



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

ANEXO X - DIRETRIZES PARA CONTRATAÇÃO DA CERTIFICADORA



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

DIRETRIZES PARA CONTRATAÇÃO DA CERTIFICADORA

1. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 1.1. Nos termos da Cláusula 10 do CONTRATO a CONCESSIONÁRIA deverá promover a contratação de empresa, denominada CERTIFICADORA, para atuar no apoio ao PODER CONCEDENTE na fiscalização da execução do CONTRATO, devendo o presente Anexo, que institui DIRETRIZES para a atuação da CERTIFICADORA, integrar o respectivo instrumento, cuja minuta será submetida à prévia análise do PODER CONCEDENTE, que participará do ajuste na condição de interveniente.
- 1.2. A CERTIFICADORA, na prestação dos serviços contratados deverá:
 - 1.2.1. Acompanhar, analisar e emitir laudos e relatórios direcionados ao PODER CONCEDENTE relacionados às obrigações assumidas pela Concessionária definidas na fase de IMPLANTAÇÃO, em especial, mas não restrito ao licenciamento ambiental, às aprovações nos órgãos competentes, às obras civis e serviços a elas inerentes, fornecendo subsídios e apoio técnico ao PODER CONCEDENTE no exercício da fiscalização do integral cumprimento do contrato e na resolução de questões demandadas ao longo da implantação do objeto do CONTRATO DE CONCESSÃO.
 - 1.2.2. Apresentar Plano de Trabalho demonstrando a Metodologia a ser aplicada na condução dos trabalhos de acompanhamento das atividades da CONCESSIONÁRIA e seus contratados.
 - 1.2.3. Apresentar ao PODER CONCEDENTE relatório mensal do andamento dos trabalhos de implantação, devendo também, a qualquer tempo, fazer comunicações ou relatórios extraordinários referentes a quaisquer eventos relevantes.
 - 1.2.4. Providenciar, no prazo de sessenta dias contados de sua contratação pela CONCESSIONÁRIA, a implantação de sistema informatizado para suporte executivo à gestão do empreendimento, abrangendo, no mínimo, as seguintes funções:
 - 1.2.4.1. Cadastro dos projetos e procedimentos, contratos e apólices de seguros,
 - 1.2.4.2. Programação dos projetos, fornecimentos e serviços de implantação,
 - 1.2.4.3. Controle de interferências,
 - 1.2.4.4. Controle de não conformidades,
 - 1.2.4.5. Controle de documentos exigidos da Concessionária, incluídos balanços, balancetes periódicos, rastreabilidade e informações gerenciais.
 - 1.2.4.6. Com vistas a propiciar um amplo compartilhamento e transparência das informações, o sistema deve ser concebido para ambiente web. O sistema será operado pela CERTIFICADORA e a ele o PODER CONCEDENTE terá acesso remoto e irrestrito.
- 1.3. Os trabalhos a serem desenvolvidos pela CERTIFICADORA deverão resultar em relatórios destinados à validação dos processos adotados e dos resultados atingidos pela CONCESSIONÁRIA, atestando sua conformidade ou desconformidade com as normas incidentes (legais, técnicas, contratuais, de certificação etc.) e com as melhores práticas existentes.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 1.4. A CERTIFICADORA deverá seguir as melhores práticas no desenvolvimento de suas atividades. Para tanto, deverá obrigatoriamente apresentar todos os modelos e metodologias utilizadas no acompanhamento da implantação dos empreendimentos e da execução das obras de infraestrutura.
- 1.5. No exercício de suas atribuições, a CERTIFICADORA se reportará ao PODER CONCEDENTE e se relacionará com a CONCESSIONÁRIA, devendo, quando for o caso, solicitar diretamente à CONCESSIONÁRIA qualquer informação, documento ou esclarecimento.
- 1.6. A CERTIFICADORA deverá realizar reuniões periódicas de acompanhamento, registrando em ata as providências a serem adotadas no sentido de se assegurar o cumprimento das exigências e prazos do CONTRATO DE CONCESSÃO, devendo o PODER CONCEDENTE ser informado da agenda prevista para tais reuniões e receber cópia de suas atas, no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis contados de sua realização.
- 1.7. Na eventualidade de apresentação, pela CONCESSIONÁRIA, de pleito que implique alteração de diretriz mandatária ou elemento obrigatório ou, ainda, na hipótese de alegar-se impedimento ao cumprimento destes, a CERTIFICADORA deverá emitir manifestação circunstanciada e remeter o assunto à consideração do PODER CONCEDENTE.
- 1.8. A utilização deste procedimento pela CONCESSIONÁRIA não servirá de justificativa para atraso no cronograma de implantação.
- 1.9. A equipe da CERTIFICADORA deverá contar com especialistas de nível superior em todas as áreas de conhecimento relevantes para o cumprimento das atribuições previstas no contrato, e mobilizar, se necessário e sob demanda do PODER CONCEDENTE, especialistas de renome para compor pareceres específicos sobre questões surgidas durante a execução do contrato e submetidas à Junta Técnica ou Câmara de Arbitragem.
- 1.10. Ainda sob demanda específica do PODER CONCEDENTE, em caráter eventual, deverá mobilizar Contador(es), Auditor(es), Assistente(s) Social(is) ou Técnico(s) Social(is), Agrimensor(es), Arquiteto(s), Engenheiro(s) de Finanças ou profissionais de outra área de conhecimento que se façam necessários, com experiência comprovada no seu campo de atuação por pelo menos 5 (cinco) anos, para prestar apoio ao PODER CONCEDENTE no desempenho de suas funções legais e/ou contratuais decorrentes do CONTRATO DE CONCESSÃO.
- 1.11. Os profissionais indicados para a equipe técnica regular da CERTIFICADORA deverão integrá-la pelo período da IMPLANTAÇÃO do objeto do CONTRATO DE CONCESSÃO, podendo ser desligados mediante autorização do PODER CONCEDENTE, decorrente de demonstração inequívoca e expressa da CONCESSIONÁRIA, de que sua permanência não se faz mais necessária.

2. PODERES E PRERROGATIVAS DA CERTIFICADORA

- 2.1. Sem prejuízo do disposto nos itens seguintes do presente Anexo, à CERTIFICADORA são conferidos os seguintes poderes e prerrogativas:
 - 2.1.1. acesso irrestrito ao local do empreendimento, respeitada sua operacionalidade;
 - 2.1.2. acesso a toda a documentação produzida pela CONCESSIONÁRIA relacionada ao empreendimento, de modo a permitir o cumprimento de suas atribuições, aí incluídos,



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

sem a eles se limitar: projetos, desenhos, estudos ambientais, correspondências trocadas com órgãos públicos ou com terceiros cuja atuação seja relevante para o andamento do empreendimento (ex: concessionárias de serviços públicos responsáveis por interferências), contratos de financiamento, fornecimento e de prestação de serviços;

- 2.1.3. sugerir ao Poder Concedente que determine a correção ou refazimento de qualquer item quando em desacordo com os projetos, diretriz mandatária ou norma incidente de qualquer natureza, fornecendo os subsídios e elementos necessários ao embasamento da decisão, comprovando documentalmente a não conformidade a ser corrigida;
- 2.1.4. Propor ao PODER CONCEDENTE a suspensão de serviço relacionado à implantação do empreendimento em caso de não conformidade grave, risco à segurança, reiteração no descumprimento das determinações por ele exaradas ou qualquer outro motivo relevante, devendo a CERTIFICADORA encaminhar imediatamente cópia da proposta à CONCESSIONÁRIA, contendo o “de acordo” do primeiro, se for o caso, e, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, apresentar relatório completo contendo os fatos que a motivaram, cabendo ao PODER CONCEDENTE deliberar a respeito das condições a serem cumpridas para retomada da obra.
- 2.1.5. certificar a satisfação das condições estabelecidas pelo PODER CONCEDENTE para a retomada das obras, na hipótese de ter sido acatada a proposta de suspensão.

3. OBJETIVOS E ESCOPO DO TRABALHO

- 3.1. Durante a prestação dos serviços serão objeto de acompanhamento e análise, dentre outros que se tornem necessários em prol da boa gestão e execução do CONTRATO DE CONCESSÃO, todas as atividades pertinentes ao mesmo, desde licenciamento ambiental, a elaboração e aprovação dos projetos e seus elementos técnicos, a evolução das obras, bem como aspectos administrativos da gestão dos empreendimentos, em especial, mas sem a eles se restringir, os seguintes aspectos:
 - 3.1.1. Análise do estudo preliminar à elaboração do EPPU, apresentado pela CONCESSIONÁRIA, para dirimir eventuais dúvidas relativas ao mesmo;
 - 3.1.2. Análise do PROJETO URBANÍSTICO BÁSICO, elaborado pela CONCESSIONÁRIA como condição prévia para a IMPLANTAÇÃO do objeto do CONTRATO;
 - 3.1.3. Acompanhamento e análise dos trabalhos técnicos e projetos legais exigíveis para o licenciamento ambiental do projeto;
 - 3.1.4. Acompanhamento e análise dos trabalhos técnicos e projetos legais exigíveis e necessários à IMPLANTAÇÃO do objeto do CONTRATO,
 - 3.1.5. Certificação da obtenção dos alvarás, licenças, documentos e certidões, inclusive ambientais e de saneamento, exigíveis para a IMPLANTAÇÃO do objeto do CONTRATO, em especial a Elaboração e aprovação do EIA – RIMA, Licença Prévia, Licença de Instalação, aprovação do projeto de parcelamento do solo junto ao GRAPROHAB e aos Municípios onde se situa a área de implantação do objeto da intervenção, atestando eventual desídia da CONCESSIONÁRIA no atendimento às solicitações dos órgãos competentes;
 - 3.1.6. Acompanhamento da execução de todas as obras e serviços de engenharia necessários à IMPLANTAÇÃO do objeto do CONTRATO, abrangendo INFRAESTRUTURA, assim



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

como definida no EDITAL, procedendo à análise da documentação relativa às obras civis e respectivos projetos, contratos, memoriais, especificações, orçamentos, se for o caso, cronogramas e outros documentos pertinentes;

- 3.1.7. Diagnóstico e análise crítica do desenvolvimento físico do empreendimento e sua compatibilidade com os investimentos realizados, com avaliação de eventuais atrasos e interferências, atestando o cumprimento dos marcos para liberação de recursos pelos organismos financiadores;
- 3.1.8. Acompanhamento, verificação ou execução, se for o caso, de ensaios de engenharia complementares para contraprova com ênfase nas disciplinas de geologia, geotecnia e materiais;
- 3.1.9. Acompanhamento da correção dos levantamentos topográficos de conferência e serviços de levantamento planialtimétrico cadastral de áreas destinadas à IMPLANTAÇÃO do objeto do CONTRATO, conforme as etapas ou fases constantes no EPPU.
- 3.1.10. Elaboração de relatórios conclusivos para subsidiar o PODER CONCEDENTE na aceitação das unidades de HIS - HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL, das obras de INFRAESTRUTURA, da PLATAFORMA, dos TERMINAIS e dos EQUIPAMENTOS PÚBLICOS, atestando a boa prestação dos serviços de engenharia correlatos.
- 3.1.11. Certificação da consolidação, pela CONCESSIONÁRIA, da documentação final da obra, inclusive projeto "como construído", que deverão permanecer arquivados, inclusive em meio eletrônico.
- 3.1.12. Verificação do atendimento às normas, às especificações técnicas e à conformidade com os padrões de qualidade fixados pela legislação de regência e pelas diretrizes fixadas no CONTRATO, dos serviços e obras objeto da Fiscalização;
- 3.1.13. Diagnóstico, Análise Crítica e Providências que reputar cabíveis quanto à ocorrência de desvios e descumprimento das diretrizes definidas pelo PODER CONCEDENTE no ANEXO II DO EDITAL – DIRETRIZES PARA INTERVENÇÕES URBANAS
- 3.1.14. Implantar e manter atualizado o sistema de registro de ocorrências e/ou eventos relevantes relacionados à execução das obras.
- 3.1.15. Apoio à gestão, acompanhamento e diligenciamento dos serviços de responsabilidade das Prefeituras Municipais, das Concessionárias de Serviços Públicos, e dos demais órgãos públicos envolvidos direta ou indiretamente na IMPLANTAÇÃO do OBJETO do CONTRATO;
- 3.1.16. Elaboração de pareceres/subsídios ao Poder Concedente nos pleitos formulados pela CONCESSIONÁRIA;
- 3.1.17. Aplicação dos planos e procedimentos de segurança, de controle ambiental, higiene e medicina do trabalho e sua adequação com as normas gerais e legislação específicas incidentes.
- 3.1.18. Certificação da obtenção, pela CONCESSIONÁRIA, do mapeamento completo de redes de serviços públicos do local para a identificação das intervenções e interferências indispensáveis para viabilizar a IMPLANTAÇÃO do OBJETO;



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 3.1.19. Certificação da imediata comunicação da CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE e a adoção por aquela, das providências necessárias, caso ocorra a descoberta de materiais ou objetos de interesse geológico ou arqueológico.
- 3.1.20. Certificação da adoção pela CONCESSIONÁRIA das providências necessárias ao tratamento das superveniências de caráter ambiental ou de interferências com outras concessionárias de serviços públicos, observados os critérios de alocação de riscos dispostos no CONTRATO de CONCESSÃO;
- 3.1.21. Certificação de que a CONCESSIONÁRIA efetivamente zele pela integridade dos bens vinculados a CONCESSÃO, inclusive quanto à guarda e vigilância dos bens imóveis em que tenha sido imitada na posse pelo PODER CONCEDENTE;
- 3.1.22. Certificação de que a CONCESSIONÁRIA tenha à sua disposição, direta ou indiretamente, equipamentos, acessórios, recursos humanos e materiais necessários à perfeita execução dos SERVIÇOS concedidos;
- 3.1.23. Informação ao PODER CONCEDENTE, da celebração ou não pela CONCESSIONÁRIA, nos prazos contratuais, dos instrumentos jurídicos que assegurem o cumprimento das obrigações decorrentes do CONTRATO, relativos a obras civis;
- 3.1.24. Acompanhamento e informação ao PODER CONCEDENTE de eventual solicitação, pela CONCESSIONÁRIA, de emissão de títulos e valores mobiliários, que contenham dispositivo de conversão em ações que implique alteração no controle da sociedade ou deem como garantia ações com direito de voto integrantes do grupo controlador;
- 3.1.25. Apoio ao PODER CONCEDENTE, inclusive disponibilizando Contador capacitado, para a análise das demonstrações contábeis e sua conformidade com a legislação societária e com o plano de contas aprovado pelo PODER CONCEDENTE, bem como os balancetes mensais de fechamento, apresentados pela CONCESSIONÁRIA ao final de cada exercício social, nos termos do CONTRATO DE CONCESSÃO.
- 3.1.26. Certificação da realização, pela CONCESSIONÁRIA, das verificações analíticas do desempenho estrutural das alvenarias portantes e das estruturas reticuladas em concreto armado ou aço, com análise de projetos, inclusive sob a ótica da segurança contra incêndios.
- 3.1.27. Certificação da aplicação da boa técnica dos serviços e da qualidade exigida dos elementos aplicados nas obras civis que assegurem a ausência de vícios construtivos geradores de inconformidades, em especial, mas sem a ela se restringir, a ocorrência de umidade decorrente da inadequada estanqueidade de água, inadequada impermeabilização de lajes e/ou telhados, defeitos construtivos dos sistemas hidrossanitários, das esquadrias, fachadas e demais componentes dos empreendimentos.
- 3.1.28. Sempre que o PODER CONCEDENTE entender necessário ou a CERTIFICADORA recomendar, atestar a realização de ensaios de laboratório e de campo de caráter mais específico a exemplo de resistência ao fogo e de isolamento acústica de paredes, isolamento acústica promovida pelos sistemas de fachadas e de coberturas, isolamento acústica de entrepisos, conforto térmico a estanqueidade à água e a durabilidade de fachadas, janelas, portas e outros componentes em instituição inequivocamente capacitada para esta atividade.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

4. METODOLOGIA DO TRABALHO

4.1. A CERTIFICADORA deverá observar as seguintes diretrizes na prestação dos serviços:

4.1.1. No que concerne ao desenvolvimento / avaliação do conjunto de documentos em relação ao nível de apresentação de projetos, quanto no que diz respeito ao acompanhamento / controle da implantação dos empreendimentos e demais obras, a CERTIFICADORA deverá atestar a observância, pela CONCESSIONÁRIA, das melhores técnicas e legislação incidente.

4.1.2. No que concerne ao desenvolvimento / avaliação de projetos, quanto no que diz respeito ao acompanhamento / controle da qualidade dos materiais e dos serviços, deverá CERTIFICAR o cumprimento ou não das normas brasileiras aplicáveis, e particularmente a norma de desempenho ABNT NBR 15.575/2013 – Desempenho de Edificações Habitacionais. Deverá certificar que as características dos sistemas construtivos, seus materiais e componentes, cumprem o desempenho potencial com base nos requisitos e critérios especificados na NBR 15.575 ou em outras normas por ela referenciadas.

4.1.3. Relativamente à infraestrutura deve certificar, de igual modo, a adequada elaboração do conjunto de documentos dos projetos e a execução das obras de arruamento, pavimentação, drenagem superficial e profunda, sistemas de abastecimento de água, captação e tratamento de esgotos, rede semienterrada de energia elétrica, posteamento e iluminação pública, tratamento paisagístico, e outros que estejam definidos no CONTRATO e ANEXOS, em especial, DIRETRIZES PARA AS INTERVENÇÕES URBANAS.

4.2. Para as certificações propostas, além dos documentos referentes aos anteprojetos, projetos executivos, memoriais de cálculo e memoriais descritivos das obras, a CERTIFICADORA deverá solicitar da Concessionária, que se obriga desde a fornecer, todos os demais documentos técnicos necessários, incluindo levantamentos topográficos e cadastrais, estudos de vizinhança, relatórios de sondagens de simples reconhecimento e outros estudos geotécnicos, cronograma físico das obras, estudos de layout do canteiro de obras (com previsão dos equipamentos necessários ao transporte horizontal e vertical de materiais e pessoas), logística de suprimentos (considerando que as obras estarão localizadas em região com restrição ao tráfego de caminhões e carretas), planos de inspeção e controle dos materiais e serviços, estudos de impacto ambiental (envolvendo transporte dos resíduos do canteiro para áreas de transbordo e triagem – ATT e eventual reciclagem de RCD), análise de riscos de engenharia e planos de gerenciamento de riscos (considerando que as obras serão implantadas em áreas com grande densidade de edificações, devendo-se evitar recalques e outros danos a construções vizinhas), instruções e planilhas do sistema de gestão da qualidade, propostas dos Manuais de Uso, Operação e Manutenção das obras condominiais (manual do síndico e manual do proprietário).

4.3. A CERTIFICADORA deverá atestar que os documentos dos projetos executivos reúnam informações detalhadas sobre materiais e componentes, registrando inclusive a vida útil prevista para os diferentes elementos e componentes da construção. Dessa forma, deverão ser corretamente especificados materiais, operações e controles como natureza das tintas e número de demãos das pinturas internas e externas, sistema de proteção do aço contra corrosão em janelas, portas, tubos e outros componentes, detalhes construtivos para fixação de rufos e calhas, previsão de juntas de dilatação nos encontros das escadarias com as



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

respectivas lâminas, classe de resistência do concreto e cobrimento das armaduras, além de outras informações complementares que vierem a ser solicitadas com o desenvolvimento dos trabalhos.

- 4.4. Todas as atividades deverão ser desenvolvidas em estrita colaboração entre as equipes técnicas da CERTIFICADORA e da CONCESSIONÁRIA e de seus prepostos, incluindo projetistas, coordenação de projetos, administração de canteiros e outros.
- 4.5. Caberá à CERTIFICADORA o acompanhamento diuturno das obras e serviços, com visitas diárias às obras, contando com visitas e inspeções dos demais profissionais sempre que necessário. Todos os profissionais mencionados deverão ainda participar de reuniões ou outra atividade que forem solicitados pelo PODER CONCEDENTE e pela CONCESSIONÁRIA, agendadas previamente.
- 4.6. A CERTIFICADORA deverá emitir relatórios mensais de acompanhamento dos trabalhos, incluindo dados sobre as verificações e observações concernentes aos projetos, planejamento e andamento das obras, controle da qualidade dos materiais e serviços, reunindo essas informações de maneira condensada em relatório final a ser redigido para cada obra.

5. PROPRIEDADE DOS RESULTADOS

Os resultados contidos nos relatórios emitidos pela CERTIFICADORA não serão objeto de direitos autorais exclusivos e serão compartilhados entre o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA, cabendo ao primeiro decidir, em última instância, a iniciativa de divulgação dos mesmos, aplicando-se lhes quanto à publicidade, a legislação incidente.