



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CASA CIVIL

São Paulo, de de 2015

CC-ATL nº 231/2015

Senhor 1º Secretário

Tendo em vista o disposto no artigo 20, inciso XVI, da Constituição do Estado, venho transmitir a essa ilustre Assembleia, por intermédio de Vossa Excelência, manifestação a respeito da matéria relativa ao Requerimento de Informação nº 068/2015, do Deputado Carlos Giannazi.

Reitero a Vossa Excelência os protestos de minha alta consideração.

Edson Aparecido dos Santos
SECRETÁRIO - CHEFE DA CASA CIVIL

A Sua Excelência o Senhor Deputado Enio Tatto, 1º Secretário da Egrégia Mesa da Assembleia Legislativa do Estado.



São Paulo, 30 de abril de 2015.

Ofício GSA/SH nº 030/2015

“Expediente SH nº 0318/2015”

Ref.: Correio eletrônico SIALE de 08/04/2015, encaminha o Requerimento de Informação nº 68/2015, de autoria do Deputado Carlos Giannazi.

Senhora Procuradora do Estado,

Tenho a honra de dirigir-me a Vossa Senhoria para, em atendimento ao correio em referência, informar que consultada a Agência Paulista de Habitação Social – Casa Paulista a respeito das indagações contidas no Requerimento acima referenciado foi esclarecido o que segue:

- 1) Quais serão os imóveis desapropriados para a execução do lote 1 da PPP mencionada? Detalhar especificando o perfil (comercial e residencial) dos imóveis.**

Esclarecendo que o projeto de Concessão fixa em seu objeto a implantação de EHIS (Empreendimentos de Habitação de Interesse Social) e EHMP (Empreendimentos de habitação de Mercado Popular), informo que contrato celebrado atribui ao PODER CONCEDENTE a obrigação pela indicação de áreas necessárias e suficientes para a implantação de 100% das HIS (Cláusula 5.2.1.2) e ao CONCESSIONÁRIO a responsabilidade pela disponibilização da totalidade das áreas imóveis onde serão implantadas as HMPs (Cláusula 2.1.1.1), o que deverá se dar no prazo de quatro meses (prorrogáveis por igual período), denominado Etapa Preliminar de vigência do ajuste.

Para a aquisição as áreas necessárias previu-se que a CONCESSIONÁRIA deverá envidar esforços para negociar com os proprietários, e, somente restando infrutíferas tais negociações é que poderá ser proposta a ação expropriatória, sujeita à análise técnica e de mérito por parte do Estado.

De todo modo integrou-se no instrumento convocatório da Licitação que eventuais desapropriações somente poderão recair sobre áreas de terrenos classificadas como “não edificadas”, “subutilizadas” ou “não utilizadas”, assim como definidos pela legislação aplicável (Plano Diretor Estratégico) do Município.

Para a positivação destas diretrizes e sua integração no Edital e seus Anexos, procedeu-se a publicação no Diário Oficial do Estado de 29 de novembro de 2014 (cópia anexa) de Comunicado alterando a redação da Minuta de Contrato que trata do tema, conforme segue:



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

A cláusula 29.1.2.1 do ANEXO III DO EDITAL – MINUTA DE CONTRATO passará a vigorar com a seguinte redação:

29.1.2.1 CONCESSIONÁRIA será a responsável pelos custos integrais da aquisição dos imóveis, devendo envidar esforços para aquisição negociada com os proprietários sob quaisquer das formas usualmente praticadas no mercado imobiliário e previstas na legislação pertinente, inclusive possibilitando ou facilitando a participação destes nos futuros empreendimentos, responsabilizando-se integralmente pelos custos dessa aquisição.

A cláusula 29.1.2.5 passará a vigorar com o acréscimo do seguinte dispositivo:

29.1.2.5.1 A indicação mencionada no subitem anterior deverá incidir sobre imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, adotando-se os conceitos preconizados no TÍTULO II, CAPÍTULO III, Subseção I.

2) Enviar cópia das propostas apresentadas por todas as empresas envolvidas no Processo licitatório.

Segue anexa cópia integral da proposta econômica (doc. 2) apresentada pela empresa vencedora do certame, esclarecendo que não houve outras envolvidas.

3) Enviar cópia do contrato assinado com a empresa Canopus Holding S.A na licitação do lote 1.

Ressaltando que o contrato foi celebrado com empresa tipificada como Sociedade de Propósito Específico, constituída pelo vencedor do certame, encaminho anexo o contrato celebrado com a PPP HABITACIONAL SP LOTE 1 S/A (doc. 3).

4) Qual o cronograma de obras e intervenções nesses imóveis?

Lembrando que o contrato celebrado contém cláusula condicionando o início e sua vigência ao cumprimento das atividades previstas na etapa preliminar, o cronograma de obras prevê a entrega das unidades habitacionais a partir do segundo ano de vigência, na forma prevista no subitem 2.1.4, do Anexo II do Edital - Diretrizes para as Intervenções Urbanas, conforme segue.

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.



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.

5) Quais ações estão sendo tomadas pela Secretaria da Habitação para a construção de um canal de diálogo com os moradores e comerciantes que serão afetados pelas desapropriações? Qual (is) o(s) responsável (is) pelo gerenciamento destas ações na Secretaria? Existe endereço de página virtual onde as medidas poderão ser acompanhadas efetivamente pela população?

Reportando-nos à questão 1, supra, observamos que as diretrizes e critérios estabelecidos no instrumento convocatório do certame, que passaram a integrar o contrato e vinculam o vencedor, as desapropriações deverão incidir exclusivamente sobre áreas de terrenos não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, ou seja, naqueles imóveis onde se evidencia a especulação imobiliária, com a vantagem de, senão eliminar, reduzir substancialmente o impacto sobre moradores e comerciantes.

Ademais, um dos principais eixos estratégicos da PPP Habitacional consiste na requalificação da área central mediante ocupação dos espaços vazios com moradia e serviços, públicos e privados, além da indústria leve, não se tratando de substituição de moradores.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

Nada obstante, ainda que a ação possa causar impactos pontuais, aqueles que se sentirem afetados pela implantação das obras poderão valer-se dos canais de comunicação institucionalizados pelo Decreto nº 60.399, de 29 de abril de 2014, que regula a atividade de Ouvidora, bem ainda pelo Fale Conosco, alocado no site da Secretaria da Habitação (www.habitacao.sp.gov.br). As etapas e medidas vinculadas ao projeto serão oportunamente divulgadas, a exemplo dos demais programas, na página da Casa Paulista - Agência Paulista de Habitação Social, no site da Secretaria da Habitação do Estado.

Por fim, informo que o responsável pelo gerenciamento das ações relacionadas às Parcerias Público-Privadas no âmbito da Secretaria da Habitação foi atribuído ao Engenheiro João Octaviano Machado Neto.

Sendo o que se nos apresenta para o momento, reitero na oportunidade protestos de distinta consideração.



NELSON BAETA NEVES FILHO
Secretário Adjunto

A Sua Senhoria a Senhora
Doutora **ANADIL ABUJABRA AMORIM**
MD. Procuradora do Estado – Assessora Chefe / Assessoria Técnico Legislativa
São Paulo - SP



SECRETARIA DE HABITAÇÃO

ANEXO IV DO EDITAL - PROPOSTA ECONÔMICA

São Paulo, 10 de dezembro de 2014

À
SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

Prezados Senhores,

**REF: CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº 001/2014 –
PPP HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL.**

Tendo tomado conhecimento dos termos do EDITAL DE LICITAÇÃO, apresentamos nossa PROPOSTA ECONÔMICA para a PPP da Habitação – ÁREA CENTRAL DA CIDADE DE SÃO PAULO.

1. OBJETO:

A presente proposta refere-se à **CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DESTINADA À IMPLANTAÇÃO DE HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL E 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 GESTÃO CONDOMINIAL, GESTÃO DE CARTEIRA DE MUTUÁRIOS E MANUTENÇÃO PREDIAL EM HIS.**

2. LOTE DE INTERESSE

A presente proposta é apresentada para o **LOTE 01.**

3. VALOR DA PROPOSTA DE CONTRAPRESTAÇÃO ANUAL MÁXIMA

O valor que propomos para a **CONTRAPRESTAÇÃO ANUAL MÁXIMA** é R\$ 82.562.006,35 (Oitenta e dois milhões e quinhentos e sessenta e dois mil e seis reais e trinta e cinco centavos) e compreendendo o somatório das PARCELAS A, B e C.

4. PERCENTUAL DE REDUÇÃO (DESCONTO)

Em relação ao valor da **CONTRAPRESTAÇÃO ANUAL MÁXIMA** indicado na letra (“a”, “b”, “c” ou “d”, conforme o Lote de Interesse) do subitem 13.6.1 do

40206
CONC. ADIC

120
4207
CAGGUA

Edital, o valor ora proposto equivale à redução (desconto) de 0,15% (zero ponto quinze por cento), que de acordo com o subitem 13.2.2 do Edital será aplicado em igual proporção sobre os valores unitários das PARCELA A, B e C, previstos nos subitens 13.6.2, 13.6.3 e 13.6.4, e **SECRETARIA DA HABITAÇÃO**
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL 001/2014 Rua Boa Vista 170, 16º andar,
Centro, São Paulo, SP, CEP 01014-000. www.habitacao.sp.gov.br Edital Anexo IV –
Modelos de Proposta Econômica pg. 2

5. NO VALOR DESTA PROPOSTA ESTÃO INCLUÍDOS OS CUSTOS DE IMPLANTAÇÃO DAS HIS, HMP, INFRAESTRUTURA DE ACORDO COM OS CRITÉRIOS DEFINIDOS NO EDITAL, NO CONTRATO E SEUS ANEXOS, EM ESPECIAL O ANEXO AO EDITAL – DIRETRIZES PARA AS INTERVENÇÕES URBANAS, INCLUÍDOS OS CUSTOS RELATIVOS AOS SERVIÇOS PREVISTOS E OS TRIBUTOS QUE SE FAÇAM DEVIDOS, TUDO NOS TERMOS DO PLANO DE NEGÓCIOS.

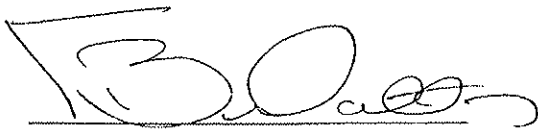
6. ANEXO DESTA PROPOSTA

Constitui anexo desta proposta o Cronograma Financeiro, com os valores unitários componentes da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA resultantes da aplicação do percentual de desconto referido no item 4 desta proposta, e fluxo de desembolso do PODER CONCEDENTE.

7. QUALIFICATIVOS DO LICITANTE:

Denominação: Canopus Holding S/A
Endereço: Rua Maria Luiza Santiago, nº 200, sala 2402-B, Bairro Santa Lúcia,
CEP 30.360-740
CNPJ: 97.552.976./0001-09
Telefone: (11) 3044-3030
E-mail: ely@canopus.com.br

Atenciosamente,



Túlio Botelho Mattos



p.p. Lucas Botelho Mattos



SECRETARIA DA HABITAÇÃO



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

Dec. 3

CANCELADO
13

5030

PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA PARA CONCESSÃO ADMINISTRATIVA CUJO OBJETO É A IMPLANTAÇÃO DE HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL E DE HABITAÇÕES 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, GESTÃO DE CARTEIRA DE MUTUÁRIOS E DE MANUTENÇÃO PREDIAL.

CONTRATO SH Nº 001/2015

Aos 23 dias do mês de março de 2015, tendo de um lado, o ESTADO DE SÃO PAULO, neste ato representado pela sua SECRETARIA DE HABITAÇÃO, na pessoa do Secretário da Habitação, Rodrigo Garcia, portador da cédula de identidade com R.G. nº 23176188-0 - SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 121758748-93, doravante denominado PODER CONCEDENTE e de outro lado, PPP HABITACIONAL SP LOTE 1 S/A, Sociedade de Propósito Específico constituída especialmente para a execução do presente contrato de concessão, doravante denominada CONCESSIONÁRIA, com sede na Rua Fidêncio Ramos, nº 302, Conjunto 64-A, Bairro Vila Olímpia, CEP 04551-010, em São Paulo, Capital, neste ato representada pelo seu Diretor Presidente Lucas Botelho Mattos, portador da cédula de identidade com R.G. nº nº M - 1.032.142 - SSP-MG e inscrito no CPF/MF sob nº 463.294.986-87 e por seu Diretor Financeiro, Sr. Ely Biasoli Dias, portador da cédula de identidade com R.G. nº 9.682.349 - SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob nº 044.012.438-70 na forma dos seus atos constitutivos, como interveniente fiadora a COMPANHIA PAULISTA DE PARCERIAS - CPP, com sede na Avenida Rangel Pestana nº 300, 5º andar, sala 504, nesta Capital, representada por seus Diretores, Tomás Bruginski De Paula, portador da cédula de identidade com R.G. nº 1.554.630 SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob nº 092.553.068-98 e Cláudia Polto da Cunha, portadora da cédula de identidade com R.G. nº 18.205.791-1 e inscrita no CPF/MF sob nº 127.276.788-43, e na condição de INTERVENIENTE a COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU com sede na Rua Boa Vista, 170, Centro, por seus Diretores Marcos Rodrigues Penido, portador da cédula de identidade com R.G. nº 10.941.864-5 - SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 056.485.798-02 e Aguinaldo Lopes Quintana Neto, portador da cédula de identidade com R.G. nº 3.596.068, inscrito no CPF sob nº 152.959.075-20.

Considerando que:

- I. O PODER CONCEDENTE, de acordo com o que dispõe a Lei Estadual nº 6.544, de 22 de novembro de 1989, com suas modificações, e o Decreto nº 54.010, de 12 de fevereiro de 2009, realizou procedimento licitatório na modalidade concorrência pública para a delegação da implantação de HIS e HMP e a prestação de serviços, nos termos adiante especificados;
- II. Após este regular procedimento licitatório, foi selecionada a empresa CANOPUS HOLDING S.A. em conformidade com ato do Sr. Marcos Rodrigues Penido, publicado no Diário Oficial do Estado (DOE) do dia 20 de dezembro de 2014; e



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

III. Na forma do que dispõe o Edital de Concorrência Pública n.º001/2014 a empresa CANOPUS HOLDING S.A., vencedora da aludida concorrência pública, constituiu a CONCESSIONÁRIA,

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

I. DISPOSIÇÕES GERAIS

I.1. Legislação Aplicável

I.1.1. A presente CONCESSÃO será regida pelo art. 175 da Constituição Federal, e pela seguinte legislação aplicável, no que couber: Lei Federal n.º 11.977, de 7 de julho de 2009, Lei Federal n.º 11.124, de 16 de junho de 2005; Lei Federal n.º 11.079, de 30 de dezembro de 2004; Lei Federal n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004; Lei Federal n.º 9.307, de 23 de setembro de 1996; Lei Federal n.º 8.987, de 13 de fevereiro de 1995; Lei Federal n.º 8.666, de 21 de junho de 1993; Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979; Lei Federal n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964; Lei Estadual n.º 12.801, de 15 de janeiro de 2008; Lei Estadual n.º 11.688, de 19 de maio de 2004; Lei Estadual n.º 6.544, de 22 de novembro de 1989, Decreto Estadual n.º 53.823, de 15 de dezembro de 2008, Decreto Estadual n.º 54.010 de 2009, Decreto Estadual n.º 57.370, de 27 de setembro de 2011, Lei Municipal n.º 16.050, de 31 de julho de 2014, Decreto Municipal n.º 44. 667, de 26 de abril de 2014; e Lei Municipal n.º 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.

I.2. Fica incorporado ao presente CONTRATO o GLOSSÁRIO do EDITAL e, exceto quando o contexto não permitir tal interpretação:

I.2.1. As definições do CONTRATO serão igualmente aplicadas nas formas singular e plural;

I.2.2. Referências ao CONTRATO ou a qualquer outro documento devem incluir eventuais alterações e aditivos que venham a ser celebrados entre as PARTES;

I.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;

I.2.4. No caso de divergência entre os anexos, prevalecerão aqueles emitidos pelo PODER CONCEDENTE;

I.2.5. No caso de divergência entre os anexos emitidos pelo PODER CONCEDENTE, prevalecerá aquele de data mais recente;

I.2.6. No caso de divergência entre o texto escrito, números e cálculos, tabelas ou desenhos, deve prevalecer a informação constante no texto escrito;

I.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;



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

14
CANCELADO
A
5031

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 1 (um) compreendendo:

2.1.1. IMPLANTAÇÃO de 3.683 (três mil, seiscentos e oitenta e três) unidades habitacionais, contemplando:

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



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 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 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 INTERVENÇÃO URBANA.
- 2.3 O número de unidades habitacionais a ser implantado obedecerá aos seguintes quantitativos, por faixa de renda.
- 2.3.1 559 (quinhentas e cinquenta e nove) unidades para a faixa de renda RF1;
- 2.3.2 547 (quinhentas e quarenta e sete) unidades para a faixa de renda RF2;
- 2.3.3 576 (quinhentas e setenta e seis) unidades para a faixa de renda RF3;
- 2.3.4 578 (quinhentos e setenta e oito) unidades para a faixa de renda RF4;
- 2.3.5 659 (seiscentos e cinquenta e nove) unidades para a faixa de renda RF5; e
- 2.3.6 764 (setecentos e sessenta e quatro) 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 1 (um), 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:
- a) oferecer as unidades não comercializadas para o PODER CONCEDENTE, para que este as adquira nas condições previstas no subitem 2.5.3 deste CONTRATO;



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

15
CANCELAÇÃO
5032

- b) 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;
- c) solicitar ao PODER CONCEDENTE autorização para promover novo lançamento de HMP em local diverso, na forma do subitem 2.6 deste CONTRATO;
- 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 2.033 (duas mil e trinta e três) 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 CONCESSIONÁRIA 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.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 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.
- 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 do 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.
 - 5.2.1.2.2 Indicação, pela CONCESSIONÁRIA, de imóveis onde pretende implantar o primeiro condomínio de HMP previstos no CONTRATO, nos termos da Cláusula 29.1.2.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

17
CANCELADO

5034

- 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.
- 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 Vizinhaça (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
- 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.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

170

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\$ 1.857.709.240,00 (um bilhão, oitocentos e cinquenta e sete milhões, setecentos e nove mil, duzentos e quarenta reais), 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.

t - mês de medição da Contraprestação Pecuniária

A PARCELA A, Parcela de Remuneração das Habitações Aceitas.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

18
CANCELAÇÃO
5035

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;
- PURF4: Preço unitário por Habitação para RF4 aceita;
- HRF4: Número de Habitações para RF4 aceitas até o mês anterior.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 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 16.482.25052492-Parceria Público-Privada - PPP Habitacional.
- 7.8 As despesas referentes ao presente CONTRATO deverão correr à conta de recursos alocados nas respectivas Leis Orçamentárias Anuais - LOAs, pelo período previsto 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 10/12/2014, 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. $[PU = PU_{o \text{ ou } ra} \times (INCC/FGV_n / INCC/FGV_o \text{ ou } ra)]$.
- 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



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

19
CANCELADO

5036

- ou do último reajuste aplicado e o mês anterior ao da aplicação de reajuste. $[PU=PU_o$
 $ou ra \times (IPCA/IBGE_n/IPCA/IBGE_o ou ra)]$
- 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. $[PU=PU_o$
 $ra \times (IPCA/IBGE_n/IPC/IBGE_o ou ra)]$, onde:
- PU = Preço Unitário por HIS por Faixa de Renda (RF);
 - PUo = 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/FGVra = Índice Nacional de Custo da Construção, calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) no mês do último reajuste aplicado.
 - IPCA/IBGEo = Índice De Preços ao Consumidor Amplo, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE no mês da data base do CONTRATO.
 - IPCA/IBGERa = 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 a ocorrência.
- 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.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 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.
- 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.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

20
ANGELADO
5037

- 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 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;



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 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 Disponer, 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;
- 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;



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

21
CANCELADO

5038

- 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;
- 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



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- firmado(s) junto às instituições financeiras nacionais ou internacionais ou outros documentos formais, que comprovem a disponibilidade de recursos próprios e/ou de terceiros para arcar com as obrigações assumidas relativas ao CONTRATO;
- 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.
- 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



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

22
CANCELADO
A

5089

- 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;
- 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.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

11. 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 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.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

23
CANCELAÇÃO
5040

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 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



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 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 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



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

24
ACELERADO
5011

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.
- 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.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

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.

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.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

20
CANCELADO

5012

- 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;
- 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\$ 91.954.453,00 (noventa e um milhões, novecentos e cinquenta e quatro mil,



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

quatrocentos e cinquenta e três reais), 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\$ 82.759.007,70 (oitenta e dois milhões, setecentos e cinquenta e nove mil, sete reais e setenta centavos) será feita na seguinte proporção:

Parcelas	Mês de Execução	Mês do Pagamento (último dia do mês)	Lote —
1	2	3	1,48%
2	4	5	1,48%
3	6	7	1,48%
4	8	9	1,48%
5	10	11	1,48%
6	12	13	1,48%
7	14	15	0,64%
8	16	17	0,64%
9	18	19	0,64%
10	20	21	0,64%
11	22	23	0,64%
12	24	25	0,64%
13	26	27	3,33%
14	28	29	3,33%
15	30	31	3,33%
16	32	33	3,33%
17	34	35	3,33%
18	36	37	3,33%
19	38	39	3,94%
20	40	41	3,94%
21	42	43	3,94%
22	44	45	3,94%
23	46	47	3,94%
24	48	49	3,94%
25	50	51	3,39%
26	52	53	3,39%
27	54	55	3,39%
28	56	57	3,39%
29	58	59	3,39%
30	60	61	3,39%
31	62	63	2,23%
32	64	65	2,23%
33	66	67	2,23%
34	68	69	2,23%
35	70	71	2,23%
36	72	73	2,17%

- 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



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

26
CANCELADO
5043

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.

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;



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 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;
- 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;



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

27
CANCELADO
CANCELADO
30/11

- 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;
- 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



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 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;
- 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;



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

28
CANCELADO

5045

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.
- 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:



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 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.
- 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 22.15.3 deste CONTRATO será composta pela média dos últimos 3 (três) meses da taxa bruta de juros de venda das Notas do Tesouro Nacional –



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

29
CANCELADO
5046

- 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.
- 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.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 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.
- 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.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

30
CANCELAÇÃO

5047

- 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.
- 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.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 23.14.4 Cobertura de todos os materiais, equipamento e sistemas destinados à conclusão do objeto deste CONTRATO, a partir do momento que estes cheguem ao canteiro de obras.
- 23.14.5 Cobertura do transporte de todos os materiais e equipamentos de sua responsabilidade durante a IMPLANTAÇÃO e a PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS.
- 23.14.6 Cobertura de Riscos Nomeados/Multirriscos, tais como, incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, dano elétrico, vendaval, fumaça, alagamento e desmoronamento para as edificações, estruturas, máquinas, equipamentos móveis e estacionários, dos bens sob sua responsabilidade ou posse, que compõem este CONTRATO.
- 23.14.7 Cobertura de Responsabilidade Civil por danos materiais ou pessoais causados a terceiros, que por força da lei possam ser imputados à CONCESSIONÁRIA em razão da execução do CONTRATO, na sua fase de IMPLANTAÇÃO ou de prestação de SERVIÇOS.
- 23.14.8 Cobertura de Acidentes de Trabalho para os empregados envolvidos, conforme legislação em vigor.
- 23.15 Os seguros serão correspondentes a cada uma das etapas da CONCESSÃO.
- 23.16 Os valores considerados como importância segurada deverão ser os necessários à reposição dos bens e serviços, na data da efetiva contratação dos seguros.
- 23.17 As coberturas poderão ser apresentadas na forma tradicional ou agrupadas em pacote ou produto especialmente desenvolvido para este fim, desde que atendidas as necessidades das coberturas definidas nesta cláusula.
- 23.18 A cobertura dos seguros previstos não exclui 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 o 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.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

31
CANCELAÇÃO
A
5048

- 23.24 As demais apólices deverão estar em plena vigência pelo menos 1 (um) mês após a total execução do escopo correspondente.
- 23.25 Todos os seguros deverão ser efetuados em companhia seguradora autorizada a funcionar no Brasil, devidamente cadastrada na SUSEP – Superintendência de Seguros Privados.
- 23.26 A CONCESSIONÁRIA deverá fazer constar das apólices de seguro a obrigação de a seguradora informar por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, ao PODER CONCEDENTE e à CONCESSIONÁRIA, quaisquer fatos que possam implicar o cancelamento, total ou parcial, dos seguros contratados, redução de cobertura, aumento de franquia ou redução de importâncias seguradas, observadas as situações previstas em lei.
- 23.27 A CONCESSIONÁRIA deverá fornecer em prazo não superior a 10 (dez) dias do início de cada ano de CONCESSÃO, certificado emitido pela seguradora confirmando que todas as apólices de seguros contratados estão válidas.
- 23.28 A CONCESSIONÁRIA poderá alterar coberturas e franquias, bem como quaisquer condições das apólices contratadas, para adequá-las às várias fases de desenvolvimento das atividades objeto da CONCESSÃO, mediante aprovação prévia do PODER CONCEDENTE.
24. GARANTIA DA EXECUÇÃO DO CONTRATO
- 24.1 A CONCESSIONÁRIA prestou garantia para o fiel cumprimento das obrigações contratuais no valor de R\$ 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).
- 24.2 A CONCESSIONÁRIA permanecerá responsável pelo cumprimento das obrigações contratuais, independentemente da utilização da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO.
- 24.3 A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, a critério da CONCESSIONÁRIA, é prestada na modalidade seguro-garantia, podendo ser substituída por qualquer das modalidades previstas no art. 56 da Lei nº 8.666, de 1993, observado o disposto no subitem 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



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

314

e assinado por instituição financeira custodiante da caução ou dos títulos dados em garantia e da qual conste que:

- 24.4.1 O valor pecuniário ou os referidos títulos, claramente identificados, ficarão caucionados em favor do PODER CONCEDENTE como GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO; e
- 24.4.2 O PODER CONCEDENTE poderá executar a caução nas condições previstas no CONTRATO.
- 24.5 Na hipótese de a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO ser fornecida por meio de títulos da dívida pública, somente serão aceitos títulos da dívida pública sob a forma escritural, com registro em sistema centralizado de liquidação e custódia autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e com cotação de mercado.
- 24.6 Durante a vigência do CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA poderá substituir a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO por qualquer das modalidades admitidas, mediante prévia aprovação do PODER CONCEDENTE.
- 24.7 Na hipótese de execução parcial ou integral da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA deverá promover sua imediata recomposição no valor estabelecido no item 24.1.
- 24.8 Sem prejuízo das demais hipóteses previstas no CONTRATO e na regulamentação vigente, a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO poderá ser utilizada nos seguintes casos:
 - 24.8.1 Na hipótese de a CONCESSIONÁRIA não realizar as obrigações previstas no CONTRATO ou executá-las em desconformidade com o estabelecido;
 - 24.8.2 Na hipótese 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.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

32
CANCELADO
5049

- 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\$ 27.586.335,62
Ano 2	R\$ 24.869.797,40
Ano 3	R\$ 23.701.063,11
Ano 4	R\$ 17.579.794,34
Ano 5	R\$ 10.337.140,69
Ano 6	R\$ 8.998.643,37
Ano 7	R\$ 5.861.319,46
Ano 8	R\$ 3.811.702,80
Ano 9	R\$ 3.737.573,31
Ano 10	R\$ 3.737.573,31
Ano 11	R\$ 3.737.573,31
Ano 12	R\$ 3.737.573,31
Ano 13	R\$ 3.737.573,31
Ano 14	R\$ 3.737.573,31
Ano 15	R\$ 3.737.573,31
Ano 16	R\$ 3.737.573,31
Ano 17	R\$ 3.737.573,31
Ano 18	R\$ 3.737.573,31
Ano 19	R\$ 13.793.167,81
Ano 20	R\$ 27.586.335,62

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. GARANTIA DA 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)



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 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.
- 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.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 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 executado pela CONCESSIONÁRIA, naquilo em que não ressarcido 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

33
CANCELA
SOCIEDAD

5035



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 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% (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.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

34
CANCELADO

5051

- 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;
 - 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



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 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.
- 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 condomínios 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.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

35
CANCELAÇÃO
5052

- 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, 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.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

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:
- 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.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

36
CANCELADO
5053

- 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.
- 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 subsequentes.
- 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, pela



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 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; 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;



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

377
CANCELADA
5054

- 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;
- 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.
- 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.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 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;
- 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.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

38
ANCESSADO
5055

- 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.
- 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;



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 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.
- 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.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

39
CANCELADA
5056

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 serviço objeto da CONCESSÃO;
 - 32.1.2.2 Deficiências graves na organização da CONCESSIONÁRIA;
 - 32.1.2.3 Situações que ponham em risco a segurança de pessoas ou bens;
 - 32.1.2.4 Inadequações, insuficiências ou deficiências graves e reiteradas das obras executadas e da prestação dos serviços, caracterizadas pelo não atendimento dos parâmetros de desempenho previstos neste CONTRATO.
 - 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-á por decreto do PODER CONCEDENTE, o qual deverá conter a designação do interventor, o prazo da intervenção e os objetivos e limites da medida.
- 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.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 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 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;



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

40
CANCELAR
5057
CANCELAR
5057

- 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".
- 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.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

400

- 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.

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;



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

41
CANCELADO
5058
A 2
5058

- 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;
- 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



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 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 proará a decretação da caducidade.
- 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



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

42
ANGELARO
5059

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.
- 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.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 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.
- 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.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

43
-ANCELAD
5060
5060

- 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.
- 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



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 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:
- 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:



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

44
ANEXADO
5061

- 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:
- 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



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 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 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.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

45
CANCELAR
5062

- 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:
- 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, irrecurável 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.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

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.

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.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

460
CANCELA:
5063

E, por estarem justas e contratadas, as PARTES assinam o CONTRATO em 05 (cinco) vias de igual teor e forma, considerada cada uma delas um original.

São Paulo, 23 de março de 2015.

ESTADO DE SÃO PAULO

Rodrigo Garcia
Secretário de Estado da Habitação

PPP HABITACIONAL SP LOTE 1 S/A

Lucas Botelho Mattos
Diretor Presidente

Ely Biasoli Dias
Diretor Financeiro

COMPANHIA PAULISTA DE PARCERIAS - CPP

Tomás Bruginski De Paula
Diretor

Claudia Polto da Cunha
Diretora

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO
ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU

Marcos Rodrigues Penido
Diretor Presidente

Aguinaldo Lopes Quintana Neto
Diretor Técnico