custeados pela CONCESSIONÁRIA, que operacionalizará, diretamente ou por meio de APOIO TÉCNICO, as

ações previstas no ANEXO Q – REGRAMENTO GERAL DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS, após a emissão da ORDEM DE INÍCIO.

9.15 A proposta a ser apresentada pela CONCESSIONÁRIA relativa à aquisição ou construção de unidades habitacionais destinadas ao reassentamento definitivo deve observar as seguintes diretrizes:

(...)

Questionamento: Entendemos que na cláusula 9.15 e subcláusulas correspondentes, tendo em vista ser o Poder Concedente o responsável e coordenador do processo de reassentamento, a discricionariedade e decisão acerca das opções de realocação das famílias a serem reassentadas cabe ao Poder Concedente. Cabe à Concessionária apresentar os dados e Plano de Ação correspondente, porém, não cabe a ela decidir sobre o formato de realocação. Nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: O entendimento está parcialmente correto. Nos termos do item 9.15 do Anexo Q, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar proposta relativa às aquisições ou construção de unidades habitacionais destinadas ao reassentamento definitivo – porém, caberá ao PODER CONCEDENTE a decisão final relativa ao reassentamento, bem como sua coordenação, tendo em vista as informações recebidas.

QUESTIONAMENTO 594

Documento: Anexo Q do Contrato de Concessão

Item: 27.1. Os reassentamentos na ÁREA DA CONCESSÃO serão realizados sob responsabilidade e coordenação do PODER CONCEDENTE e custeados pela CONCESSIONÁRIA, que operacionalizará, diretamente ou por meio de APOIO TÉCNICO, as ações previstas no ANEXO Q – REGRAMENTO GERAL DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS, após a emissão da ORDEM DE INÍCIO.

24.3.A fiscalização ou a autorização, pela ARSESP, referentes aos INVESTIMENTOS a serem executados pela CONCESSIONÁRIA ou por meio de SUBCONTRATADOS, fornecedores, terceirizados, prestadores de serviços e/ou qualquer outra pessoa física ou jurídica relacionada à execução do objeto do CONTRATO, não implica qualquer responsabilidade para o PODER CONCEDENTE ou para a ARSESP, nem exime a CONCESSIONÁRIA, total ou parcialmente, das suas obrigações decorrentes do CONTRATO ou das disposições legais ou regulamentares pertinentes.

9.19.1. Caso o prazo previsto no item 9.19 não seja cumprido por falhas atribuídas ao desempenho do APOIO TÉCNICO em suas funções definidas neste ANEXO, a CONCESSIONÁRIA poderá ser responsabilizada nos termos do ANEXO J – PENALIDADES, caso tenha contribuído para os atrasos verificados.

Questionamento: É correto o entendimento de que, em caso de falhas de execução atribuíveis ao Apoio Técnico, a Concessionária deverá adotar as medidas contratuais cabíveis (substituição, sanções etc.), sendo a responsabilidade técnica e decisória pelas ações de reassentamento alocada conforme previsto, em especial, mas não exclusivamente, na cláusula 27.1 do Contrato e no item 9.1 do Anexo Q, ou seja, ao Poder Concedente, somente sendo imputadas à Concessionária eventuais falhas, ações ou omissões de sua exclusiva responsabilidade, sendo que em qualquer outro caso esta não poderá ser penalizada? Ainda, considerando o Apoio Técnico como executor das ações de reassentamento sob coordenação e responsabilidade do Poder Concedente, entendemos que eventuais falhas decorrentes de diretrizes, orientações ou coordenação exercida pelo Poder Concedente, ou, ainda, impedimentos fáticos no processo de reassentamento em si (de ordem social, política, jurídica, institucional etc.), são riscos do Poder Concedente. Esse entendimento está correto?

Esclarecimento: Em caso de falhas de execução atribuíveis ao APOIO TÉCNICO, a

CONCESSIONÁRIA deverá adotar as medidas contratuais cabíveis (substituição, sanções etc.). No mais, a responsabilidade técnica e decisória pelas ações de reassentamento recai sobre o PODER CONCEDENTE, nos termos da Cláusula 27.1 do Contrato e no item 9.1 do Anexo Q. Somente será imputada à Concessionária eventuais falhas, ações ou omissões de sua exclusiva responsabilidade no processo de reassentamento. Estende-se como responsabilidade da CONCESSIONÁRIA que o trabalho do APOIO TÉCNICO seja diligente, nos termos das diretrizes apresentadas no PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS e PROGRAMA DE ENGAJAMENTO COM PARTES INTERESSADAS, devendo a CONCESSIONÁRIA adotar as medidas contratuais cabíveis, caso necessário.

Por fim, eventuais falhas decorrentes de diretrizes, orientações ou coordenação exercida pelo PODER CONCEDENTE, bem como questões de ordem social, política, jurídica e institucional, se configurarão como do PODER CONCEDENTE caso não decorram de ação ou omissão da CONCESSIONÁRIA.

QUESTIONAMENTO 595

Documento: Contrato de Concessão

Item: 27.1. Os reassentamentos na ÁREA DA CONCESSÃO serão realizados sob responsabilidade e coordenação do PODER CONCEDENTE e custeados pela CONCESSIONÁRIA, que operacionalizará, diretamente ou por meio de APOIO TÉCNICO, as ações previstas no ANEXO Q – REGRAMENTO GERAL DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS, após a emissão da ORDEM DE INÍCIO.

30.1.35. Custos diretos e indiretos e prazos de solução de invasões, reassentamentos, realocações e demais ocupações regulares ou irregulares de imóveis de posse da CONCESSIONÁRIA quando a ocupação tenha ocorrido após a transferência dos TERRENOS e/ou caso a necessidade da tomada de tais medidas tenha sido mapeada nos ANEXOS, excetuado as hipóteses onde se faça necessária a atuação do PODER CONCEDENTE prevista na Cláusula 31.1.21;

Questionamento: Tendo em vista o quanto disposto nas cláusulas 27.1 e 24.1.24, é correto afirmar que, ainda que a Concessionária deva gerir a área de Concessão para evitar novas invasões e atuar em sua esfera de governança com o objetivo de prevenir eventuais novas ocupações, caberá ao Poder Concedente apoiar a Concessionária na resolução de conflitos que tenham potencial para interferir com a ordem e a segurança pública, de modo a garantir, caso necessário, o uso das forças policiais para que episódios de invasões após a transferência dos Terrenos sejam resolvidos?

Esclarecimento: O entendimento está correto.

QUESTIONAMENTO 596

Documento: Anexo Q do Contrato de Concessão

Item: 27.1. Os reassentamentos na ÁREA DA CONCESSÃO serão realizados sob responsabilidade e coordenação do PODER CONCEDENTE e custeados pela CONCESSIONÁRIA, que operacionalizará, diretamente ou por meio de APOIO TÉCNICO, as ações previstas no ANEXO Q – REGRAMENTO GERAL DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS, após a emissão da ORDEM DE INÍCIO.

4.2. A CONCESSIONÁRIA deverá desenvolver e implementar, por si ou por meio do APOIO TÉCNICO, o PEPI, visando a assegurar a sua manutenção até a finalização de todas as desapropriações e reassentamentos, por meio da divulgação de informações relevantes sobre a CONCESSÃO às partes interessadas e afetadas e o seu engajamento durante o ciclo do projeto, além de:

Questionamento: Nos termos da Cláusula 27.1 do Contrato de Concessão, os reassentamentos na área da concessão são realizados sob a responsabilidade e coordenação do Poder

Concedente. Nesse contexto, entende-se que a obrigação da Concessionária ou do Apoio Técnico por ela contratado, prevista na Cláusula 4.2 do Anexo Q, ao dispor que deverá “desenvolver e implementar” o PEPI, deve ser interpretada no sentido de que a implementação corresponde à execução operacional e administrativa das ações previstas nos processos de reassentamento em apoio às diretrizes e decisões emanadas pelo Poder Concedente. Nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: O entendimento está correto.

QUESTIONAMENTO 597

Documento: Contrato de Concessão

Item: 24. PRINCIPAIS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DO PODER CONCEDENTE E DA ARSESP
24.2.8. Fiscalizar a condução do processo de reassentamento, coordenado pelo PODER CONCEDENTE, e realizar as análises e aprovações previstas no ANEXO Q – REGRAMENTO GERAL DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS.

Questionamento: Nos termos da Cláusula 27.1, entendemos que a menção aos reassentamentos deve ser entendida como ação sob coordenação e responsabilidade do Poder Concedente. Nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: Ver resposta ao questionamento nº 588.

QUESTIONAMENTO 598

Documento: Contrato de Concessão

Item: 27.1. Os reassentamentos na ÁREA DA CONCESSÃO serão realizados sob responsabilidade e coordenação do PODER CONCEDENTE e custeados pela CONCESSIONÁRIA, que operacionalizará, diretamente ou por meio de APOIO TÉCNICO, as ações previstas no ANEXO Q – REGRAMENTO GERAL DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS, após a emissão da ORDEM DE INÍCIO.

31.1.18. Impactos no cronograma relativos ao reassentamento em razão de ação ou omissão do PODER CONCEDENTE, em descumprimento ao previsto no ANEXO Q – REGRAMENTO GERAL DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS;

Questionamento: Nos termos da Cláusula 27.1 do Contrato de Concessão, os reassentamentos na área da concessão são realizados sob a responsabilidade e coordenação do Poder Concedente. Diante disso, entende-se que a o risco alocado ao Poder Concedente prevista na Cláusula 31.1.18 não se restringe aos impactos no cronograma do reassentamento, mas se estende, conforme já disposto na Cláusula 27.1, ao processo de reassentamento em si, considerando que a Concessionária e/ou o Apoio Técnico atuam sempre a serviço do Poder Concedente, limitando-se à execução das demandas por ele determinadas, estando a responsabilidade decisória integralmente alocada ao Poder Concedente. Esse entendimento está correto?

Esclarecimento: Ver resposta ao questionamento nº 588.

QUESTIONAMENTO 599

Documento: Anexo Q do Contrato de Concessão

Item: 5.3 A CONCESSIONÁRIA deverá adotar medidas de segurança para a realização do CENSO SOCIODEMOGRÁFICO, incluindo a identificação formal e ostensiva dos profissionais responsáveis pela coleta de dados, bem como a divulgação prévia de suas credenciais à comunidade impactada, por meio de canais oficiais, idôneos e acessíveis. Tais medidas terão por

objetivo garantir a confiabilidade do processo censitário, assegurar a proteção das pessoas afetadas e prevenir a ocorrência de fraudes, golpes ou quaisquer práticas lesivas associadas à indevida utilização das informações relacionadas ao CENSO SOCIODEMOGRÁFICO.

Questionamento: Tendo em vista a cláusula 27.1 e a 24.1.24., que atribuem ao Poder Concedente a responsabilidade e coordenação do reassentamento, além do exercício do poder de polícia e das medidas coercitivas cabíveis, respectivamente, entende-se que, na realização do Censo Sociodemográfico, caberá ao Poder Concedente garantir a segurança civil e a ordem pública, responsabilizando-se pelas diretrizes do Censo e por qualquer impedimento ao desempenho desta atividade que sobrevenha, e que esteja fora da esfera de atuação da Concessionária e/ou do Apoio Técnico. Nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: O entendimento está parcialmente correto. O PODER CONCEDENTE é responsável pelas medidas coercitivas decorrentes do exercício do poder de polícia, conforme descrito na cláusula 24.1.24. Contudo, a CONCESSIONÁRIA é responsável por adotar medidas de segurança para a realização do CENSO SOCIODEMOGRÁFICO, nos termos do item 5.3 do Anexo Q do Contrato de Concessão, bem como pelas diretrizes do Censo, nos termos dos itens 2 e 3.1 do Anexo Q.

QUESTIONAMENTO 600

Documento: Contrato de Concessão

Item: 40.4.1. COTA UNITÁRIA: valor fixo mensal não cumulativo, apurado por mês-calendário, a ser reajustado nos termos da Cláusula 15.6, a que a CONCESSIONÁRIA terá garantido o direito de acesso em caráter prioritário, isto é, independentemente da quantidade ou valores de outros CONTRATOS GARANTIDOS, caso seja constatada a ocorrência de evento de inadimplemento pelo PODER CONCEDENTE no pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL EFETIVA e da CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL COMPLEMENTAR, nos termos da Cláusula 15.5.2.1.

Questionamento: De acordo com a cl. 40.4.1 da minuta do Contrato de Concessão, a Concessionária terá direito de acesso à Cota Unitária em "caráter prioritário, isto é, independentemente da quantidade ou valores de outros CONTRATOS GARANTIDOS". Diante disso, entendemos que: (i) o "caráter prioritário" mencionado na Cláusula 40.4.1 assegura que no cenário em que existam múltiplos projetos beneficiários da mesma estrutura de garantias (Conta Garantidora de Passagem), e ocorra um evento de inadimplemento simultâneo, a Concessionária do projeto do Centro Administrativo Campos Elíseos terá preferência de recebimento sobre os demais; e (ii) a expressão "independentemente da quantidade ou valores de outros CONTRATOS GARANTIDOS" garante que, independentemente do número ou do tamanho dos projetos beneficiários da mesma estrutura de garantias (Conta Garantidora de Passagem), o projeto do Centro Administrativo Campos Elíseos tem é prioridade absoluta, nos termos do disposto pela Cláusula 40.4.1. Nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: O entendimento está parcialmente correto para o item (i). No cenário em que existam múltiplos projetos beneficiários da mesma estrutura de garantias (Conta Garantidora de Passagem), e ocorra um evento de inadimplemento simultâneo, todas as rodadas de pagamentos da CONTA GARANTIDORA DE PASSAGEM deverão ter início pela COTA UNITÁRIA, nos termos da Cláusula 40.5.1, ao qual a CONCESSIONÁRIA terá o direito de acesso no valor mensal fixo não cumulativo de até R\$ 38.296.709,54, conforme Cláusula 40.6.1. Nos termos da Cláusula 40.3.3, a Conta Garantidora de Passagem poderá contemplar outras CONCESSIONÁRIAS CGP, detentoras de CONTRATOS GARANTIDOS – seja com COTA UNITÁRIA, COTA SISTEMA ou COTA GERAL, nos limites e termos estabelecidos no Contrato.

O entendimento está incorreto para o item (ii). A Cláusula 40.4 esclarece que serão observadas as regras de pagamento previstas na Cláusula 40.5, observado os valores e limites das COTAS

apontados na Cláusula 40.6.

QUESTIONAMENTO 601

Documento: Contrato de Concessão

Item: 40.17. Sem prejuízo do disposto nas Cláusulas 40.1, 40.2 e 40.7, o FINANCIAMENTO DO APORTE, ou outra forma de disponibilização dos recursos necessários, inclusive aquela referida na Cláusula 40.6.3, será contratado pelo PODER CONCEDENTE, como forma de garantir o regular pagamento do APORTE, em linha com as condições estabelecidas no ANEXO G - MECANISMO DE APORTE. referidas na Cláusula 40.5, o saldo remanescente inadimplido deverá ser preservado 40.17. Sem prejuízo do disposto nas Cláusulas 40.1, 40.2 e 40.7, o FINANCIAMENTO DO APORTE, ou outra forma de disponibilização dos recursos necessários, inclusive aquela referida na Cláusula 40.6.3, será contratado pelo PODER CONCEDENTE, como forma de garantir o regular pagamento do APORTE, em linha com as condições estabelecidas no ANEXO G - MECANISMO DE APORTE. referidas na Cláusula 40.5, o saldo remanescente inadimplido deverá ser preservado até que haja nova rodada de pagamento na CONTA GARANTIDORA DE PASSAGEM. Nesta hipótese, o saldo remanescente inadimplido será somado aos valores devidos na COTA UNITÁRIA, na COTA SISTEMA ou na COTA GERAL, conforme o caso, preservando-se o caráter prioritário dos pagamentos a serem feitos na COTA UNITÁRIA.

Questionamento: Com relação ao estabelecido pela cl. 40.17 do Contrato de Concessão e a relevância do Financiamento do Aporte como elemento central da estrutura de garantias do projeto, inclusive para fins de financiabilidade e mitigação de risco para acionistas e futuros credores, favor esclarecer:

- (i) Em que estágio se encontrará a contratação do Financiamento do Aporte no momento da Data de Assinatura do Contrato;
- (ii) Se há compromisso formal do Poder Concedente quanto a contratação do Financiamento do Aporte em prazo determinado após a assinatura do Contrato e, se sim, qual seria esse prazo; e
- (iii) Caso o Financiamento do Aporte não esteja contratado na Data de Assinatura do Contrato, quais mecanismos contratuais ou operacionais serão utilizados para assegurar o regular pagamento do Aporte até a sua efetiva contratação, nos termos do Anexo G – Mecanismo de Aporte.

Esclarecimento: O previsto na Cláusula 40.17 do Contrato seguirá o cronograma disposto para seu pagamento, que será devido em favor da CONCESSIONÁRIA em função da entrega dos marcos indicados no item 3.3 do Anexo G - Mecanismos de Aporte. Adiciona-se que, em cumprimento com o disposto na Cláusula 40.1 do Contrato, o valor suficiente para adimplemento das obrigações financeiras do PODER CONCEDENTE para o projeto no atual exercício estão contemplados na Lei de Orçamento Anual (Lei nº 18.387/2026).

QUESTIONAMENTO 602

Documento: Contrato de Concessão

Item: 40.7.1. O FLUXO MÍNIMO deverá corresponder a, no mínimo, R\$ 919.121.028,89 (novecentos e dezenove milhões e cento e vinte e um mil e vinte e oito reais e oitenta e nove centavos), a cada 12 meses, a serem reajustados nos termos da Cláusula 15.6.

Questionamento: Com relação ao disposto pela cl. 40.7.1 do Contrato de Concessão e, considerando que a Conta Garantidora de Passagem não reterá valores (saldos retornarão à conta indicada pelo Poder Concedente) e que o Fluxo Mínimo equivale ao valor de 12 contraprestações mensais, entendemos que o Fluxo Mínimo equivalerá ao valor de uma contraprestação mensal, ou seja, que a cada mês transitará o valor de no mínimo R\$76.593.419,07, somando ao final de 12 meses R\$ 919.121.028,89. Nosso entendimento está

correto? Em caso negativo, favor esclarecer qual o valor do Fluxo Mínimo mensal.

Esclarecimento: O entendimento está incorreto. A Cláusula 40.7.1 define o valor anual do FLUXO MÍNIMO. A apuração do atendimento ao valor do FLUXO MÍNIMO será mensal, nos termos da Cláusula 40.7.4, e seguirá a metodologia disposta na Cláusula 40.7.2.

Ou seja, mensalmente o AGENTE FIDUCIÁRIO realizará o cálculo do FLUXO MÍNIMO, somando os recursos que transitaram na CONTA GARANTIDORA DE PASSAGEM nos 12 meses anteriores à data da apuração. Caso tal somatória seja igual ou maior ao valor estabelecido na Cláusula 40.7.1, não se fará necessária a constituição de GARANTIAS COMPLEMENTARES ou o direcionamento de novos fluxos de recursos à CONTA GARANTIDORA DE PASSAGEM, nos termos da Cláusula 40.7.3.

QUESTIONAMENTO 603

Documento: Contrato de Concessão

Item: 40.2.2. Observados os termos deste CONTRATO, a totalidade dos recursos depositados na CONTA GARANTIDORA DE PASSAGEM deverá retornar à respectiva conta de titularidade estadual em até 1 (um) dia útil, incluídos os rendimentos financeiros auferidos no período, nas seguintes hipóteses:

40.2.2.1. Caso não haja evento de inadimplemento a ser sanado em relação ao pagamento de obrigações pecuniárias à CONCESSIONÁRIA; e 40.2.2.2. Caso, após o saneamento de evento de inadimplemento em relação ao pagamento de obrigações pecuniárias à CONCESSIONÁRIA, remanesça saldo residual na CONTA GARANTIDORA DE PASSAGEM.

Questionamento: Com relação ao disposto pela cl. 40.2.2 do Contrato de Concessão e os recursos depositados na Conta Garantidora de Passagem, favor esclarecer se o depósito de tais recursos acontecerá a cada 10 dias, de acordo com os recebimentos do FPE. Entendemos que somente será possível constituir valores que cubram todas as cotas unitárias com 3 recebimentos de 10 dias, ou seja, em 30 dias e que os valores recebidos na Conta Garantidora de Passagem ficarão retidos durante todo o mês e, caso não haja inadimplemento, serão transferidos. Nosso entendimento está correto? Em caso negativo, favor esclarecer qual será a periodicidade dos depósitos.

Esclarecimento: O entendimento está incorreto. A totalidade dos repasses livres do FPE serão transmitidos para CONTA GARANTIDA DE PASSAGEM, considerando os recebimentos feitos. Os valores ficarão retidos na CONTA GARANTIDORA DE PASSAGEM apenas no prazo de até 1 (um) dia útil, nos termos da Cláusula 40.2.2 do Contrato de Concessão, respeitadas as hipóteses das Cláusulas 40.2.2.1 e 40.2.2.2.

QUESTIONAMENTO 604

Documento: Contrato de Concessão

Item: 40.2.1. A garantia para o cumprimento de obrigações de pagamento do ESTADO para a CONCESSIONÁRIA será estruturada tendo por base fluxos de recursos estaduais cedidos em garantia por meio da CONTA GARANTIDORA DE PASSAGEM.

40.2.1.1. Será garantido, por meio da CONTA GARANTIDORA DE PASSAGEM, o valor total inadimplido da CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL EFETIVA e APORTE, nos termos das Cláusulas 40.4 e 40.5.

40.2.1.2. Uma vez aberta, o PODER CONCEDENTE deverá tomar as medidas necessárias, incluindo anuências próprias, para que o AGENTE FINANCEIRO DO ESTADO transfira para a CONTA GARANTIDORA DE PASSAGEM a totalidade dos repasses livres e oriundos do Fundo de Participação dos Estados (FPE), previsto no artigo 159, inciso I, alínea "a", da Constituição Federal, a que o ESTADO faz jus, nos termos autorizados pelo artigo 65 da Lei nº 17.293, de 15 de outubro de 2020

Questionamento: A cláusula 40.2.1.2 do Contrato de Concessão, disciplina que os repasses oriundos do Fundo de Participação dos Estados (FPE), previsto no artigo 159, inciso I, alínea “a”, da Constituição Federal, serão utilizados como garantia do projeto, nos termos autorizados pelo artigo 65 da Lei nº 17.293, de 15 de outubro de 2020.

O artigo referenciado, por sua vez, dispõe apenas sobre a autorização para a utilização dos recursos, veja-se: “Artigo 65 - Fica o Poder Executivo autorizado a utilizar os recursos oriundos do Fundo de Participação dos Estados para prestação de garantia ou contragarantia em operações de crédito e em contratos de concessão.”

No Esclarecimento 530, constante da 4ª Ata de Esclarecimentos publicada pela Ilustre Comissão, informa-se que, ao contrário do que constou na consulta formulada, há a obrigatoriedade de transferência da totalidade dos repasses oriundos do FPE.

No entanto, em que pese a resposta da Comissão, não há na referida Cláusula previsão de destinação específica, ou seja, não está definido o percentual ou o valor da totalidade do repasse do FPE que seria destinado exclusivamente ao presente projeto, para fins de lastro e caracterização de garantia pública.

Diante disso, considerando que o art. 65 da Lei Estadual nº 15.612/2021 apresenta redação genérica e não define, de forma expressa, o percentual ou o valor do FPE destinado exclusivamente ao projeto, bem como o disposto no art. 8º da Lei Federal nº 11.079/2004, que determina a necessidade de lastro definido para a configuração de garantia pública, questiona-se:

- (i) Qual percentual ou valor da totalidade do repasse do FPE será destinado exclusivamente ao presente projeto, para fins de lastro e caracterização de garantia pública?
- (ii) Considerando o valor do FPE direcionado ao Estado de São Paulo, qual documento estabelecido regra a destinação de parte ou do repasse do FPE para a Conta de Passagem?

Esclarecimento: Faz-se necessário esclarecer que o questionamento em tela apresenta erro formal.

A resposta ao questionamento nº 530 esclarece que “[...] a Cláusula 40.2.1.1 do CONTRATO estabelece a obrigatoriedade da transferência da “totalidade dos repasses livres e oriundos do Fundo de Participação dos Estados [...]” (grifo nosso).

Referentes às perguntas abrangidas no presente questionamento, responde-se:

(i) A Cláusula 40.2.1.2 estabelece que o PODER CONCEDENTE deverá tomar as medidas necessárias, incluindo anuências próprias, para que o AGENTE FINANCEIRO DO ESTADO transfira para a CONTA GARANTIDORA DE PASSAGEM a totalidade dos repasses livres e oriundos do Fundo de Participação dos Estados (FPE). Os montantes de repasse do FPE da União para o Estado de São Paulo são calculados de acordo com critérios de rateio, previstos nos artigos 159 e 161 da Constituição Federal. Ressalta-se que, para fins de caracterização da garantia pública, a Cláusula 40.7.1 estabelece que o FLUXO MÍNIMO deverá corresponder a, no mínimo, R\$ 919.121.028,89 – utilizando-se do FPE ou de GARANTIAS COMPLEMENTARES, caso necessário.

(ii) Nos termos da Cláusula 40.2.1.2, o PODER CONCEDENTE deverá tomar as medidas necessárias, incluindo anuências próprias, para que o AGENTE FINANCEIRO DO ESTADO transfira para a CONTA GARANTIDORA DE PASSAGEM a totalidade dos repasses livres e oriundos do Fundo de Participação dos Estados (FPE).

QUESTIONAMENTO 605

Documento: Contrato de Concessão

Item: 40.2.1.2. Uma vez aberta, o PODER CONCEDENTE deverá tomar as medidas necessárias, incluindo anuências próprias, para que o AGENTE FINANCEIRO DO ESTADO transfira para a CONTA GARANTIDORA DE PASSAGEM a totalidade dos repasses livres e oriundos do Fundo de Participação dos Estados (FPE), previsto no artigo 159, inciso I, alínea “a”, da Constituição Federal, a que o ESTADO faz jus, nos termos autorizados pelo artigo 65 da Lei nº 17.293, de 15 de outubro de 2020.

Questionamento: Com relação ao disposto na Cláusula 40.2.1.2 do Contrato de Concessão, que prevê a transferência da “totalidade dos repasses livres e oriundos do Fundo de Participação dos Estados (FPE)” para a Conta Garantidora de Passagem, solicita-se esclarecer se há parcela dos recursos do FPE atualmente comprometida ou legalmente vinculada a outras obrigações prévias, não relacionadas ao projeto do Centro Administrativo Campos Elíseos. Em caso positivo, favor informar o percentual já alocado a tais obrigações e, portanto, indisponível para transferência à Conta Garantidora de Passagem, de modo a permitir que as licitantes interessadas mensurem com precisão o saldo efetivamente disponível para referido repasse.

Esclarecimento: Ver resposta aos questionamentos de nº 403 e 604.

QUESTIONAMENTO 606

Documento: Contrato de Concessão

Item: 40.3.3.2. Fica vedada a inclusão pelo ESTADO de novos CONTRATOS GARANTIDOS ao mecanismo estabelecido pela CONTA GARANTIDORA DE PASSAGEM caso a soma dos valores conferidos a título de COTA UNITÁRIA, nos termos da Cláusula 40.4.1, em relação a todos CONTRATOS GARANTIDOS, seja superior a 90% (noventa por cento) do total de recursos de titularidade estadual que tenha transitado pela CONTA GARANTIDORA DE PASSAGEM nos 12 (doze) meses anteriores.

Questionamento: Com relação ao disposto pela cl. 40.3.3.2 do Contrato de Concessão sobre a vedação de inclusão de novos Contratos Garantidos ao mecanismo da Conta Garantidora de Passagem quando a soma dos valores a título de Cota Unitária for superior a 90% do total de recursos de titularidade estadual que tenham transitado pela referida Conta nos 12 meses anteriores, entendemos que será possível alterar o percentual de 90% nos casos em que haja aumento da inadimplência do Poder Concedente, a fim de assegurar a funcionalidade e a suficiência do mecanismo de garantia ao longo da execução do Contrato de Concessão. Nosso entendimento está correto?

Em caso positivo, favor esclarecer as hipóteses, parâmetros ou limites para que tal alteração possa ser implementada.

Esclarecimento: O entendimento está incorreto. A Cláusula 40.3.3.2 fixa de forma expressa o limite máximo de 90%. Qualquer redução deste percentual será de discricionariedade da administração.

QUESTIONAMENTO 607

Documento: Contrato de Concessão

Item: 40.3.4.3.5. Permanecendo o inadimplemento após as rodadas de pagamento referidas na Cláusula 40.5, o saldo remanescente inadimplido deverá ser preservado até que haja nova rodada de pagamento na CONTA GARANTIDORA DE PASSAGEM. Nesta hipótese, o saldo remanescente inadimplido será somado aos valores devidos na COTA UNITÁRIA, na COTA SISTEMA ou na COTA GERAL, conforme o caso, preservando-se o caráter prioritário dos pagamentos a serem feitos na COTA UNITÁRIA.

Questionamento: Com relação ao disposto pela cl. 40.3.4.3.5 do Contrato de Concessão sobre as rodadas de pagamento, favor esclarecer qual será a periodicidade das referidas rodadas para cada uma das Cotas.

Esclarecimento: A periodicidade das rodadas ocorrerá de acordo com a disponibilidade de fluxos de recursos na Conta Garantidora de Passagem.

QUESTIONAMENTO 608

Documento: Contrato de Concessão

Item: 40.5.2.1. Na rodada de pagamento da COTA SISTEMA, o BANCO DEPOSITÁRIO DA GARANTIA deverá aferir a razão entre (i) o valor inadimplido pelo PODER CONCEDENTE a cada CONCESSIONÁRIA CGP e alocado à COTA SISTEMA e (ii) o valor total inadimplido pelo PODER CONCEDENTE e alocado à COTA SISTEMA perante todas as CONCESSIONÁRIAS CGP. Na sequência, o BANCO DEPOSITÁRIO DA GARANTIA deverá (i) multiplicar o resultado da aferição anterior pelo valor remanescente existente na CONTA GARANTIDORA DE PASSAGEM e (ii) pagar o valor correspondente a cada CONCESSIONÁRIA CGP, limitado ao valor inadimplido.

Questionamento: Com relação ao disposto pela cl. 40.5.2.1 do Contrato de Concessão sobre a multiplicação do resultado da aferição anterior pelo "valor remanescente existente na Conta Garantidora de Passagem" entendemos que tal valor remanescente refere-se ao saldo equivalente ao recebimento de 1 mês de Fluxo Mínimo subtraído dos valores de Cota Unitária dos demais projetos garantidos. Nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: O entendimento está incorreto. A expressão "valor remanescente existente na Conta Garantidora de Passagem", nos termos da Cláusula 40.5.2.1, refere-se apenas ao saldo disponível na própria Conta no momento da rodada de pagamento, sem vinculação a qualquer fórmula prévia de equivalência mensal ou à dedução de Cotas Unitárias de outros contratos.

QUESTIONAMENTO 609

Documento: Contrato de Concessão

Item: 40.6.1. Para a COTA UNITÁRIA, o valor mensal fixo não cumulativo de até R\$ 38.296.709,54 (trinta e oito milhões e duzentos e noventa e seis mil e setecentos e nove reais e cinquenta e quatro centavos), no caso do inadimplemento de CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL EFETIVA e/ou de CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL COMPLEMENTAR, a ser reajustado nos termos da Cláusula 15.6.

Questionamento: Com relação ao disposto pela cl. 40.3.4.2 do Contrato de Concessão, entendemos que na hipótese de inadimplemento do Poder Concedente, a Concessionária terá acesso à Cota Unitária no prazo de 7 dias. Nosso entendimento está correto? Em caso negativo, favor esclarecer qual o período máximo para que Concessionária tenha acesso à referida Cota neste cenário.

Esclarecimento: O entendimento está incorreto. A Cláusula 40.6.1 define o prazo para que o Agente Fiduciário emita a notificação de pagamento. Após esse prazo, caso emitida a notificação de pagamento, será observado o procedimento disposto na Cláusula 40.3.4.3.1 e Cláusulas subsequentes.

QUESTIONAMENTO 610

Documento: Contrato de Concessão

Item: 40.6.1. Para a COTA UNITÁRIA, o valor mensal fixo não cumulativo de até R\$ 38.296.709,54 (trinta e oito milhões e duzentos e noventa e seis mil e setecentos e nove reais e cinquenta e quatro centavos), no caso do inadimplemento de CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL EFETIVA e/ou de CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL COMPLEMENTAR, a ser reajustado nos termos da Cláusula 15.6.

Questionamento: Com relação ao disposto pela cl. 40.6.1 do Contrato de Concessão e considerando que o valor da Cota Unitária foi definida em 50% da Contraprestação Mensal, entendemos que todos os outros projetos incluídos neste mecanismo terão o mesmo percentual

entre Cota Unitária e valor total de Contraprestação. Nosso entendimento está correto? Em caso negativo, favor esclarecer como se dará o tratamento da Cota Unitária para os demais projetos garantidos.

Esclarecimento: O entendimento está incorreto. A Cláusula 40.6.1 apenas define o valor da COTA UNITÁRIA aplicável ao Contrato de Concessão não estabelecendo que o mesmo percentual deverá ser replicado aos demais projetos garantidos.

Ressalta-se que a Cláusula 40.3.3.2. veda a inclusão pelo ESTADO de novos CONTRATOS GARANTIDOS ao mecanismo estabelecido pela CONTA GARANTIDORA DE PASSAGEM caso a soma dos valores conferidos a título de COTA UNITÁRIA, em relação a todos CONTRATOS GARANTIDOS, seja superior a 90% do total de recursos de titularidade estadual que tenha transitado pela CONTA GARANTIDORA DE PASSAGEM nos 12 meses anteriores.

QUESTIONAMENTO 611

Documento: 07.02.05-Documentação Complementar - Quadra 25 (Arquivo DWG) e 06.10-Anexo B - Caderno de Encargos Operacionais (republicação 2025.12.18)

Item: Abas 'QD 25 - TÉRREO' e 'QD 25 - COBERTURA' e Item 2. Disposições Gerais, Tabela 1 - Orientação para dimensionamento de serviços

Questionamento: Com relação ao Projeto DWG disponibilizado, verificamos que as informações referentes à quantidade de Lugares do Teatro da Quadra 25 apresentam divergências, conforme a seguir:

Na Aba 'QD 25 - COBERTURA' consta: Teatro com aproximadamente 817 lugares ...

E na Aba 'QD 25 - TÉRREO' consta: Teatro com aproximadamente 910 lugares ...

Entendemos que a informação a ser considerada para o Centro de Convenções e Eventos é a disposta na Aba QD 25 - COBERTURA', ou seja Teatro com aproximadamente 817 lugares. Nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: O entendimento está correto. A informação a ser considerada é a de 817 lugares (incluindo os assentos PCDs).

QUESTIONAMENTO 612

Documento: Anexo A – Caderno de Investimentos

Item: 6.4.2.1 e 6.4.2.2 – Adequações e revisões dos elementos estruturais

Questionamento: Com relação ao disposto nos itens 6.4.2.1 e 6.4.2.2 do Anexo A – Caderno de Investimentos, observa-se que o primeiro dispositivo admite a apresentação de adequações e revisões dos elementos estruturais, desde que tecnicamente justificadas e devidamente validadas pelo Escritório de Arquitetura, pelo Certificador Independente e anuídas pela ARSESP, enquanto o item 6.4.2.2 estabelece a obrigatoriedade de manutenção dos materiais inicialmente indicados nos Anteprojetos de Arquitetura e Urbanismo. Entendemos que a informação a ser considerada é a disposta pelo item 6.4.2.1, ou seja, é admitida a apresentação de adequações e revisões dos elementos estruturais, mesmo que haja a necessidade de alterações aos materiais inicialmente indicados, desde que tecnicamente justificadas e devidamente validadas pelo Escritório de Arquitetura, pelo Certificador Independente e anuídas pela ARSESP. Nosso entendimento está correto? Solicita-se ainda, a confirmação de que, nessas hipóteses, é admitida a adoção de soluções estruturais tecnicamente equivalentes, desde que mantidas as premissas arquitetônicas, funcionais e de desempenho do empreendimento, observados os fluxos de validação previstos no item 6.4.2.1.

Esclarecimento: O entendimento está incorreto. Conforme disposto no item 6.4.2.2 do Anexo A, eventuais adequações e revisões dos elementos estruturais deverão manter os materiais

inicialmente indicados.

QUESTIONAMENTO 613

Documento: 4ª Ata de esclarecimentos

Item: No esclarecimento 455, é indicado que: "Segurança Patrimonial - De acordo com o item 3.5 do Anexo B, a Concessionária, a partir da Data da Ordem de Início, passará a prover a Segurança Patrimonial em toda Área da Concessão."

Questionamento: Com relação à resposta fornecida no Esclarecimento nº 455 na 4ª Ata de esclarecimentos e o nível de Segurança Patrimonial a ser promovido pela Concessionária, entendemos que não será exigido o requisito de 4 postos por quadra até o início da Etapa de Operação. Nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: Sim, o entendimento está correto. Sem prejuízo da obrigação de prover segurança patrimonial a partir da Data da Ordem de Início, conforme esclarecimento 455, o quantitativo específico de 4 postos por quadra, conforme item 3.5.2, 'a', 'iii' do Anexo B, só é aplicável a partir da Etapa de Operação de cada quadra.

QUESTIONAMENTO 614

Documento: Anexo B - Caderno de encargos operacionais

Item: Operação do Parque Princesa

Questionamento: Com relação ao Parque Princesa Isabel, entendemos que a Concessionária não será obrigada a mantê-lo aberto desde a Ordem de Início e o começo das obras de construção. Nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: O entendimento está incorreto. Após a ORDEM DE INÍCIO a CONCESSIONÁRIA é responsável por prestar os serviços de operação, manutenção, conservação de áreas verdes e segurança do Parque Princesa Isabel nos termos previstos na Tabela do item 2 do Anexo B. Eventuais restrições de acesso ao público em decorrência das obras, desde que devidamente justificadas, poderão ser submetidas à ARSESP para aprovação e eventual autorização.

QUESTIONAMENTO 615

Documento: Geral

Item: Escritório SPE e centro de controle

Questionamento: Entendemos que será possível manter o escritório da SPE, bem como o centro de controle, dentro das Edificações após a devida autorização do Poder Concedente. Nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: O entendimento está incorreto. De acordo com o item 2.7.11. 'c' do Anexo B, o Centro de Controle Operacional (CCO) deverá estar presente na ÁREA DA CONCESSÃO. Entretanto, não há previsão contratual que autorize a instalação do escritório da Sociedade de Propósito Específico (SPE) nos novos edifícios destinados à utilização pelos SERVIDORES. Ressalva-se, contudo, que a SPE poderá instalar sua sede ou escritório em áreas da CONCESSÃO destinadas à exploração comercial, tais como terrenos ou edificações tombadas, desde que observadas as condições contratuais aplicáveis a essas áreas.

QUESTIONAMENTO 616

Documento: Anexo A – Caderno de Investimentos Cláusulas 5.4 e 5.5

Item: Certificação LEED

Questionamento: Entendendo que a obtenção da certificação LEED é obrigatória para novas construções, solicita-se confirmação de que manter a certificação LEED durante a fase de operação não é um requisito obrigatório.

Esclarecimento: O entendimento está incorreto. A certificação LEED deverá ser mantida durante a fase de operação.

QUESTIONAMENTO 617

Documento: Anexo Q do Contrato de Concessão

Item: 9.15.3. Na hipótese de aquisição de imóvel edificado para fins de reassentamento definitivo, a CONCESSIONÁRIA deverá assegurar que as unidades habitacionais sejam entregues mobiliadas, observando, como referência, os parâmetros e especificações de mobiliário previstos no Apêndice I deste ANEXO Q, de modo a garantir condições adequadas de habitabilidade e conforto às famílias reassentadas.

Questionamento: Considerando o disposto no item 9.15.3 do Anexo Q, bem como a lógica adotada nas demais hipóteses de reassentamento previstas no Anexo, questiona-se se é correto afirmar que, assim como na opção de nova edificação, os parâmetros e especificações de mobiliário previstos no Apêndice I devem ser compreendidos como referência dimensional e funcional, destinada a assegurar que as unidades habitacionais comportem a quantidade mínima de móveis ali indicada, não implicando a obrigação de entrega das unidades efetivamente mobiliadas. Nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: O entendimento está incorreto. O item 9.15.3 do Anexo Q é expresso ao exigir que, na aquisição de imóvel edificado para reassentamento definitivo, as unidades sejam entregues mobiliadas, tomando o Apêndice I como referência. O dispositivo não trata apenas de parametrização dimensional ou funcional, mas estabelece a obrigação de entrega com mobiliário nas hipóteses específicas em que ele se aplica, nos termos ali previstos.

QUESTIONAMENTO 618

Documento: Anexo C - Caderno de Mobiliário e Equipamentos

Item: Itens 7.2.2.6 , 7.6.2.10 , 7.13.2.8 , 7.17.3.12 e 7.24.2.8

Itens 7.16.2.7 , 7.16.2.9 , 7.16.2.18 e 7.16.2.19

Itens 7.6.2.6 e 7.6.2.9

Questionamento: Considerando o disposto nos itens 3.16.4, 3.16.5 e 3.16.6 e na Tabela 2 do Anexo B - Caderno de Encargos Operacionais, pelos quais o PODER CONCEDENTE é responsável por: (i) itens da rede de dados como switches de distribuição, switches core da base, firewalls, Access Points, Controladoras de AP, ramais de VoIP, racks, etc.; (ii) equipamentos de microinformática, smartphones, tablets, links de internet contratos com as operadoras de uso exclusivo dos USUÁRIOS; (iii) fornecimento e substituição dos equipamentos (servidores, desktops, notebooks, tablets, smartphones, impressoras, nobreaks, scanners, etc.) e insumos (tintas para impressão, papel, etiquetas, crachás, cartões, etc.) utilizados e consumidos pelos USUÁRIOS, servidores do estado e similares; e (iv) fornecimento, manutenção, suporte e substituição dos equipamentos e dos insumos utilizados e consumidos pelos USUÁRIOS, Servidores do Estado e similares.

Entendemos que o PODER CONCEDENTE ficará responsável pelo fornecimento, manutenção, suporte, insumos (tintas, papel, etc) e substituição dos seguintes itens:

- (i) Impressoras Multiuso de itens 7.2.2.6 , 7.6.2.10 , 7.13.2.8 , 7.17.3.12 e 7.24.2.8 do Anexo C;
 - (ii) Equipamentos do Lounge Térreo de itens 7.16.2.7 , 7.16.2.9 , 7.16.2.18 e 7.16.2.19 do Anexo C;
 - (iii) Equipamentos da Biblioteca de itens 7.6.2.6 e 7.6.2.9 do Anexo C.
- O entendimento acima está correto?

Esclarecimento:

O entendimento está correto, ou seja, de responsabilidade do PODER CONCEDENTE, para os itens do Anexo C: (i) 7.6.2.10, 7.17.3.12, 7.24.2.8; e (iii) 7.6.2.6, 7.6.2.9.

O entendimento está incorreto, ou seja, de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, para os itens do Anexo C: (i) 7.2.2.6, 7.13.2.8; e (ii) 7.16.2.7, 7.16.2.9, 7.16.2.18, 7.16.2.19.

QUESTIONAMENTO 619

Documento: Contrato de Concessão

Item: 41.12. Mediante anuência prévia do PODER CONCEDENTE, a CONCESSIONÁRIA poderá constituir e outorgar garantias reais em favor dos FINANCIADORES, nos limites e formas admitidos pela legislação aplicável, sobre bens imóveis de titularidade do PODER CONCEDENTE vinculados exclusivamente ao desenvolvimento de atividades acessórias ou complementares à CONCESSÃO, admitidos o desmembramento, a individualização e a segregação de matrículas para este fim, às expensas da CONCESSIONÁRIA, quando aplicável.

Questionamento: Com base na Cláusula 41.12, que trata de garantias reais sobre bens imóveis vinculados exclusivamente a atividades acessórias ou complementares à Concessão, entende-se que são consideradas áreas complementares aquelas que não estejam sendo utilizadas pelos servidores ou pela Administração Pública para o exercício de atividades. Nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: O entendimento está parcialmente correto. Caracterizam-se como imóveis vinculados exclusivamente ao desenvolvimento de atividades acessórias ou complementares aqueles utilizados para tais atividades, excetuados os imóveis restritos por destinações específicas previstas no CONTRATO, como o novo Terminal Luz e o Edifício dos Correios, por exemplo, ou, também, os afetados a uso público e coletivo, como o Parque Princesa Isabel e o Largo Coração de Jesus.

QUESTIONAMENTO 620

Documento: Contrato de Concessão

Item: 41.12.2. O instrumento de garantia referido na Cláusula 41.12.1 deverá conter obrigação expressa do PODER CONCEDENTE de adotar e concluir, previamente à eficácia da garantia, todas as providências legais, administrativas e registrares necessárias para desafetar, qualificar como bem dominical e alienável, e, quando aplicável, promover o desmembramento, a individualização e a segregação de matrícula dos bens imóveis de sua titularidade que integrem o objeto da garantia, bem como de disponibilizar aos FINANCIADORES a documentação comprobatória pertinente.

Questionamento: A Cláusula 41.12.2 do Contrato prevê obrigações expressas do Poder Concedente previamente à eficácia da garantia. Assim, entende-se que, sendo tais providências de sua exclusiva responsabilidade, os custos a elas relacionados também são de competência do Poder Concedente, não cabendo à Concessionária a assunção de qualquer valor nesse sentido. Nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: O entendimento está incorreto. Nos termos da Cláusula 41.12, a regularização de matrículas ocorrerá às expensas da Concessionária

QUESTIONAMENTO 621

Documento: Contrato de Concessão

Item: 41.12.2. O instrumento de garantia referido na Cláusula 41.12.1 deverá conter obrigação expressa do PODER CONCEDENTE de adotar e concluir, previamente à eficácia da garantia, todas as providências legais, administrativas e registrais necessárias para desafetar, qualificar como bem dominical e alienável, e, quando aplicável, promover o desmembramento, a individualização e a segregação de matrícula dos bens imóveis de sua titularidade que integrem o objeto da garantia, bem como de disponibilizar aos FINANCIADORES a documentação comprobatória pertinente.

Questionamento: Considerando o disposto na Cláusula 41.12.2, que elenca providências legais, administrativas e registrais como condição para a eficácia da garantia, questiona-se:

- (i) Qual é o prazo de que o Poder Concedente dispõe para adotar e concluir os atos previstos na referida cláusula, especialmente aqueles necessários para a desafetação, qualificação como bem dominical e segregação de matrícula dos bens imóveis que integrarão a garantia; e
- (ii) Quais são as consequências aplicáveis em caso de atraso na conclusão dessas providências, notadamente quando tal atraso impossibilitar ou retardar a constituição, o acionamento ou a eficácia do mecanismo de garantia, podendo afetar a suficiência das obrigações financeiras perante os Financiadores?

Esclarecimento:

- (i) O PODER CONCEDENTE adotará as providências necessárias para conclusão dos atos previstos. A adoção e finalização desses atos seguem a dinâmica administrativa e registral aplicável, condicionando apenas a eficácia da garantia à conclusão das medidas necessárias.
- (ii) Em caso de atraso para conclusão aplicam-se as regras gerais de execução contratual, observando a atribuição de riscos previstas, permanecendo a eficácia da garantia condicionada à conclusão das etapas legais, administrativas e registrais indispensáveis, conforme previsto na própria cláusula.

QUESTIONAMENTO 622

Documento: Contrato de Concessão

Item: 41.12.1. O instrumento de garantia será negociado e celebrado entre a CONCESSIONÁRIA, o PODER CONCEDENTE e os FINANCIADORES, com interveniência-anuência da ARSESP, sendo cláusula essencial a previsão de que o acionamento e/ou a execução da garantia somente poderá ocorrer na hipótese de inadimplemento de obrigação financeira da CONCESSIONÁRIA perante os FINANCIADORES que decorra direta e exclusivamente de prévio evento de inadimplemento do PODER CONCEDENTE perante a CONCESSIONÁRIA, contanto que o acionamento da garantia pública prevista na Cláusula 40 não tenha sido suficiente para o adimplemento das obrigações pecuniárias ou que, por culpa do PODER CONCEDENTE, tal garantia não tenha sido acionada nos termos da Cláusula 40.

41.12.2. O instrumento de garantia referido na Cláusula 41.12.1 deverá conter obrigação expressa do PODER CONCEDENTE de adotar e concluir, previamente à eficácia da garantia, todas as providências legais, administrativas e registrais necessárias para desafetar, qualificar como bem dominical e alienável, e, quando aplicável, promover o desmembramento, a individualização e a segregação de matrícula dos bens imóveis de sua titularidade que integrem o objeto da garantia, bem como de disponibilizar aos FINANCIADORES a documentação comprobatória pertinente.

Questionamento: Da leitura conjunta das Cláusulas 41.12.1 e 41.12.2, que condicionam o

acionamento e a execução de garantias reais à insuficiência ou ao não acionamento, por culpa do Poder Concedente, da garantia pública prevista na Cláusula 40, questiona-se:

- i) Quais critérios objetivos serão adotados para atestar a insuficiência do mecanismo de garantia pública, previamente à constituição e/ou execução das garantias reais sobre bens? e
- ii) Especificamente, será exigida manifestação formal da ARSESP, do Verificador Independente ou do Certificador Independente, ou documento equivalente, para validar a insuficiência do fluxo garantido, antes de qualquer execução de garantia real prevista na Cláusula 41.12.3?

Esclarecimento:

A verificação da insuficiência da garantia pública ocorrerá nos termos e limites expressamente previstos na Cláusula 40.5 e suas subcláusulas do Contrato. A verificação do não acionamento da garantia pública será constatada no caso de não ocorrer, por culpa do PODER CONCEDENTE, a movimentação da Conta Garantidora de Passagem após a Notificação de Pagamento expedida pelo Agente Fiduciário, nos termos e limites expressamente previstos na Cláusula 40.5 do Contrato. Destaca-se que a violação do FLUXO MINIMO como previsto na Cláusula 40.7 do Contrato não é suficiente para acionamento e/ou a execução da garantia real prevista na Cláusula 41.12.

O instrumento de garantia a ser negociado e celebrado entre a CONCESSIONÁRIA, o PODER CONCEDENTE e os FINANCIADORES, com interveniência-anuência da ARSESP, poderá prever que, caso constatado os eventos previstos na Cláusula 41.12 do Contrato, a garantia real poderá ser executada sem anuência prévia do PODER CONCEDENTE e/ou da ARSESP.

QUESTIONAMENTO 623

Documento: Contrato de Concessão

Item: 41.12.3. Na hipótese de execução da garantia, os FINANCIADORES poderão alienar os bens dados em garantia e/ou adjudicá-los, tornando-se seus proprietários, observado que tal execução não poderá, em qualquer hipótese, (i) comprometer a continuidade dos SERVIÇOS prestado nos demais imóveis da CONCESSÃO; nem (ii) afetar a reversão dos demais bens imóveis utilizados na prestação dos SERVIÇOS da CONCESSÃO, nos termos da Cláusula 5.1 e demais disposições do CONTRATO.

Questionamento: Na hipótese de alienação prevista na Cláusula 41.12.3, questiona-se se os bens reversíveis constantes do inventário deverão ser objeto de atualização formal, nos termos da Cláusula 8 do Contrato, a fim de refletir a alteração da titularidade decorrente da execução da garantia.

Ademais, entende-se que por se tratar de alienação decorrente de ato praticado pelos Financiadores, autorizado contratualmente e originado de prévio Evento de Inadimplemento do Poder Concedente, não seria aplicável qualquer penalidade à Concessionária, especialmente porque a execução da garantia não decorre de conduta originada por sua culpa, dolo ou risco contratualmente a ela alocado.

Nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: O entendimento está correto. Os BENS REVERSÍVEIS que constem no inventário deverão ser mantidos sempre atualizados ao longo da CONCESSÃO, nos termos da Cláusula 8. Na ocorrência de alienação decorrente de ato praticado por terceiros em razão de Inadimplemento do PODER CONCEDENTE, a CONCESSIONÁRIA não será penalizada, desde que não tenha concorrido para a prática de ato considerado irregular.

QUESTIONAMENTO 624

Documento: Contrato de Concessão

Item: 41.12.3. Na hipótese de execução da garantia, os FINANCIADORES poderão alienar os bens dados em garantia e/ou adjudicá-los, tornando-se seus proprietários, observado que tal

execução não poderá, em qualquer hipótese, (i) comprometer a continuidade dos SERVIÇOS prestado nos demais imóveis da CONCESSÃO; nem (ii) afetar a reversão dos demais bens imóveis utilizados na prestação dos SERVIÇOS da CONCESSÃO, nos termos da Cláusula 5.1 e demais disposições do CONTRATO.

Questionamento: A Cláusula 41.12.3, veda a execução da garantia real quando esta puder (i) comprometer a continuidade dos Serviços ou (ii) afetar a reversão dos demais bens utilizados na Concessão. Nesses termos, em caso de eventual divergência sobre o potencial impacto da execução de garantias reais na continuidade do serviço, qual seria o rito contratual aplicável para dirimir tal divergência?

Esclarecimento: Eventual divergência deverá ser proposta por meio de processo administrativo e decidida pela ARSESP. Eventuais pontos não solucionados poderão ser submetidos aos mecanismos de solução de controvérsias previstos no Contrato de Concessão, observando-se, em qualquer caso, as disposições contratuais que asseguram a continuidade dos SERVIÇOS e a preservação da reversibilidade dos bens vinculados à CONCESSÃO.

QUESTIONAMENTO 625

Documento: Contrato de Concessão

Item: 41.12.3. Na hipótese de execução da garantia, os FINANCIADORES poderão alienar os bens dados em garantia e/ou adjudicá-los, tornando-se seus proprietários, observado que tal execução não poderá, em qualquer hipótese, (i) comprometer a continuidade dos SERVIÇOS prestado nos demais imóveis da CONCESSÃO; nem (ii) afetar a reversão dos demais bens imóveis utilizados na prestação dos SERVIÇOS da CONCESSÃO, nos termos da Cláusula 5.1 e demais disposições do CONTRATO.

Questionamento: Considerando o disposto na Cláusula 41.12.3 do Contrato, que autoriza a execução da garantia do bem imóvel pelos Financiadores, desde que observadas as condições ali previstas, entende-se que na hipótese de a execução da garantia vir a interferir nas atividades da Concessionária e/ou gerar impactos econômico-financeiros relevantes, tais efeitos ensejarão a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do Contrato. Nosso entendimento está correto? Nessa hipótese, solicita-se, ainda, esclarecer quais seriam os instrumentos e a forma aplicável para a recomposição.

Esclarecimento: O entendimento está incorreto. Considerando o disposto na resposta do questionamento nº 619, e nos termos da Cláusula 30.1.16 do Contrato, constitui-se como risco da CONCESSIONÁRIA a frustração ou variação nas RECEITAS ACESSÓRIAS PRÉ-AUTORIZADAS e demais RECEITAS ACESSÓRIAS.

Errata relativa ao questionamento nº 448

Em relação ao questionamento nº 448 do quarto bloco de Pedidos de Esclarecimentos sobre o Edital, de 1º de novembro de 2025, onde se lê:

“Esclarecimento: De acordo com o subitem ‘a’ dos itens 3.3.2 a 3.3.6, 3.3.8 e 3.3.10 do Anexo G, o método de mensuração para os marcos de desapropriação considera a quantidade de imóveis de fato desapropriados pela CONCESSIONÁRIA. Nos casos dos imóveis desapropriados por via amigável deverá ser considerado como documento comprobatório o registro junto ao Cartório de Imóveis e, nos casos de desapropriação por via judicial, a imissão na posse proferida pelo juízo competente”.

Leia-se:

“Esclarecimento: De acordo com o subitem ‘a’ dos itens 3.3.2 a 3.3.6, 3.3.8 e 3.3.10 do ANEXO

G do CONTRATO, o método de mensuração para os marcos de desapropriação considera a quantidade de imóveis de fato desapropriados pela CONCESSIONÁRIA. Para fins da desapropriação por via judicial, servirá como marco para recebimento do aporte previsto no subitem 'a', '(ii)', dos itens 3.3.2 a 3.3.6, 3.3.8 e 3.3.10 do ANEXO G do CONTRATO o comprovante do depósito em juízo dos valores indicados no laudo fruto do CADASTRO DE IMÓVEIS, realizado nos moldes dos itens 6.5, 6.6 e 6.7 do ANEXO Q do CONTRATO.

ADRIANO ALEXANDR SUNDFELD
Membro da Comissão de Contratação

TOMÁS JULIO FERREIRA
Membro da Comissão de Contratação

GUILHERME DE AGUIAR FALCO
Membro da Comissão de Contratação



Documento assinado eletronicamente por **Adriano Alexandr Sundfeld, Membro da Comissão**, em 06/02/2026, às 15:57, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Guilherme de Aguiar Falco, Membro**, em 06/02/2026, às 16:00, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Tomas Júlio Ferreira, Membro da Comissão**, em 06/02/2026, às 16:02, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0097149811** e o código CRC **6348DD28**.