



## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

### MINUTA DO CONTRATO

PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA PARA CONCESSÃO ADMINISTRATIVA CUJO OBJETO É A IMPLANTAÇÃO DE HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL E DE HABITAÇÕES DE MERCADO POPULAR NA ÁREA 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, MANUTENÇÃO PREDIAL, MANUTENÇÃO DE TERMINAIS, MANUTENÇÃO DA PLATAFORMA

#### CONTRATO Nº [\*\*]/[\*\*]

Aos [\*\*] dias do mês de [\*\*] de 2018, tendo de um lado, o ESTADO DE SÃO PAULO, neste ato representado pela sua SECRETARIA DE HABITAÇÃO, doravante denominado PODER CONCEDENTE e de outro lado, [\*\*], Sociedade de Propósito Específico constituída especialmente para a execução do presente contrato de concessão, doravante denominada CONCESSIONÁRIA, com sede na [\*\*], em [\*\*], neste ato representada pelo Sr. [\*\*], na forma dos seus atos constitutivos, como ie na condição de INTERVENIENTE GARANTIDORA a COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU com sede na Rua Boa Vista, 170, Centro, por seus Diretores [\*\*].

Considerando que:

- I. O PODER CONCEDENTE, de acordo com o que dispõe a Lei Estadual n.º 6.544, de 22 de novembro de 1989, com suas modificações, e o Decreto nº 54.010, de 12 de fevereiro de 2009, Lei Federal 8.666, de 21 de junho de 1993, Lei Federal 11.079, de 30 de dezembro de 2004 e Lei Estadual 11.688, de 19 de maio de 2004, realizou procedimento licitatório na modalidade concorrência pública internacional 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 [\*\*], em conformidade com ato do Sr. [\*\*], publicado no Diário Oficial do Estado (DOE) do dia [\*\*] de [\*\*] de 20[\*\*]; e
- III. Na forma do que dispõe o Edital de Concorrência Pública n.º[\*\*]/2017, a(s) empresa(s) [\*\*], vencedora(s) da aludida concorrência pública, constituiu(íram) 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

##### 1.1. Legislação Aplicável

- 1.1.1. A presente CONCESSÃO será regida pelo art. 175 da Constituição Federal, e pela seguinte legislação aplicável, no que couber: Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, Lei Federal n.º 11.124, de 16 de junho de 2005; Lei Federal n.º 11.079, de 30 de dezembro de 2004; Lei Federal



## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 
- 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 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, a Lei do Município de São Paulo n.º 16.402, de 22 de março de 2016 e demais normas que regem a matéria ou atos normativos editados pelo PODER CONCEDENTE.
- 1.2. Fica incorporado ao presente CONTRATO o GLOSSÁRIO do EDITAL e, exceto quando o contexto não permitir tal interpretação:
- 1.2.1. As definições do CONTRATO serão igualmente aplicadas nas formas singular e plural;
- 1.2.2. Referências ao CONTRATO ou a qualquer outro documento devem incluir eventuais alterações e aditivos que venham a ser celebrados entre as PARTES;
- 1.2.3. No caso de contradição, as regras do EDITAL devem prevalecer sobre as do CONTRATO, e as do CONTRATO sobre as dos anexos do EDITAL e do CONTRATO;
- 1.2.4. No caso de divergência entre os anexos, prevalecerão aqueles emitidos pelo PODER CONCEDENTE;
- 1.2.5. No caso de divergência entre os anexos emitidos pelo PODER CONCEDENTE, prevalecerá aquele de data mais recente;
- 1.2.6. No caso de divergência entre o texto escrito, números e cálculos, tabelas ou desenhos, deve prevalecer a informação constante no texto escrito;
- 1.2.7. Em caso de substituição de qualquer dos índices de reajuste previstos no CONTRATO, o índice a ser utilizado deverá ser aquele que o substituir ou, na ausência de substituição automática, deverá haver acordo entre as partes quanto ao novo índice a ser utilizado;
- 1.2.8. As rendas Familiares – RFs correspondentes aos subitens 2.1.51 a 2.1.56 do Edital, deverão ser apuradas pela CONCESSIONÁRIA, na época do atendimento dos beneficiários, na forma do Anexo VII – Comercialização das Unidades Habitacionais, considerando a legislação vigente no momento da apuração.
- 1.2.9. 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:
- 1.2.10. ANEXO I: EDITAL DE CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL N.º \_\_\_\_/\_\_\_\_, SEUS ANEXOS E ATA DE ESCLARECIMENTOS DO EDITAL DE CONCORRÊNCIA;
- 1.2.11. ANEXO II : ATOS CONSTITUTIVOS DA CONCESSIONÁRIA;
- 1.2.12. ANEXO III: PROPOSTA ECONÔMICA
- 1.2.13. ANEXO IV: GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO;
- 1.2.14. ANEXO V: SISTEMA DE AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO;
- 1.2.15. ANEXO VI: DIRETRIZES GERAIS PARA A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS;
- 1.2.16. ANEXO VII: DIRETRIZES PARA A COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS;
- 1.2.17. ANEXO VIII: CONTRATO DE VINCULAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS, ADMINISTRAÇÃO DE CONTAS DE NÃO LIVRE MOVIMENTAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS.



## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 
- 1.2.18. ANEXO IX: DIRETRIZES PARA O LICENCIAMENTO AMBIENTAL.
  - 1.2.19. ANEXO X: DIRETRIZES PARA CONTRATAÇÃO DE CERTIFICADORA DE IMPLANTAÇÃO.
  - 1.2.20. ANEXO XI: DIRETRIZES PARA CONTRATAÇÃO DE VERIFICADORA INDEPENDENTE.
  - 1.2.21. ANEXO XII – ACORDO TRIPARTITE
  - 1.2.22. ANEXO XIII: TERMO DE CIÊNCIA E NOTIFICAÇÃO.

## 2. DO OBJETO

- 2.1. O OBJETO deste CONTRATO é a concessão administrativa para a IMPLANTAÇÃO de HIS, de HMP e para a Prestação dos SERVIÇOS.
- 2.2. A IMPLANTAÇÃO compreende:
  - 2.2.1. Construção da estrutura física da PLATAFORMA, na forma do ANEXO II – DIRETRIZES PARA AS INTERVENÇÕES URBANAS.
  - 2.2.2. Produção de 4.556 (quatro mil, quinhentas e cinquenta e seis) unidades habitacionais, assim distribuídas:
    - 2.2.2.1. RF 1 – 808 (oitocentas e oito) unidades habitacionais;
    - 2.2.2.2. RF 2 – 807 (oitocentas e sete) unidades habitacionais;
    - 2.2.2.3. RF 3 – 806 (oitocentos e seis) unidades habitacionais;
    - 2.2.2.4. RF 4 – 806 (oitocentas e seis) unidades habitacionais;
    - 2.2.2.5. RF 5 – 665 (seiscentas e sessenta e quatro) unidades habitacionais, e
    - 2.2.2.6. RF 6 – 664 (seiscentas e sessenta e cinco) unidades habitacionais.
  - 2.2.3. Produção dos EQUIPAMENTOS PÚBLICOS na forma do ANEXO II do EDITAL – DIRETRIZES PARA AS INTERVENÇÕES URBANAS.
  - 2.2.4. Elaboração e execução do ESTUDO PRELIMINAR DE PROJETO URBANÍSTICO - EPPU, como condição prévia para a IMPLANTAÇÃO do objeto do CONTRATO.
  - 2.2.5. Elaboração de todos os trabalhos técnicos e projetos exigíveis e necessários à IMPLANTAÇÃO do objeto do CONTRATO,
  - 2.2.6. Submissão e aprovação dos projetos às esferas municipais, estaduais e, se o caso, federais, cumprindo todas as exigências que lhe sejam apresentadas pelos órgãos e entes públicos competentes.
  - 2.2.7. Obtenção dos alvarás, licenças, documentos e certidões, inclusive ambientais e de saneamento, exigíveis para a IMPLANTAÇÃO do objeto do CONTRATO.
  - 2.2.8. Execução de todas as obras e serviços de engenharia constantes do EPPU analisado pelo PODER CONCEDENTE.
- 2.3. A prestação dos SERVIÇOS consiste em:
  - 2.3.1. APOIO À GESTÃO CONDOMINIAL, nos condomínios de HIS, consistentes em apoio à instalação e instituição, na forma da legislação específica, dos condomínios implantados



## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 
- e apoio à administração condominial, na forma prevista no ANEXO VI – DIRETRIZES PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS;
- 2.3.2. GESTÃO DA CARTEIRA DE MUTUÁRIOS, para as famílias selecionadas para os condomínios de HIS, consistentes na habilitação das famílias cadastradas pelo PODER CONCEDENTE e na promoção das atividades relativas à obtenção pelos beneficiários 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.
- 2.3.3. TRABALHO TÉCNICO SOCIAL DE PRÉ-OCUPAÇÃO, para as famílias selecionadas para os 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 da família dos ADQUIRENTES para as respectivas unidades, na forma detalhada no ANEXO VI – DIRETRIZES PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS;
- 2.3.4. TRABALHO TÉCNICO SOCIAL DE PÓS-OCUPAÇÃO para as famílias dos ADQUIRENTES dos condomínios de HIS, consistentes no acompanhamento e tratamento técnico social, compreendidas a articulação das famílias beneficiárias com os serviços e equipamentos públicos essenciais e outros, a capacitação visando à inserção das mesmas na vizinhança e na sustentabilidade dos condomínios e educação ambiental, sanitária, nos termos do ANEXO VI – DIRETRIZES PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS.
- 2.3.5. MANUTENÇÃO PREDIAL dos empreendimentos 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.
- 2.3.6. MANUTENÇÃO DOS TERMINAIS, consistente na limpeza dos terminais e respectivos sanitários públicos, vigilância patrimonial e limpeza técnica, nos termos do ANEXO VI – DIRETRIZES PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS.
- 2.3.7. MANUTENÇÃO DA PLATAFORMA, consistente na investigação da integridade das estruturas de apoio, na verificação da existência de trincas e fissuras, acompanhamento de movimentação de trilhos, nos termos do ANEXO VI – DIRETRIZES PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS.
- 2.4. 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.
- 2.5. Quando os empreendimentos forem implantados em ZEIS, a CONCESSIONÁRIA deverá observar a legislação vigente e os procedimentos municipais incidentes sobre essas zonas especiais.
- 2.6. A CONCESSIONÁRIA poderá, sem prejuízo das suas obrigações contratuais, em especial o disposto no ANEXO VII - CONDIÇÕES DE 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.



## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 2.7. Desde que atenda às diretrizes gerais e específicas para a intervenção e observadas às demais condições do EDITAL, do CONTRATO e seus respectivos anexos, deste CONTRATO as PARTES poderão promover REVISÕES ORDINÁRIAS ou EXTRAORDINÁRIAS do PLANO DE INVESTIMENTOS, na forma da cláusula 3 deste CONTRATO.
- 2.8. Caberá exclusivamente à CONCESSIONÁRIA o risco da demanda pelas unidades das HMPs implantadas.

### 3. REVISÕES ORDINÁRIA, EXTRAORDINÁRIA E NOVOS INVESTIMENTOS

- 3.1. A cada ciclo quadrienal, a partir da data do início de vigência, serão conduzidos os processos de REVISÕES ORDINÁRIAS da CONCESSÃO, os quais poderão culminar com a revisão dos valores de INVESTIMENTOS, integrantes do PLANO DE NEGÓCIOS, bem como dos seus correspondentes cronogramas, PLANO DE SEGUROS e PLANO DE GARANTIAS, e dos INDICADORES DE DESEMPENHO, a fim de adaptá-los às modificações ou alterações que tenham sido percebidas no período respectivo, sempre observando o equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO e as demais normas contratuais pertinentes;
- 3.2. Desde que atenda às diretrizes gerais e específicas para a intervenção, observadas as demais condições do EDITAL, do CONTRATO e seus respectivos anexos, no processo de REVISÃO ORDINÁRIA as PARTES poderão prever a realização de novos INVESTIMENTOS, de modo a aprimorar o planejamento e a execução dos INVESTIMENTOS, mesmo quando decorram de eventos ocorridos ou identificados em momento anterior, respeitado o ciclo de revisão a que se refere.
- 3.3. A execução de novos INVESTIMENTOS previstos nesta cláusula deverá se dar necessariamente com observância do PERÍMETRO fixado no ANEXO II do EDITAL – DIRETRIZES PARA A INTERVENÇÃO URBANA.
- 3.4. Os novos INVESTIMENTOS poderão se dar na área da PLATAFORMA ou em áreas adjacentes.
- 3.5. Se os novos INVESTIMENTOS se derem em áreas adicionais àquelas previstas no EPPU original, caberá à CONCESSIONARIA os custos pela aquisição dos terrenos que se fizerem necessários, e esses valores de aquisição não poderão ser apresentados para fins de eventual cálculo de reequilíbrio econômico financeiro.
- 3.6. A realização de novos INVESTIMENTOS fora do espaço da PLATAFORMA não poderá prejudicar ou por qualquer forma, suspender ou comprometer a realização dos projetos nela previstos, admitida a revisão do cronograma de IMPLANTAÇÃO.
- 3.7. Os novos INVESTIMENTOS não previstos inicialmente no PLANO DE NEGÓCIOS, e eventualmente implementados em função do conjunto de ciclos de REVISÃO ORDINÁRIA, não poderão, em seu conjunto, acarretar revisão do PRAZO DA CONCESSÃO que enseje o acréscimo de prazo superior a 5 (cinco) anos.
- 3.8. Cada ciclo de REVISÕES ORDINÁRIAS será processado por meio das seguintes etapas:
  - 3.8.1. Recebimento, avaliação, processamento e priorização técnica das propostas apresentadas e adequações ou outras necessidades constatadas, as quais deverão ser instruídas com o EPPU específico, elaborado pela CONCESSIONÁRIA para o caso de proposta que demande novas obras, intervenções, INVESTIMENTOS e adequações



## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

---

necessários à ampliação do provimento habitacional de interesse social ou melhoria da prestação dos serviços objeto do CONTRATO.

- 3.8.2. Priorização de INVESTIMENTOS, adequações e intervenções necessárias à CONCESSÃO para realização pela CONCESSIONÁRIA nos anos seguintes, se o caso;
- 3.8.3. Aprovação e definição dos novos INVESTIMENTOS, adequações e intervenções necessárias, pelo PODER CONCEDENTE, com autorização para elaboração dos projetos executivos pela CONCESSIONÁRIA;
- 3.8.4. A demonstração de que os novos INVESTIMENTOS atendem aos requisitos constantes dos incisos I a IV do artigo 10, da Lei 11.079, de 30 de dezembro de 2004 e as demais formalidades legais exigidas.
- 3.8.5. Orçamentação dos investimentos, adequações e intervenções necessárias e mensuração de eventuais impactos gerados na equação econômico-financeira do CONTRATO;
- 3.8.6. Promoção, quando o caso, do procedimento para recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO, conforme as normas contratuais aplicáveis, e celebração do Termo Aditivo correspondente.
- 3.9. A antecipação de INVESTIMENTO constante do PLANO DE NEGÓCIOS vigente, por proposição da CONCESSIONÁRIA, deverá ser apresentada e analisada em sede de REVISÃO ORDINÁRIA, ou REVISÃO EXTRAORDINÁRIA, quando comprovada tecnicamente a inviabilidade de promover-se no prazo previsto para aquela.
- 3.10. O PODER CONCEDENTE decidirá, ao final do processamento de cada uma das etapas regradas nessa cláusula, quais serão as intervenções, investimentos e adequações que deverão ser realizadas pela CONCESSIONÁRIA.
- 3.11. Definida a realização de novos INVESTIMENTOS, poderão ser processados, nos termos estabelecidos pelo PODER CONCEDENTE, as correspondentes adequações do(s) PLANO(S) DE SEGUROS e do(s) PLANO(S) DE GARANTIAS para refletir a necessidade de contratação de apólices ou estruturação de demais operações que assegurem o cumprimento tempestivo, quantitativo e qualitativo, das intervenções, dos investimentos e das adequações definidas pelo PODER CONCEDENTE.
- 3.12. Após o processamento de cada uma das etapas anteriormente descritas nesta Cláusula 3, as PARTES procederão ao cálculo do desequilíbrio, se for o caso, considerando eventuais compensações de haveres e ônus devidos por cada uma das PARTES e, conforme o regramento estabelecido por este CONTRATO, à recomposição do equilíbrio econômico-financeiro.
- 3.13. A readequação dos INVESTIMENTOS previstos no PLANO DE NEGÓCIOS original implicará elaboração de PLANO DE NEGÓCIOS específico que reflita estes novos INVESTIMENTOS, bem como os demais impactos relacionados ao processo de REVISÃO





## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

---

ORDINÁRIA do CONTRATO DE CONCESSÃO que deverão ser formalizados por meio de termo aditivo e modificativo.

- 3.14. A análise de propostas de novos INVESTIMENTOS não suspende os prazos de início e conclusão de obras previstos no respectivo cronograma de implantação permanecendo estes válidos e vigentes para fins de acompanhamento, fiscalização e aplicação de penalidade.
- 3.15. O termo aditivo e modificativo a que se refere a Cláusula 3.13 deverá, simultaneamente à inclusão de novos INVESTIMENTOS, estabelecer o mecanismo para reequilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO.
- 3.16. Qualquer das PARTES poderá pleitear REVISÃO EXTRAORDINÁRIA do CONTRATO em face da materialização concreta ou iminente de evento cujas consequências sejam suficientemente gravosas a ponto de ensejar a necessidade de avaliação e providências urgentes, aplicando-se à REVISÃO EXTRAORDINÁRIA as disposições previstas na Cláusula 3.8 seus subitens.
- 3.17. Caso o processo de REVISÃO EXTRAORDINÁRIA seja iniciado por meio de solicitação da CONCESSIONÁRIA, esta deverá encaminhar subsídios necessários para demonstrar ao PODER CONCEDENTE que o não tratamento imediato do evento acarretará agravamento extraordinário e suas consequências danosas.
- 3.18. O PODER CONCEDENTE terá o prazo de 60 (sessenta) dias, contados da formalização da solicitação apresentada pela CONCESSIONÁRIA, para avaliar se os motivos apresentados justificam o tratamento imediato e se a gravidade das consequências respaldam a não observância do procedimento ordinário de REVISÃO do CONTRATO, motivando a importância de não aguardar o lapso temporal necessário até o processamento da REVISÃO ORDINÁRIA subsequente.

## 4. DA VIGÊNCIA E DOS PRAZOS DA CONCESSÃO

- 4.1 A outorga da CONCESSÃO vigorará pelo prazo de 30 (trinta) anos.
- 4.2 O início da contagem do prazo da CONCESSÃO dar-se-á após a conclusão da Etapa Preliminar, que terá duração de até 6 (seis) meses, contados da data de assinatura do CONTRATO, prorrogáveis por iguais períodos, mediante a concordância ou determinação do PODER CONCEDENTE, conforme o caso.
- 4.3 A Etapa Preliminar compreende as seguintes atividades:
  - 4.3.1 Formalização do Contrato de Vinculação de Receitas necessário para efetividade da GARANTIA DA CONTRAPRESTAÇÃO prestada pelo PODER CONCEDENTE, nos termos da Cláusula 25 deste CONTRATO.
  - 4.3.2 Outorga de autorização, pelo PODER CONCEDENTE, no prazo de trinta dias para que a CONCESSIONÁRIA possa ingressar livremente nas ÁREAS DISPONIBILIZADAS destinadas à IMPLANTAÇÃO do OBJETO do CONTRATO.
  - 4.3.3 Formalização pela CONCESSIONÁRIA da contratação da CERTIFICADORA DA IMPLANTAÇÃO, nos termos da Cláusula 10 e do Anexo X – DIRETRIZES PARA CONTRATAÇÃO DA CERTIFICADORA DE IMPLANTAÇÃO. Indicação, no prazo de 90 (noventa) dias contados da assinatura, das empresas a serem subcontratadas para a execução das obras civis e prestação de serviços de engenharia de que trata a cláusula



## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 
- 20 deste CONTRATO, demonstrando que as subcontratadas atendem aos requisitos constantes do subitem 10.5.6.8 do EDITAL e seus subitens.
- 4.3.4 Formalização pela CONCESSIONÁRIA das SUBCONTRATAÇÕES QUALIFICADAS indicadas na forma do subitem 4.3.3, retro.
- 4.3.5 Apresentação prévia do Plano de Seguros, compatível com o cronograma e com o Plano de Seguros constante do Plano de Negócios e neste CONTRATO.
- 4.4 Assim que receber do PODER CONCEDENTE a autorização de ingresso nas ÁREAS DISPONIBILIZADAS de que trata o subitem 4.3.2 a CONCESSIONÁRIA deverá adotar as seguintes providências:
- 4.4.1 Obter o mapeamento completo de redes de serviços públicos do local para a identificação das intervenções e interferências indispensáveis para viabilizar a IMPLANTAÇÃO do OBJETO;
- 4.4.2 Submeter à apreciação do PODER CONCEDENTE, no prazo de até 60 (sessenta) dias, contados da autorização de ingresso na área, o EPPU - ESTUDO PRELIMINAR DE PROJETO DE URBANISMO de que trata o ANEXO II do EDITAL - DIRETRIZES PARA INTERVENÇÕES URBANAS,
- 4.4.2.1 A análise pelo Poder Concedente de que trata o subitem 4.4.2 restringe-se, exclusivamente, à aferição do atendimento do disposto no ANEXO II - DIRETRIZES URBANÍSTICAS e deverá ser concluída no prazo de 30 (trinta) dias.
- 4.5 Na hipótese de cumprimento de todas as atividades constantes do subitem 4.3 acima em prazo inferior ao período 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.
- 4.6 Iniciada a vigência da CONCESSÃO, inicia-se a etapa de projetos e licenciamento, que terá o prazo de 24 (vinte e quatro) meses renovável, a critério do PODER CONCEDENTE e a pedido da CONCESSIONÁRIA, por (6) seis meses, ou outro mediante justificção, e compreende as seguintes atividades:
- 4.6.1 Elaboração pela CONCESSIONÁRIA de Plano de Licenciamento onde conste todas as licenças e autorizações necessárias à completa IMPLANTAÇÃO do objeto, junto a todos os órgãos competentes;
- 4.6.2 Obtenção do licenciamento ambiental necessário ao início da IMPLANTAÇÃO do objeto;
- 4.6.3 Obtenção das aprovações e licenciamentos necessários ao início IMPLANTAÇÃO, junto ao Município de São Paulo.
- 4.6.4 Outros que se fizerem necessários à IMPLANTAÇÃO do objeto da CONCESSÃO.
- 4.7 A IMPLANTAÇÃO deverá ser concluída no prazo máximo de 5(cinco) anos, a contar do término da etapa de licenciamento, observados os prazos fixados no ANEXO II do EDITAL - DIRETRIZES PARA AS INTERVENÇÕES URBANAS.
- 5. VALOR DO CONTRATO**
- 5.1 O valor estimado do contrato de concessão é de R\$\_\_\_ (...),correspondente ao valor do investimento especificado no PLANO DE NEGÓCIOS apresentado pela CONCESSIONÁRIA.
- 5.1.1 A data-base de referência do valor acima é a data de entrega da PROPOSTA ECONÔMICA.





## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

### 6. DA REMUNERAÇÃO E PAGAMENTOS.

#### 6.1 Remuneração e Pagamentos à Concessionária.

- 6.1.1 O valor da contraprestação pecuniária anual máxima será de R\$ \_\_\_\_ e será composta pelos valores mensais da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA.
- 6.1.2 A CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA mensal será composta por quatro parcelas denominadas PARCELA A, PARCELA B, PARCELA C e PARCELA D.
- 6.1.3 O valor da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA mensal corresponderá aos valores unitários resultantes da PROPOSTA ECONÔMICA da CONCESSIONÁRIA, derivados da aplicação do subitem 10.4.6.2 do Edital multiplicados pelas quantidades de unidades habitacionais aceitas, observando-se o disposto nos subitens 10.4.6.3.1, 10.4.6.3.2, 10.4.6.3.3 e 10.4.6.3.4 do EDITAL, nos termos da seguinte fórmula:

$$CP(t) = (Parcela A(t) + Parcela B(t) + Parcela C(t) + Parcela D(t)) * CM$$

Onde

CP: Contraprestação Pecuniária Mensal;

PARCELA A: Parcela de Remuneração das Habitações Aceitas;

PARCELA B: Parcela de Remuneração dos Serviços;

PARCELA C: Parcela de Remuneração das obras de INFRAESTRUTURA;

PARCELA D: Parcela de Remuneração dos Equipamentos Públicos;

t : mês de medição da Contraprestação Pecuniária;

CM: Coeficiente de Mensuração obtido na forma do Anexo V - SISTEMA DE AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO.

#### 6.1.3.1 A PARCELA A: Parcela de Remuneração das Habitações Aceitas

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

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;

#### 6.1.3.2 A PARCELA B: Parcela de Remuneração dos Serviços

$$PARCELA B = PUOH * HIS \text{ aceitas}$$

Sendo:

PUOH: Preço Unitário Operacional por Habitação

HIS ACEITAS: Número de HIS aceitas até o mês anterior



## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

---

### 6.1.3.3 A PARCELA C: Parcela de Remuneração das obras de INFRAESTRUTURA PARCELA C = PUOI \* HIS aceitas

Sendo:

PUOI: Preço Unitário dos Outros Investimentos por Habitação

HIS ACEITAS: Número de HIS aceitas até o mês anterior

### 6.1.3.4 A PARCELA D: Parcela de Remuneração dos Equipamentos Públicos

PARCELA D = PUEP \* EP aceitos

Sendo:

PUEP: Preço Unitário por M2 de Equipamentos Públicos

EP ACEITOS: M2 de Equipamentos Públicos Aceitos até o mês anterior

- 6.2 A CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA será paga pelo PODER CONCEDENTE , mediante o aceite das unidades de Habitações de Interesse Social, proporcionalmente ao número de HIS aceitas e das obras não residenciais, averbação dos empreendimentos respectivos, e dos SERVIÇOS efetivamente prestados, até o último dia útil do mês subsequente ao de aceite
- 6.2.1 O aceite das unidades habitacionais de HIS (para cálculo da PARCELA A), das obras não residenciais (para cálculo da PARCELA C) e dos EQUIPAMENTOS PÚBLICOS previstos para a etapa de IMPLANTAÇÃO no EPPU (para cálculo da PARCELA D) deverá se dar concomitantemente, e será precedido de parecer conclusivo emitido pelo PODER CONCEDENTE ou por terceiro contratado, na forma do subitem 10.2 e seguintes, para a fiscalização da execução das obras na fase de IMPLANTAÇÃO.
- 6.2.2 O aceite dos serviços (para cálculo da PARCELA B) será precedido de avaliação, pelo PODER CONCEDENTE ou pelo VERIFICADOR INDEPENDENTE, da efetiva prestação dos serviços, nos termos do ANEXO V - SISTEMA DE AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO,.
- 6.3 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.
- 6.4 A CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA será paga pelo PODER CONCEDENTE mediante recursos próprios, alocados nas funcionais programáticas (constantes da LOA Recursos de Investimento -16.482.2505.2492.0000-Parceria Público Privada – PPP Habitacional).
- 6.5 As despesas referentes ao presente CONTRATO deverão correr à conta de recursos alocados nas respectivas Leis Orçamentárias Anuais -LOAs e nas Categorias Econômicas próprias de (Despesas de Capital - Investimentos, da Secretaria da Habitação).
- 6.6 O pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA será realizado em conta corrente de titularidade da CONCESSIONÁRIA, aberta junto ao Banco do Brasil.



## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

### 7. REAJUSTE

- 7.1 Os Preços Unitários de cada uma das parcelas mencionadas na cláusula 6 deste CONTRATO serão reajustados, de forma automática, anualmente, nos termos da Lei Federal nº 9.069/95, tendo como referência a data base de \_\_/\_\_/\_\_ (mês de apresentação da proposta), da seguinte forma:
- 7.1.1 Até o aceite das unidades habitacionais, das obras não residenciais dos respectivos empreendimentos e dos equipamentos públicos, a PARCELA A, a PARCELA C e a PARCELA D serão reajustadas com base na variação do índice INCC/FGV verificada entre o mês anterior ao da data base ou do último reajuste aplicado e o mês anterior ao da aplicação de reajuste.  $[PU = PU_o \times (INCC/FGV_n / INCC/FGV_o)]$ , onde:
- PU = Preço Unitário por HIS por Faixa de Renda (RF);
  - PU<sub>o</sub> = Preço Unitário por HIS por Faixa de Renda na data base do CONTRATO.
  - INCCo: Índice Nacional de Custo da Construção, calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) no mês anterior ao da data base do CONTRATO.
  - INCC/FGV<sub>n</sub> = Índice Nacional de Custo da Construção, calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) no mês anterior ao do reajuste ou do aceite das unidades habitacionais, e das obras não residenciais dos respectivos empreendimentos e dos equipamentos públicos.
- 7.1.2 A partir do aceite das unidades habitacionais e das obras não residenciais dos respectivos empreendimentos e dos equipamentos públicos, a PARCELA A, a PARCELA C e a PARCELA D serão reajustados com base na variação do índice IPCA/IBGE verificada entre o mês anterior ao do aceite das unidades habitacionais, e das obras não residenciais dos respectivos empreendimentos e dos equipamentos públicos, ou do último reajuste aplicado e o mês anterior ao da aplicação de reajuste  $[[PU = PU_o \times (IPCA/IBGE_n / IPCA/IBGE_o)]]$ , onde:
- PU = Preço Unitário por HIS por Faixa de Renda (RF);
  - PU<sub>o</sub> = Preço Unitário por HIS por Faixa de Renda do último reajuste ou do aceite das unidades habitacionais, e das obras não residenciais dos respectivos empreendimentos e dos equipamentos públicos..
  - IPCA/IBGE<sub>o</sub> = Índice De Preços ao Consumidor Amplo, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE no mês anterior ao do último reajuste ou do aceite das unidades habitacionais, e das obras não residenciais dos respectivos empreendimentos e dos equipamentos públicos.
  - IPCA/IBGE<sub>n</sub> = Índice De Preços ao Consumidor Amplo, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE no mês anterior ao do reajuste.
- 7.1.3 O reajuste dos Preços Unitários relativos à PARCELA B será sempre aplicado com base na variação do índice IPCA/IBGE, verificada entre o mês anterior ao da data base ou do último reajuste aplicado e o mês anterior ao da aplicação de reajuste.  $[PU = PU_o \times (IPCA/IBGE_n / IPCA/IBGE_o)]$ , onde:
- PU = Preço Unitário por HIS por Faixa de Renda (RF);
  - PU<sub>o</sub> = Preço Unitário por HIS por Faixa de Renda na data base do CONTRATO.
  - IPCA/IBGE<sub>o</sub> = Índice De Preços ao Consumidor Amplo, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE no mês anterior ao da data base do CONTRATO.
  - IPCA/IBGE<sub>n</sub> = Índice De Preços ao Consumidor Amplo, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE no mês anterior ao do reajuste.
- 7.2 Os valores referenciais de PU das parcelas A, B, C e D serão reajustado considerando duas casas decimais, sem arredondamentos, sendo desprezadas as demais.



## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 7.3 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.
- 7.4 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.
- 7.5 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.
- 7.5.1 Quando da publicação dos índices definitivos, far-se-á a apuração e o correspondente ajuste financeiro da diferença a maior ou a menor, considerada a mesma data do vencimento do documento de cobrança que tenha dado origem à ocorrência.
- 7.5.2 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.
- 7.5.3 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.
- 7.5.4 O cálculo do reajuste será feito pela CONCESSIONÁRIA e encaminhado para o PODER CONCEDENTE que analisará no prazo de 5 (cinco) dias úteis.
- 8. DAS RECEITAS ACESSÓRIAS**
- 8.1 A CONCESSIONÁRIA está autorizada a explorar RECEITAS ACESSÓRIAS decorrentes de alienação ou da realização de atividades nos espaços não habitacionais, excluídos os espaços destinados ao Poder Público, observadas as normas e regulação aplicáveis.
- 8.1.1 Incluem-se como RECEITAS ACESSÓRIAS aquelas auferidas com a alienação de HMP's implantadas, nos termos deste CONTRATO.
- 8.1.2 A efetiva realização das RECEITAS ACESSÓRIAS objeto desta Cláusula Oitava são de exclusiva responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, sendo certo que eventual frustração de auferimento de valores previstos a este título, não ensejará a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO, tampouco a qualquer indenização pelos investimentos realizados.
- 8.1.3 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. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONCESSIONÁRIA**
- 9.1 A CONCESSIONÁRIA obriga-se a:
- 9.1.1 Elaborar o ESTUDO PRELIMINAR DE PROJETO URBANÍSTICO e os projetos de concepção arquitetônica e de engenharia das obras civis, contemplando elementos



## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

suficientes e em nível de precisão adequado, com definição de método construtivo, especificação de materiais e equipamentos, em estrita observância das diretrizes e cronograma previsto no ANEXO II DO EDITAL - DIRETRIZES PARA INTERVENÇÕES URBANAS, bem como as normas técnicas pertinentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, sem prejuízo de outras aplicáveis à espécie, assegurando:

- 9.1.1.1 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.
- 9.1.1.2 A adoção de conceitos de economia de recursos e sustentabilidade, sempre que exigível e em conformidade com a legislação pertinente;
- 9.1.2 Elaborar o projeto executivo e suas revisões, com observância das normas, padrões e especificações técnicas vigentes à época da sua aprovação;
- 9.1.3 Elaborar os estudos técnicos e providenciar a documentação exigida para obter as Licenças Ambientais para a IMPLANTAÇÃO do OBJETO;
- 9.1.4 Obter os Alvarás e Licenças exigidos, inclusive as ambientais.
- 9.1.5 Conferir 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 21.5.2;
- 9.1.6 Obter a aprovação do conjunto de projetos relacionados ao objeto deste CONTRATO, pelos órgãos competentes envolvidos, em especial a obtenção de autorizações que se façam necessárias junto ao Município,
- 9.1.7 Obter junto aos proprietário das áreas de terreno e das construções bases, onde se dará a intervenção, em especial a Companhia do Metropolitano de São Paulo – Metrô, as autorizações e demais atos necessários à IMPLANTAÇÃO;
  - 9.1.7.1 O PODER CONCEDENTE apoiará a CONCESSIONÁRIA na interação com os entes de que trata este subitem;
- 9.1.8 O ajuizamento das ações de desapropriações e instituição de servidões, relacionadas às suas obrigações, quando for o caso.
- 9.1.9 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.
- 9.1.10 Implantar o 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;
- 9.1.11 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;
- 9.1.12 Manter, durante a execução do CONTRATO, todas as condições necessárias ao cumprimento dos SERVIÇOS, objeto da CONCESSÃO;
- 9.1.13 Dispor, direta ou indiretamente, de equipamentos, acessórios, recursos humanos e materiais necessários à perfeita execução dos SERVIÇOS concedidos;



## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 9.1.14 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;
- 9.1.15 Manter o PODER CONCEDENTE informado sobre toda e qualquer ocorrência em desconformidade com a prestação dos SERVIÇOS objeto deste CONTRATO;
- 9.1.16 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;
- 9.1.17 Cooperar e apoiar o desenvolvimento das atividades de acompanhamento e fiscalização do PODER CONCEDENTE, nos termos dos anexos deste CONTRATO;
- 9.1.18 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;
- 9.1.19 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.
- 9.1.19.1 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.
- 9.1.20 Responder perante o PODER CONCEDENTE e terceiros por todos os atos e eventos de sua competência, especialmente por eventuais desidias e faltas quanto a obrigações decorrentes da CONCESSÃO;
- 9.1.21 Responsabilizar-se pelos danos que seus agentes, nessa qualidade, causarem por culpa ou dolo a terceiros, aos ADQUIRENTES, e, quando for o caso, ao Poder Público, assegurado o direito de regresso contra o responsável nos casos de dolo ou culpa.
- 9.2 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:
  - 9.2.1 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;
  - 9.2.2 De questões de natureza fiscal, trabalhista, previdenciária ou acidentária relacionados aos empregados da CONCESSIONÁRIA e de terceiros contratados;
  - 9.2.3 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.





## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 9.3 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 9.2.
- 9.4 Comunicar imediatamente ao PODER CONCEDENTE e adotar as providências necessárias, sempre que ocorrer a descoberta de materiais ou objetos de interesse geológico ou arqueológico.
- 9.5 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;
- 9.6 Não celebrar CONTRATO com terceiros cuja execução seja incompatível com o prazo da CONCESSÃO.
- 9.7 Manter, durante a vigência da CONCESSÃO, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;
- 9.8 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;
- 9.9 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;
- 9.10 Permitir o acesso da fiscalização nas suas dependências, mediante solicitação do PODER CONCEDENTE;
- 9.11 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;
- 9.12 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 quadrimestral, a partir do início da contagem do prazo da CONCESSÃO;
- 9.13 Apresentar ao PODER CONCEDENTE, no prazo de 18 (dezoito) meses, contados da data do início de vigência da CONCESSÃO, os instrumentos jurídicos que assegurem o cumprimento das obrigações decorrentes do CONTRATO, relativos a obras civis, devendo ser incluído(s) eventual(ais) contrato(s) de financiamento firmado(s) junto 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;
- 9.13.1 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;
- 9.13.2 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;



## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 9.14 Dar conhecimento ao PODER CONCEDENTE das alterações das condições dos financiamentos referidos nos itens 9.12 e 9.13 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.
- 9.15 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;
- 9.16 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, bem como a adoção, pelos Financiadores, dos mecanismos constantes da Cláusula 36 e do ANEXO XII - ACORDO TRIPARTITE.
- 9.17 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 trimestrais de fechamento, devidamente assinados pelo contador responsável.
- 9.18 Designar um responsável técnico à frente das atividades dos serviços concedidos, com poderes para representar a CONCESSIONÁRIA perante a fiscalização do PODER CONCEDENTE.
- 9.19 Zelar pela não infringência de quaisquer patentes, marcas e direitos autorais dos bens, serviços e informações fornecidos em decorrência deste CONTRATO;
- 9.20 Zelar pela integridade dos bens vinculados a CONCESSÃO, inclusive providenciando guarda e vigilância dos bens imóveis após serem integralmente disponibilizados pelo PODER CONCEDENTE;
- 9.21 Submeter previamente ao PODER CONCEDENTE, para aprovação, toda e qualquer campanha publicitária relativa ao objeto do CONTRATO;
- 9.22 Manter e conservar todos os bens, equipamentos e instalações vinculadas à CONCESSÃO em perfeitas condições de funcionamento.
- 9.23 Informar ao PODER CONCEDENTE ou à CDHU 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 enviar os melhores esforços na defesa dos interesses comuns, praticando todos os atos processuais cabíveis com esse objetivo.
- 9.24 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;
- 9.25 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;
- 9.26 Providenciar que todos os seus empregados sejam registrados e tenham seus assentamentos devidamente anotados nas respectivas Carteira de Trabalho e Previdência Social (CTPS) ou mantenham CONTRATO de prestação de serviço, em atenção às exigências da legislação previdenciária e trabalhista em vigor;



## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 9.27 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;
- 9.28 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.
- 9.29 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.
- 9.30 Manter ampla e permanente comunicação com público alvo – beneficiários - constante 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.
- 9.31 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.
- 9.31.1 A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar ao PODER CONCEDENTE e aos pretendentes acesso às informações a respeito do exigido nesse subitem.
- 9.31.2 O exercício dos serviços de GESTÃO DA CARTEIRA DE MUTUÁRIOS, incluindo as atividades descritas 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. DA FISCALIZAÇÃO**
- 10.1 O PODER CONCEDENTE exercerá a mais ampla e completa fiscalização sobre os serviços concedidos, diretamente ou por meio de prepostos, sustentando qualquer atividade em execução que, comprovadamente, esteja sendo realizada em desconformidade com o previsto no CONTRATO.
- 10.1.1 Será criada Unidade Gestora com a indicação do Gestor do CONTRATO, a ser informado à CONCESSIONÁRIA e que ficará como o único órgão competente para a comunicação entre o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA.
- 10.2 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 encarregado de emitir certificações por meio de relatórios e laudos técnicos de aferição do cumprimento de todas as diretrizes constantes do CONTRATO e seus anexos, em especial o ANEXO II DO EDITAL – DIRETRIZES PARA AS INTERVENÇÕES URBANAS, bem como das normas nacionais e internacionais, técnicas e métodos aplicáveis, denominada CERTIFICADORA DA IMPLANTAÇÃO, cuja forma, método e prática de atuação estão disciplinados no Anexo X – DIRETRIZES PARA CONTRATAÇÃO DA CERTIFICADORA, 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 do objeto do contrato.



## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 10.3 A CERTIFICADORA DA IMPLANTAÇÃO atuará na CONCESSÃO, como agente de apoio à ação de fiscalização do PODER CONCEDENTE, até o 6º. (sexto) mês após a conclusão da Fase de IMPLANTAÇÃO do objeto do CONTRATO.
- 10.4 A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar, para prévia homologação do PODER CONCEDENTE, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do CONTRATO, ao menos 3 (três) empresas e respectivas equipes técnicas, que reúnam as condições mínimas de qualificação para atuar como CERTIFICADORA DA IMPLANTAÇÃO, na forma estabelecida no item 10.5.
- 10.4.1 O PODER CONCEDENTE se manifestará, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos, acerca da adequação das empresas apresentadas pela CONCESSIONÁRIA, cabendo à CONCESSIONÁRIA formalizar, no prazo da Etapa Preliminar fixada no subitem 4.3 deste CONTRATO, a contratação de uma entre as homologadas pelo PODER CONCEDENTE, para atuar como CERTIFICADORA DA IMPLANTAÇÃO;
- 10.4.1.1 Caso o PODER CONCEDENTE rejeite a lista de empresas apresentada pela CONCESSIONÁRIA, esta deverá apresentar outra, até que o PODER CONCEDENTE manifeste sua concordância, respeitado o prazo da Etapa Preliminar para assinatura do contrato entre a CONCESSIONÁRIA e a CERTIFICADORA DA IMPLANTAÇÃO.
- 10.4.1.2 O CONTRATO a ser celebrado entre a CONCESSIONÁRIA e a CERTIFICADORA DE IMPLANTAÇÃO deverá observar as diretrizes constantes do ANEXO XI- DIRETRIZES PARA CONTRATAÇÃO DA CERTIFICADORA, que dele fará parte integrante, e sua minuta deverá ser submetida à prévia análise do PODER CONCEDENTE, que participará do instrumento na condição de interveniente.
- 10.5 A CERTIFICADORA DA IMPLANTAÇÃO deverá atender aos seguintes requisitos:
- 10.5.1 Ter comprovadamente executado serviços de características semelhantes aos descritos nesta cláusula e Anexo XI, assim entendidos como atividades de:
- a) Certificação /auditoria;
  - b) Gerenciamento;
  - c) Supervisão;
  - d) Fiscalização e controle.
- 10.5.1.1 A demonstração das atividades acima deverão vincular-se à construção de 10.000 m2 (sessenta mil metros quadrados) de área total construída em empreendimentos residenciais e/ou comerciais, abrangendo obras civis e prestação de serviços de engenharia;
- 10.5.1.2 A comprovação de que trata esta alínea se dará obrigatoriamente em no mínimo duas das atividades listadas.
- 10.5.2 Apresentar plano de trabalho demonstrando a metodologia a ser aplicada na condução dos trabalhos de acompanhamento das atividades da CONCESSIONÁRIA e seus contratados;
- 10.5.3 Não ser controladora, controlada, coligada ou sob controle comum da CONCESSIONÁRIA ou de seus acionistas;
- 10.5.4 Não estar submetida a liquidação, intervenção ou Regime de Administração Especial Temporária – RAET ou falência, não encontrar-se em cumprimento de pena de suspensão temporária de participação em licitação ou impedimento de contratar com a Administração; não ter sido declarada inidônea para licitar ou contratar com a Administração Pública, bem como não ter sido condenada, por sentença transitada em julgado, à pena de interdição de



## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 
- direitos devido à prática de crimes ambientais, conforme disciplinado no art. 10 da Lei nº 9.605, de 12.02.1998;
- 10.5.5 Contar com equipe técnica de especialistas de nível superior, qualificados profissionalmente, conforme requisitos constantes do ANEXO XI.
- 10.5.5.1 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.
- 10.5.5.2 Ainda sob demanda específica do PODER CONCEDENTE, em caráter eventual, deverá mobilizar Contador (es), Auditor(es) Advogado(s), Assistente(s) Social(is) ou Técnico(s) Social (is), Agrimensor(es), Arquiteto(s), Engenheiro(s) de Finanças ou profissional 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. Não poderá participar, direta ou indiretamente, da equipe técnica vinculada ao acompanhamento da execução do objeto deste CONTRATO, pessoa que seja ou que tenha sido, nos últimos 6 (seis) meses, dirigente, gerente, empregado, contratado terceirizado ou sócio dos acionistas da CONCESSIONÁRIA.
- 10.5.6 A capacitação técnica dos integrantes da equipe deverá estar refletida na apresentação da relação dos profissionais que integrarão a equipe técnica da CERTIFICADORA DA IMPLANTAÇÃO integrantes ou não do correspondente quadro funcional, a qual deverá ser acompanhada de:
- 10.5.6.1 Declaração de cada profissional indicado concordando com sua inclusão na equipe;
- 10.5.6.2 Currículo de cada profissional indicado contendo, no mínimo, as seguintes informações: nome completo, data de nascimento, nacionalidade, função proposta, vínculo, instrução, cursos de extensão, pós-graduação, discriminação dos serviços ou projetos que participou com identificação do cliente;
- 10.5.7 A experiência requerida da CERTIFICADORA DA IMPLANTAÇÃO, descrita no item 10.5.1, poderá ser comprovada pela própria empresa ou consórcio de empresas, ou pelos membros da equipe técnica vinculada ao empreendimento;
- 10.6 A CERTIFICADORA DA IMPLANTAÇÃO deverá ser substituída, por outra homologada pelo PODER CONCEDENTE na forma do item 10.4, se, no curso do CONTRATO, deixar de atender aos requisitos indicados no item 10.5.
- 10.7 A substituição da CERTIFICADORA DA IMPLANTAÇÃO não a exime das responsabilidades até então assumidas.
- 10.8 A CERTIFICADORA DA IMPLANTAÇÃO deverá dispor de um sistema informatizado em plena operação em até 60 (sessenta dias) contados do início da sua atuação no presente CONTRATO, para suporte executivo à gestão do empreendimento, que represente, a cada instante e de maneira compreensível e eficaz, o real estado do andamento do empreendimento, em todas as suas frentes de obras, projeto, bem como quanto à gestão ambiental.
- 10.9 A remuneração da CERTIFICADORA DA IMPLANTAÇÃO será de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, sem ônus ao PODER CONCEDENTE.
- 10.9.1 Nenhum pagamento poderá ser efetuado pela CONCESSIONÁRIA à CERTIFICADORA DA IMPLANTAÇÃO, a qualquer título, sem que a correspondente certificação dos serviços





## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

executados e respectivos documentos de cobrança aplicáveis, sejam expressamente aprovados pelo PODER CONCEDENTE.

- 10.10 O PODER CONCEDENTE poderá, de acordo com os relatórios emitidos e informações disponibilizadas por meio do seu sistema de informações previsto no subitem 10.8, solicitar informações ou esclarecimentos diretamente à CERTIFICADORA DA IMPLANTAÇÃO.
- 10.11 Para a emissão do Termo de Aceite das unidades habitacionais, e não habitacionais, inclusive as obras de infraestrutura, que integram o OBJETO deste CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar ao PODER CONCEDENTE um documento demonstrando os quantitativos respectivos, constando o detalhamento do evento realizado, acompanhado da fatura relativa ao pagamento pertinente, bem como o Relatório Conclusivo emitido pela CERTIFICADORA DE IMPLANTAÇÃO sob sua responsabilidade técnica, civil e criminal, instruído, se for o caso, com laudos técnicos pertinentes.

## II. DA VERIFICADORA INDEPENDENTE

- II.1 O PODER CONCEDENTE exercerá a mais ampla e completa fiscalização sobre os serviços concedidos, diretamente ou por meio de prepostos, sustentando qualquer atividade em execução que, comprovadamente, esteja sendo realizada em desconformidade com o previsto no CONTRATO.
- II.2 Durante a fase de prestação de serviços que compõem o objeto do contrato de Concessão, as atividades desempenhadas pela CONCESSIONÁRIA deverão contar com o acompanhamento e controle de empresa ou consórcio de empresas encarregado de emitir relatórios e laudos técnicos de aferição do cumprimento de todas as diretrizes constantes do CONTRATO e seus anexos, em especial os ANEXO VI DO CONTRATO – DIRETRIZES GERAIS PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS e ANEXO V - SISTEMA DE AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO, e também na observância das normas nacionais e internacionais, técnicas e métodos aplicáveis, denominada VERIFICADORA INDEPENDENTE, cuja forma, método e prática de atuação estão disciplinados no Anexo XII - DA VERIFICADORA INDEPENDENTE, 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 do objeto do contrato.
- II.3 A VERIFICADORA INDEPENDENTE atuará na CONCESSÃO, como agente especializado para apoio à ação de fiscalização do PODER CONCEDENTE, até a extinção da Concessão e nesta condição elaborará e fornecerá, mensalmente, relatório detalhado dos serviços prestados pela CONCESSIONÁRIA, destacando as eventuais infrações aos termos do EDITAL, do CONTRATO e seus ANEXOS, e à legislação incidente sobre as atividades desenvolvidas, incluídas a trabalhista e de segurança e medicina do trabalho, normas, recomendações e exigências emanadas das autoridades administrativas.
- II.4 A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar, para prévia homologação do PODER CONCEDENTE, no prazo de até 07 (sete) meses anteriores à data de início das obras de IMPLANTAÇÃO, ao menos 3 (três) empresas ou consórcios de empresas, com as respectivas equipes técnicas, que reúnam as condições mínimas de qualificação para atuar como VERIFICADORA INDEPENDENTE, na forma estabelecida no item II.5.
- II.4.1 O PODER CONCEDENTE se manifestará, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos, acerca da adequação das empresas apresentadas pela CONCESSIONÁRIA, cabendo à CONCESSIONÁRIA formalizar a contratação de uma entre as homologadas pelo PODER CONCEDENTE, até 06 (seis) meses antes do início das obras de IMPLANTAÇÃO;





## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 11.4.1.1 Caso o PODER CONCEDENTE rejeite a lista de empresas apresentada pela CONCESSIONÁRIA, esta deverá apresentar outra, até que o PODER CONCEDENTE manifeste sua concordância, respeitado o prazo fixado no subitem 11.4.1, acima, para assinatura do contrato entre a CONCESSIONÁRIA e a VERIFICADORA INDEPENDENTE.
- 11.4.1.2 No contrato a ser firmado entre a CONCESSIONÁRIA e a VERIFICADORA INDEPENDENTE constará o PODER CONCEDENTE como interveniente.
- 11.5 A VERIFICADORA INDEPENDENTE deverá atender aos seguintes requisitos:
- 11.5.1 Ter comprovadamente executado serviços de características semelhantes aos descritos nesta cláusula e Anexo XII, assim entendidos como atividades de:
- a) Certificação/verificação/auditoria;
  - b) Gerenciamento;
  - c) Supervisão;
  - d) Fiscalização e controle.
- 11.5.2 Apresentação do plano de trabalho demonstrando a metodologia a ser aplicada na condução dos trabalhos de acompanhamento das atividades da CONCESSIONÁRIA e seus contratados;
- 11.5.3 Não ser controladora, controlada, coligada ou sob controle comum da CONCESSIONÁRIA ou de seus acionistas;
- 11.5.4 Não estar submetida a liquidação, intervenção ou Regime de Administração Especial Temporária – RAET, falência ou recuperação judicial; não encontrar-se em cumprimento de pena de suspensão temporária de participação em licitação ou impedimento de contratar com a Administração; não ter sido declarada inidônea para licitar ou contratar com a Administração Pública, bem como não ter sido condenada, por sentença transitada em julgado, à pena de interdição de direitos devido à prática de crimes ambientais, conforme disciplinado no art. 10 da Lei nº 9.605, de 12.02.1998;
- 11.5.5 Contar com equipe técnica de especialistas de nível superior, qualificados profissionalmente, conforme requisitos constantes do ANEXO XII.
- 11.5.6 A equipe da VERIFICADORA 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.
- 11.5.6.1 Ainda sob demanda específica do PODER CONCEDENTE, em caráter eventual, deverá mobilizar Contador(es), Auditor(es) Advogado(s), Assistente(s) Social(is) ou Técnico(s) Social (is), Agrimensor(es), Arquiteto(s), Engenheiro(s) de Finanças ou profissional 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. Não poderá participar, direta ou indiretamente, da equipe técnica vinculada ao acompanhamento da execução do objeto deste CONTRATO, pessoa que seja ou que tenha sido, nos últimos 6 (seis) meses, dirigente, gerente, empregado, contratado terceirizado ou sócio dos acionistas da CONCESSIONÁRIA.
- 11.5.7 Não poderá participar, direta ou indiretamente, da equipe técnica vinculada ao acompanhamento da execução do objeto deste CONTRATO, pessoa que seja ou que



## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 
- tenha sido, nos últimos 6 (seis) meses, dirigente, gerente, empregado, contratado terceirizado ou sócio dos acionistas da CONCESSIONÁRIA.
- 11.5.7.1 A capacitação técnica dos integrantes da equipe deverá estar refletida na apresentação da relação dos profissionais que integrarão a equipe técnica da VERIFICADORA, integrantes ou não do correspondente quadro funcional, a qual deverá ser acompanhada de:
- 11.5.7.2 Declaração de cada profissional indicado concordando com sua inclusão na equipe;
- 11.5.7.3 Currículo de cada profissional indicado contendo, no mínimo, as seguintes informações: nome completo, data de nascimento, nacionalidade, função proposta, vínculo, instrução, cursos de extensão, pós-graduação, discriminação dos serviços ou projetos que participou com identificação do cliente;
- 11.5.8 A experiência requerida da VERIFICADORA INDEPENDENTE, descrita na alínea “a”, do item 11.5.1, poderá ser comprovada pela própria empresa ou consórcio de empresas, ou pelos membros da equipe técnica vinculada ao empreendimento;
- 11.6 A VERIFICADORA INDEPENDENTE deverá ser substituída, por outra constante da lista homologada pelo PODER CONCEDENTE na forma do item 11.4, se, no curso do CONTRATO, deixar de atender aos requisitos indicados no item 11.5.
- 11.7 A substituição da VERIFICADORA INDEPENDENTE não a exime das responsabilidades até então assumidas.
- 11.8 A VERIFICADORA INDEPENDENTE deverá dispor de um sistema informatizado em plena operação em até 60 (sessenta dias) contados do início da sua atuação no presente CONTRATO, para suporte executivo ao acompanhamento da regularidade da prestação dos serviços pela CONCESSIONÁRIA, que represente, a cada instante e de maneira compreensível e eficaz, o real estado do cumprimento das obrigações por ela assumidas nos prazos fixados nos Anexos deste CONTRATO, em especial ANEXO V – SISTEMA DE AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO e ANEXO VI – DIRETRIZES PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS.
- 11.9 A remuneração da VERIFICADORA INDEPENDENTE será de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, sem ônus ao PODER CONCEDENTE.
- 11.9.1 Nenhum pagamento poderá ser efetuado pela CONCESSIONÁRIA à VERIFICADORA INDEPENDENTE, a qualquer título, sem que a correspondente confirmação dos relatórios e laudos relativos aos serviços prestados e respectivos documentos de cobrança aplicáveis, sejam expressamente aprovados pelo PODER CONCEDENTE.
- 11.10 O PODER CONCEDENTE poderá, de acordo com os relatórios emitidos e informações disponibilizadas por meio do sistema de informações previsto na Cláusula 11.8, solicitar informações ou esclarecimentos diretamente à VERIFICADORA INDEPENDENTE.
- 11.11 Caberá à VERIFICADORA INDEPENDENTE auxiliar o PODER CONCEDENTE, na aferição da efetiva prestação dos serviços concedidos, conforme metodologia definida no ANEXO V DO CONTRATO - SISTEMA DE AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO, para que o PODER CONCEDENTE realize a AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO da CONCESSIONÁRIA e determine o reflexo da nota de desempenho no valor da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA.
- 11.12 No exercício da AVALIAÇÃO DO DESEMPENHO da CONCESSIONÁRIA a VERIFICADORA INDEPENDENTE terá como atribuição apoiar o PODER CONCEDENTE não só a apuração do desempenho, mas também no cálculo da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA.



## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

### 12. DA IMPLANTAÇÃO OBJETO DA CONCESSÃO

- 12.1 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, observado o EPPU, com estrita observância dos prazos estabelecidos.
- 12.2 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.
- 12.3 O PODER CONCEDENTE será responsável por garantir a comunicação com a sociedade civil afetada diretamente pela IMPLANTAÇÃO.
- 12.4 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.
- 12.5 O período para a IMPLANTAÇÃO poderá ser menor do que aquele previsto no cronograma de implantação, mediante anuência do PODER CONCEDENTE, demonstrada disponibilidade orçamentária para tanto.
- 12.6 No caso de antecipação das etapas da IMPLANTAÇÃO, a CONCESSIONÁRIA fará jus ao recebimento da remuneração prevista neste CONTRATO, proporcional às unidades habitacionais de HIS, a infraestrutura e os equipamentos públicos correlatos concluídos e disponibilizados aos ADQUIRENTES das HIS, na forma da CLÁUSULA 6 deste CONTRATO.
- 12.7 No caso de atraso das etapas decorrentes da não aprovação de projetos ou não obtenção das licenças previstas no subitem 9.1.4 deste CONTRATO 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.
- 12.8 O PODER CONCEDENTE acompanhará as etapas de IMPLANTAÇÃO 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.
- 12.9 A CONCESSIONÁRIA poderá apresentar ao PODER CONCEDENTE planos para a recuperação de atrasos na IMPLANTAÇÃO visando ao atendimento dos prazos finais.
- 12.10 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.
- 12.11 A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar em meio digital ao PODER CONCEDENTE minuta do EPPU, respeitando as diretrizes contidas no ANEXO II DO EDITAL - DIRETRIZES PARA INTERVENÇÕES URBANAS, em até 60 dias contados da autorização de ingresso no imóvel destinado à IMPLANTAÇÃO.
- 12.12 O - EPPU deverá conter o projeto específico das intervenções no solo e na PLATAFORMA, discriminando todos os equipamentos públicos, infraestrutura, bens de uso não habitacional e os projetos relativos aos CONDOMÍNIOS de HIS e HMP, conforme o caso, bem como as etapas e fases de implantação;
  - 12.12.1 As etapas e fases de implantação, para as quais estiverem previstos equipamentos públicos, deverão estabelecer correlação entre estes e os usos habitacionais de modo a



## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

permitir a fruição daqueles equipamentos pelos moradores, na medida em que ocorram as entregas das unidades habitacionais.

- 12.12.2 Todos os projetos, bem como a indicação de quantidade e escala de cada equipamento público deverá ser objeto de aprovação com os entes públicos envolvidos,
- 12.12.3 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.
- 12.13 A aceitação das obras ficará condicionada à realização de vistoria diretamente pelo PODER CONCEDENTE ou pela CERTIFICADORA DE IMPLANTAÇÃO, para aferição da conformidade da IMPLANTAÇÃO com as diretrizes constantes do ANEXO II DO EDITAL - DIRETRIZES PARA AS INTERVENÇÕES URBANAS e com o EPPU.
- 12.13.1 Concluída cada etapa construtiva da IMPLANTAÇÃO, a CONCESSIONÁRIA notificará o PODER CONCEDENTE para que realize a vistoria no prazo máximo de 30 (trinta) dias.
- 12.13.2 No prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados da realização da vistoria, o PODER CONCEDENTE deverá:
- 12.13.2.1 Notificar a CONCESSIONÁRIA sobre eventuais desconformidades das obras com o PROJETO URBANÍSTICO BÁSICO ou o ANEXO II DO EDITAL - DIRETRIZES PARA AS INTERVENÇÕES URBANAS, hipótese em que a CONCESSIONÁRIA deverá sanar as desconformidades, ficando aceita a parcela incontestada.
- 12.13.2.2 Expedir termo de aceitação definitivo, o qual atestará o integral cumprimento das obrigações da CONCESSIONÁRIA relativas à etapa de IMPLANTAÇÃO vistoriada.
- 12.13.3 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 6.2.1 deste CONTRATO.
- 12.14 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.
- 12.15 Sem prejuízo da vistoria realizada pelo PODER CONCEDENTE, a CONCESSIONÁRIA garantirá o direito aos ADQUIRENTES de realizar duas visitas monitoradas, agendadas previamente, a primeira entre o sexto e o terceiro meses que antecedem a conclusão do empreendimento, e a segunda no último mês antes da conclusão do empreendimento.
- 12.16 Por proposta da CONCESSIONÁRIA, tecnicamente justificada, o PODER CONCEDENTE poderá autorizar modificações ou adequações no EPPU que trata o subitem 12.11 deste CONTRATO, respeitadas as diretrizes constantes do Anexo II do EDITAL, DIRETRIZES PARA AS INTERVENÇÕES URBANAS, arcando a CONCESSIONÁRIA com todos os custos decorrentes.

## 13. DAS ÁREAS PARA A IMPLANTAÇÃO DO OBJETO DO CONTRATO

- 13.1 As áreas necessárias à IMPLANTAÇÃO do objeto deste CONTRATO serão viabilizadas pelo PODER CONCEDENTE, da forma como segue:



## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 13.1.1 Dentro do prazo estipulado no subitem 4.5 deste CONTRATO o PODER CONCEDENTE deverá permitir à CONCESSIONÁRIA o ingresso nas ÁREAS DISPONIBILIZADAS.
- 13.1.2 O disposto no subitem 13.1.1. compreende o espaço aéreo necessário para a implantação da PLATAFORMA, a partir da qual será instituído direito de laje, unidade imobiliária autônoma, decorrente de matrícula própria, observado o disposto no ANEXO II DO EDITAL – DIRETRIZES PARA AS INTERVENÇÕES URBANAS;
- 13.1.3 Caberá à CONCESSIONÁRIA zelar pela guarda e vigilância das ÁREAS DISPONIBILIZADAS para fins de execução do objeto do contrato;
- 13.1.4 Caberá ao PODER CONCEDENTE colaborar com a CONCESSIONÁRIA para que o proprietário tabular do terreno onde será edificada a construção-base e instituído o direito de laje viabilize, se o caso, a submissão de todos os projetos necessários à IMPLANTAÇÃO do objeto deste CONTRATO à aprovação e licenciamento junto aos órgãos técnicos competentes, inclusive providenciando as anuências legalmente exigíveis.
- 13.1.5 Fica vedado à CONCESSIONÁRIA usar, gozar e dispor das ÁREAS DISPONIBILIZADAS pelo PODER CONCEDENTE, para finalidades diversas às necessárias à implantação do objeto deste CONTRATO.

### 13.2 DAS ÁREAS DECORRENTES DO PLANEJAMENTO DE USO DA PLATAFORMA

- 13.2.1 As ÁREAS PÚBLICAS terão sua titularidade transferida na forma indicada pelo Município, por ocasião das aprovações cabíveis para aproveitamento da PLATAFORMA.
- 13.2.2 As lajes onde serão construídos os EQUIPAMENTOS PÚBLICOS serão de titularidade do PODER CONCEDENTE, ou de quem este indicar, depois da expedição de termo de aceite pelo PODER CONCEDENTE relativo à edificação do equipamento público correspondente.
  - 13.2.2.1 Na hipótese de não edificação do EQUIPAMENTO PÚBLICO previsto no EPPU por motivo não imputável à CONCESSIONÁRIA, o valor correspondente não integrará a CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL, nos termos do subitem 6.1.3.4 deste CONTRATO.
  - 13.2.2.2 Se a não edificação do equipamento público resultar de motivo imputável à CONCESSIONÁRIA, além do disposto no subitem anterior a CONCESSIONÁRIA estará sujeita às sanções previstas no subitem 27.2.7.5 deste CONTRATO.
- 13.2.3 As lajes onde serão construídas as unidades habitacionais serão objeto de regime de incorporação imobiliária e de condomínio edilício.
- 13.2.4 Para implantação das unidades habitacionais O PODER CONCEDENTE, se necessário, poderá providenciar, diretamente ou junto ao proprietário tabular do terreno onde será edificada a PLATAFORMA, a investidura da 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, inclusive com poderes para alienação.
  - 13.2.4.1 A CONCESSIONÁRIA somente poderá instituir gravames sobre as lajes, mediante anuência expressa do PODER CONCEDENTE, e desde que com a finalidade de garantir a IMPLANTAÇÃO do objeto, assegurando-se que as





## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

---

unidades de HIS produzidas sejam destinadas exclusivamente à demanda indicada pelo PODER CONCEDENTE, na forma deste CONTRATO.

### 14. DOS SERVIÇOS

- 14.1 A CONCESSIONÁRIA prestará os SERVIÇOS na forma estabelecida neste CONTRATO e de acordo com as especificações mínimas constantes do ANEXO VI - DIRETRIZES GERAIS PARA A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS e os parâmetros de desempenho previstos no ANEXO V - SISTEMA DE AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO.
- 14.2 O TRABALHO TÉCNICO SOCIAL DE PRÉ-OCUPAÇÃO deverá ser realizado pelo período de 12 (doze) 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 30(trinta) anos, contados a partir da transmissão da posse das unidades aos ADQUIRENTES.
  - 14.3.1 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.
  - 14.3.2 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.
- 14.4 Os serviços de APOIO À GESTÃO CONDOMINIAL deverão ser prestados pela CONCESSIONÁRIA pelo prazo de 30(trinta) anos contados da data da instalação do CONDOMÍNIO, inclusive, independentemente de ser a CONCESSIONÁRIA a administradora do condomínio.
  - 14.4.1 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.
- 14.5 Os serviços de GESTÃO DA CARTEIRA DE MUTUÁRIOS serão prestados pela CONCESSIONÁRIA desde o recebimento da demanda oferecida pelo PODER CONCEDENTE até a integral comercialização das unidades de HIS produzidas.
- 14.6 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.
- 14.7 Os serviços de manutenção da PLATAFORMA deverão ser prestados pela CONCESSIONÁRIA a partir da IMPLANTAÇÃO até o término da CONCESSÃO.
- 14.8 Os serviços de manutenção dos TERMINAIS deverão ser prestados pela CONCESSIONÁRIA desde sua IMPLANTAÇÃO até o final do período de 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.





## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

### 15. DO APOIO À GESTÃO CONDOMINIAL E MANUTENÇÃO PREDIAL

- 15.1 A CONCESSIONÁRIA deverá instituir e instalar os condomínios implantados, de HIS e HMP, de acordo com a legislação aplicável, elaborando e entregando aos ADQUIRENTES o Manual do Proprietário, de acordo com a legislação incidente e promovendo apoio aos conselhos condominiais e na eleição do síndico.
- 15.2 Nos CONDOMÍNIOS de HIS, independentemente de ser a administradora contratada na forma disposta na lei civil, a CONCESSIONÁRIA deverá:
  - 15.2.1 Promover apoio para a aprovação dos regimentos internos de cada condomínio.
  - 15.2.2 Prestar apoio ao síndico e aos conselhos, principalmente nas questões relacionadas com a sustentabilidade dos condomínios, salvo se estes odispensarem expressamente.
  - 15.2.3 Prestar serviços de MANUTENÇÃO PREDIAL nos condomínio de HIS, consistentes na manutenção preventiva e corretiva dos elevadores, dos sistemas hidrossanitários (redes de água e esgoto) e da rede interna resíduos líquidos gordurosos (rede de esgoto), telhados e pintura das áreas comuns das edificações, entre outros, todos de acordo com o disposto no Anexo VI - DIRETRIZES PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS.
- 15.2.3.1 Salvo se decorrentes de vícios construtivos, estão expressamente excluídas da manutenção corretiva e preventiva as áreas privativas das unidades habitacionais.
- 15.3 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.

### 16. DO CADASTRAMENTO DAS FAMÍLIAS E DA COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS

- 16.1 O cadastramento das famílias beneficiárias com as HIS objeto do CONTRATO será realizado pelo PODER CONCEDENTE, direta ou indiretamente, cabendo à CONCESSIONÁRIA realizar as tarefas operacionais com vistas à comercialização das unidades de HIS, tudo conforme o disposto no ANEXO VII - CONDIÇÕES PARA COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS, deste CONTRATO.
  - 16.1.1 Até 90 (noventa) dias antes do início da construção dos empreendimentos habitacionais de HIS a serem implantados em cada fase definida no EPPU o PODER CONCEDENTE deverá apresentar à CONCESSIONÁRIA a lista com a ordem de classificação das famílias cadastradas, e autorização expressa para iniciar a fase operacional de triagem da capacidade financeira das famílias a fim de habilitá-las à obtenção do financiamento destinado à aquisição das unidades habitacionais.
  - 16.1.2 Se a triagem realizada pela CONCESSIONÁRIA demonstrar, comprovadamente, que a lista enviada pelo PODER CONCEDENTE não seja suficiente para garantir a quantidade total de ADQUIRENTES às unidades habitacionais, a CONCESSIONÁRIA notificará o PODER CONCEDENTE para que complemente a lista de famílias candidatas, ficando a CONCESSIONÁRIA autorizada, a seu critério, a dar início às atividades de construção.
- 16.2 A comercialização das unidades habitacionais objeto deste CONTRATO ocorrerá por meio da transferência do domínio e posse aos beneficiários que, depois de regularmente cadastrados, classificados e habilitados nos termos deste CONTRATO e seus anexos, assumirão a condição de ADQUIRENTES.



## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 16.3 Até a efetiva entrega das HIS é vedado à CONCESSIONÁRIA cobrar dos ADQUIRENTES juros sobre parcelas de construção, taxas, seguros ou qualquer outra, seja a que título for, cabendo exclusivamente a ela fazer frente às despesas decorrentes dos custos administrativos e tributários da comercialização.
- 16.4 A aquisição das moradias será condicionada à observância dos dispositivos contidos no ANEXO VII - CONDIÇÕES PARA COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS.

### 17. SEGURANÇA

- 17.1 A CONCESSIONÁRIA garantirá a guarda e segurança da área destinada à 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 e especialmente dos serviços de transportes sobre os trilhos.
- 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, bem como a posse da área, 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 à 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) dias de cada exercício social a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE, em meio digital, cópia de seus contratos de financiamento e de garantia, bem como de documentos representativos dos títulos e valores mobiliários e quaisquer alterações a esses instrumentos celebrados ou emitidos no exercício social anterior, acompanhado de declaração, sob as penas da lei, atestando a fidedignidade das cópias em relação aos originais.
- 18.3 A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar acesso às informações a respeito do exigido nesse subitem.
- 18.4 A CONCESSIONÁRIA deverá, ainda, apresentar ao PODER CONCEDENTE os comprovantes dos pagamentos das parcelas de quitação dos financiamentos por ela contratados.
- 18.5 A CONCESSIONÁRIA deverá, ainda, apresentar ao PODER CONCEDENTE cópia de todo e qualquer comunicado, relatório ou notificação enviado aos financiadores, que contenha informação relevante a respeito da situação financeira da CONCESSÃO ou da CONCESSIONÁRIA.
- 18.6 A CONCESSIONÁRIA não poderá invocar qualquer disposição, cláusula ou condição dos contratos de financiamento, ou qualquer atraso no desembolso dos respectivos recursos, para eximir-se, total ou parcialmente, das obrigações assumidas no CONTRATO.
- 18.7 A CONCESSIONÁRIA poderá dar, aos financiadores do projeto, em garantia dos financiamentos contratados nos termos desta cláusula, os direitos emergentes da CONCESSÃO, nos termos do art. 5º, § 2º, II, da Lei Federal nº 11.079/04.
- 18.7.1 A CONCESSIONÁRIA poderá empenhar, ceder ou de qualquer outra forma transferir diretamente ao financiador, conforme os limites e os requisitos legais, os direitos à



## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

percepção (i) da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA; (ii) das indenizações devidas à CONCESSIONÁRIA em virtude do CONTRATO.

18.7.2 A autorização constante deste subitem não compreende a constituição de gravames sobre o terreno ou porção de terreno e a PLATAFORMA, onde se dará a IMPLANTAÇÃO, aplicando-se, para a hipótese, o disposto no subitem 13.2.3.3.

18.8 É vedado à CONCESSIONÁRIA:

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

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

18.8.2.1 Transferências de recursos a título de distribuição de dividendos;

18.8.2.2 Pagamentos de juros sobre capital próprio;

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

18.8.2.4 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, ter o seu controle societário transferido, 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 CONCESSIONÁRIA é constituída com um capital social mínimo de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) necessários para a IMPLANTAÇÃO do objeto deste CONTRATO, devidamente subscrito em moeda corrente nacional.

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

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

Cronograma de Integralização			
Parcelas	Mês de Execução	Mês do Pagamento (último dia do mês)	PPP
1	2	3	0,08%
2	4	5	0,08%
3	6	7	0,08%
4	8	9	0,08%



## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

5	10	11	0,08%
6	12	13	0,08%
7	14	15	0,08%
8	16	17	0,08%
9	18	19	0,08%
10	20	21	0,08%
11	22	23	0,08%
12	24	25	0,08%
13	26	27	1,59%
14	28	29	1,59%
15	30	31	1,59%
16	32	33	1,59%
18	36	37	1,59%
19	38	39	4,24%
20	40	41	4,24%
21	42	43	4,24%
22	44	45	4,24%
23	46	47	4,24%
24	48	49	4,24%
25	50	51	3,55%
26	52	53	3,55%
28	56	57	3,55%
29	58	59	3,55%
30	60	61	3,55%
31	62	63	3,32%
32	64	65	3,32%
33	66	67	3,32%
34	68	69	3,32%
36	72	73	3,32%
37	74	75	2,14%
38	76	77	2,14%
39	78	79	2,14%
40	80	81	2,14%
41	82	83	2,14%
42	84	85	2,14%
Capital Integralizado na Assinatura do Contrato:			10%

19.6 Enquanto não estiver completa a integralização do capital social mínimo da CONCESSIONÁRIA, os acionistas da CONCESSIONÁRIA são solidariamente responsáveis, independentemente da proporção das ações por eles subscritas individualmente, perante o PODER CONCEDENTE, por obrigações da CONCESSIONÁRIA nos termos deste CONTRATO, até o limite do valor da parcela faltante para integralização do capital.

19.7 A CONCESSIONÁRIA não poderá, durante o prazo da IMPLANTAÇÃO, reduzir o seu capital social abaixo do valor mínimo acima estabelecido, sem prévia e expressa autorização do PODER CONCEDENTE.

19.7.1 Concluída integralmente a etapa de IMPLANTAÇÃO, com a execução de todas as obras civis e prestação dos Serviços de Engenharia previstos no EPPU, o valor previsto na cláusula 17.2, poderá ser reduzido pela SPE ao patamar de 10% do seu valor,



## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

integralizado para a assinatura do CONTRATO, independentemente de autorização prévia do PODER CONCEDENTE, e será mantido durante toda a vigência da CONCESSÃO.

- 19.8 Os sócios da CONCESSIONÁRIA são solidariamente responsáveis pela completa integralização do capital, remanescendo a responsabilidade mesmo na hipótese de assunção do controle societário da CONCESSIONÁRIA pelas entidades financiadoras,.
- 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 nº11.079, 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. DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA E SUBCONTRATAÇÃO QUALIFICADA.

- 20.1 A CONCESSIONÁRIA poderá contratar com terceiros o desenvolvimento de atividades inerentes, acessórias ou complementares relacionados à IMPLANTAÇÃO e à PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS conforme as disposições deste CONTRATO, além das atividades relacionadas às suas obrigações contratuais.
- 20.2 A CONCESSIONÁRIA, obrigatoriamente, deverá comprovar que a capacidade técnica do terceiro contratado, está mantida, segundo os requisitos descritos no EDITAL, caso seja efetuada subcontratação para execução dos serviços ou atividades, comprovando-as quando solicitado pelo PODER CONCEDENTE
- 20.3 No caso de subcontratação de serviços, no prazo constante da Cláusula \_\_ do EDITAL, deverá comunicar, por escrito, ao PODER CONCEDENTE, apresentando cópia do contrato firmado, especificando, no mínimo:
  - 20.3.1 Nome, qualificação e endereço da empresa contratada;
  - 20.3.2 Nome, qualificação e endereço dos administradores e prepostos da empresa contratada;
  - 20.3.3 Descrição objetiva dos serviços contratados;
  - 20.3.4 Data prevista para o início e conclusão dos serviços subcontratados;
  - 20.3.5 Os atos constitutivos da empresa contratada, devidamente registrados na Junta Comercial ou Cartório competente, bem como os documentos referentes a regularidade jurídica, fiscal e trabalhista, de acordo com o art. 29 da Lei Federal nº 8.666/93.
- 20.4 O fato de o contrato com terceiros ter sido de conhecimento do PODER CONCEDENTE não poderá ser alegado pela CONCESSIONÁRIA para eximir-se do cumprimento total ou parcial de suas obrigações decorrentes da CONCESSÃO, ou justificar qualquer atraso ou modificação nos custos, nem tampouco alegar eventual responsabilização do PODER CONCEDENTE.
- 20.5 Os contratos entre a CONCESSIONÁRIA e terceiros reger-se-ão pelo direito privado, não estabelecendo relação de qualquer natureza entre os terceiros e o PODER CONCEDENTE ou INTERVENIENTES.



## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 20.6 A CONCESSIONÁRIA é responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do CONTRATO, bem como da contratação de terceiros.

### 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 cuja responsabilidade seja atribuída ao PODER CONCEDENTE:
- 21.4.1 Atraso no cumprimento do Cronograma de Implantação definido no EPPU;
  - 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, inclusive de subcontratados, 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 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, no que se inclui aquela decorrente da comercialização das unidades.





## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 21.4.12 Alteração do cenário macroeconômico ou aumento de custo de capital e variação das taxas de câmbio;
- 21.4.13 Custos diretos e indiretos da solução de invasões dos imóveis que se encontrarem sob sua posse bem como de todos os prazos judiciais e extrajudiciais decorrentes da solução adotada;
- 21.4.14 Estimativa incorreta do valor dos investimentos a serem realizados;
- 21.4.15 Constatação superveniente de erros, ou omissões na Proposta e Plano de Negócios apresentados pela CONCESSIONÁRIA ou nos levantamentos que os subsidiaram, inclusive aqueles necessários para aferir os dados e projetos divulgados pelo PODER CONCEDENTE;
- 21.4.16 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;
- 21.4.17 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.
- 21.4.18 Atraso na obtenção das licenças ambientais, por culpa da CONCESSIONÁRIA;
- 21.4.19 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;
- 21.4.20 Greve e/ou decisão tomada em dissídio trabalhista ou decorrente da celebração de acordo ou convenção coletiva de trabalho de funcionários da CONCESSIONÁRIA, de subcontratados e/ou de fornecedores de materiais e serviços da CONCESSIONÁRIA;
- 21.4.21 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;
- 21.4.22 Responsabilidade civil, administrativa, penal e ambiental decorrente das atividades da CONCESSIONÁRIA na execução do objeto do CONTRATO, que apresente nexo causal entre tais atividades e o dano;
- 21.4.23 Negligência, imperícia ou imprudência de pessoas que trabalhem para a CONCESSIONÁRIA, sejam empregados, terceirizados, ou de empresas subcontratadas;
- 21.4.24 Não obtenção do retorno econômico previsto na PROPOSTA ECONÔMICA;
- 21.4.25 Alteração da legislação referente aos tributos sobre a renda e o lucro;
- 21.4.26 Impactos decorrentes da inviabilidade da implantação das unidades habitacionais de HMP e obras não residenciais destinadas a comércio, serviços e indústrias leves;
- 21.4.27 Impactos decorrentes do não aproveitamento máximo permitido pela legislação aplicável, inclusive posturas municipais, para o imóvel onde será implantado o OBJETO do CONTRATO, salvo comprovada motivação técnica devidamente certificada pelo PODER CONCEDENTE;



## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 21.4.28 Tratamento contábil e tributário das parcelas da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA e aplicação da legislação correspondente.
- 21.5 Os riscos a seguir listados são alocados ao PODER CONCEDENTE:
- 21.5.1 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;
- 21.5.2 Passivos e/ou irregularidades ambientais cujo fato gerador seja preexistente à celebração do termo de transferência de posse das áreas disponibilizadas pelo PODER CONCEDENTE.
- 21.5.3 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 a entrega das unidades aos ADQUIRENTES; (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;
- 21.5.4 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;
- 21.5.5 Exigências, pelas autoridades competentes, de condicionantes, contrapartidas ou compensações distintas ou adicionais àquelas previstas no ANEXO II do EDITAL – DIRETRIZES PARA AS INTERVENÇÕES URBANAS para obtenção ou cumprimento de autorizações, licenças, alvarás e/ou permissões, inclusive ambientais, nos projetos relacionados aos HIS;
- 21.5.6 Ausência de demanda das unidades de HIS;
- 21.5.7 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 HIS, ressalvado o disposto no subitem 21.4.5 deste CONTRATO;
- 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:



## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 
- 22.3.2.1 Quando as consequências não forem seguráveis no Brasil, observado o disposto no subitem 21.4.19;
  - 22.3.2.2 Quando as consequências forem seguráveis, no que exceder ao valor da cobertura.
  - 22.3.2.3 Caso a CONCESSIONÁRIA não tenha contratado seguro para o risco materializado, assumirá integralmente o ônus decorrente de sua reparação.
  - 22.3.3 Redução de custos oriundos de ganhos de produtividade ou redução de encargos setoriais, gerados por fatores externos à CONCESSIONÁRIA.
  - 22.3.4 Criação, extinção ou alteração de tributos ou encargos legais, ressalvados os impostos e contribuições sobre a renda, que tenham impacto direto nas receitas/remuneração para mais ou para menos, exceto quando o incidir sobre as receitas acessórias.
  - 22.3.5 Aproveitamento, pela Concessionária, dos descontos concedidos no financiamento aos beneficiários/mutuários finais, no âmbito dos programas federais de Habitação de Interesse Social com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, fixados nas Resoluções do Conselho Curador e nos atos normativos do Gestor de Aplicação do FGTS, consolidados no Manual de Fomento Pessoa Física da Caixa Econômica Federal, na data base deste CONTRATO.
  - 22.4 Não caberá a recomposição se ficar caracterizado:
    - 22.4.1 Que os impactos motivadores do pedido por parte da CONCESSIONÁRIA poderiam ter sido neutralizados com a melhoria da prestação do serviço;
    - 22.4.2 Quando da ocorrência de negligência, inépcia ou omissão na exploração dos serviços objeto da CONCESSÃO;
    - 22.4.3 Quando, de qualquer forma, a CONCESSIONÁRIA tenha concorrido ou causado, direta ou indiretamente, para o evento gerador do desequilíbrio.
  - 22.5 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.
  - 22.6 No caso de recomposição em favor do PODER CONCEDENTE, este deverá comunicar à CONCESSIONÁRIA e lhe conceder prazo de 30 (trinta) dias para que esta se manifeste sobre o requerimento.
  - 22.7 A depender da complexidade da questão, a critério do PODER CONCEDENTE, o prazo de que trata a cláusula 22.6 poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias.
  - 22.7.1 Não havendo manifestação pela CONCESSIONÁRIA no prazo consignado na comunicação, a omissão será considerada como concordância em relação ao mérito da proposta do PODER CONCEDENTE.
  - 22.8 Recebido o requerimento ou a manifestação da CONCESSIONÁRIA, o PODER CONCEDENTE decidirá motivadamente em até 180 (cento e oitenta) dias, prorrogável por igual período, justificadamente, sobre o reequilíbrio do CONTRATO.
  - 22.9 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.
  - 22.10 Importará em renúncia do direito de solicitar a recomposição a que alude o subitem 22.5 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.



## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 22.11 O procedimento de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro iniciado por requerimento da CONCESSIONÁRIA deverá ser fundamentado e instruído com os documentos necessários à demonstração do cabimento do pleito, inclusive quanto a:
- 22.11.1 Identificação precisa do evento, acompanhado de evidência da responsabilidade do PODER CONCEDENTE, se for o caso, nos termos deste item e do subitem 21 deste Contrato, ou da ocorrência de caso fortuito e força maior, nos termos da cláusula 26.
- 22.11.2 Projeção de Fluxo de Caixa Marginal do projeto decorrente do evento gerador 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 Os seguintes procedimentos deverão ser observados para os cálculos que levarão a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro:
- 22.12.1 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.
- 22.12.2 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.
- 22.12.3 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.
- 22.12.4 A Taxa de Desconto real anual a ser utilizada no cálculo do Valor Presente de que trata o subitem 22.11.3 deste CONTRATO será igual a 162% (cento e sessenta e dois por cento) da média dos últimos 3 (três) meses da taxa bruta de juros de venda das Notas do Tesouro Nacional – Série 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.
- 22.12.5 Para impactos futuros, a Taxa de Desconto real anual será igual a 162% (cento e sessenta e dois por cento) da média dos últimos 3 (três) meses da taxa de juros de venda das Notas do Tesouro Nacional – Série 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. Quando os fluxos de caixa do projeto a que se refere o subitem 22.11.1 deste CONTRATO forem apurados em reais (R\$) correntes, a Taxa de Desconto descrita no subitem 22.11.4 deverá incorporar o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).



## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 22.12.6 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.
- 22.12.7 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.
- 22.13 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.
- 22.14 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.
- 22.15 A eventual recomposição do equilíbrio econômico-financeiro a pedido da CONCESSIONÁRIA deverá necessariamente considerar em favor do PODER CONCEDENTE:
- 22.15.1 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.
- 22.15.2 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.
- 22.16 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:
- 22.16.1 Prorrogação ou redução do prazo da CONCESSÃO.
- 22.16.2 Revisão no valor da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA.
- 22.16.3 Combinação das modalidades anteriores, ou outros permitidos pela legislação a critério do PODER CONCEDENTE.
- 22.16.4 Indenização.
- 22.17 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.
- 22.18 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.
- 22.19 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.
- 22.20 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 38 ou a solução arbitral, nos termos da Cláusula 39.





## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 22.21 O PODER CONCEDENTE não poderá determinar a adoção de forma de recomposição que, segundo demonstrado pela CONCESSIONÁRIA, afete a viabilidade da execução do CONTRATO ou sua capacidade de adimplir os financiamentos.

### 23. DA OCORRÊNCIA DE SINISTROS E CONTRATAÇÃO DOS SEGUROS E GARANTIAS

- 23.1 A CONCESSIONÁRIA deverá comunicar ao PODER CONCEDENTE a ocorrência de danos a terceiros e, concomitantemente, à seguradora.
- 23.2 A CONCESSIONÁRIA se reserva o direito de acompanhar as inspeções do bem sinistrado, os processos de regulação e peritagem e demais mecanismos de apuração, visando à liquidação total do sinistro.
- 23.3 Realizada a inspeção do sinistro, a CONCESSIONÁRIA elaborará relatório conclusivo com subsídios técnicos a respeito, apresentando-o ao PODER CONCEDENTE.
- 23.4 A CONCESSIONÁRIA deverá solucionar toda e qualquer pendência relativa ao sinistro ocorrido, no prazo exigido pela natureza do sinistro.
- 23.5 Transcorrido o prazo de 30 (trinta) dias sem que tenha sido dado encaminhamento à solução do sinistro, o PODER CONCEDENTE poderá, a seu critério, após comunicação à CONCESSIONÁRIA, assumir o processo de liquidação, fixando valores, indenizando ou promovendo reparos e acordos, considerando como tácita a concordância da CONCESSIONÁRIA.
- 23.6 Os valores despendidos pelo PODER CONCEDENTE serão deduzidos da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA.
- 23.7 Todas as despesas com sinistros ocasionados pela CONCESSIONÁRIA correrão por conta desta.
- 23.8 Nos casos em que o PODER CONCEDENTE figure como beneficiário de seguro que envolva a reposição de bens diretamente relacionados com o objeto do CONTRATO, o PODER CONCEDENTE deverá, quando do recebimento da indenização, utilizar esses recursos para o fim específico de substituir ou reparar o bem sinistrado.
- 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.



## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 23.14.2 Cobertura de Responsabilidade Civil Geral e Cruzada, dando cobertura aos riscos decorrentes da construção das instalações e quaisquer outros estabelecidos neste CONTRATO, cobrindo o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA, bem como seus administradores empregados, funcionários, contratados, pelos montantes com que possam ser responsabilizados a título de danos materiais, pessoais, morais, decorrentes das atividades abrangidas pelo CONTRATO.
- 23.14.3 Cobertura de Responsabilidade Civil de Serviços em locais de Terceiro.
- 23.14.4 Cobertura de todos os materiais, equipamento e sistemas destinados à conclusão do objeto deste CONTRATO, a partir do momento que estes cheguem ao canteiro de obras.
- 23.14.5 Cobertura do transporte de todos os materiais e equipamentos de sua responsabilidade durante a IMPLANTAÇÃO e a PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS.
- 23.14.6 Cobertura de Riscos Nomeados/Multirriscos, tais como, incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, dano elétrico, vendaval, fumaça, alagamento e desmoronamento para as edificações, estruturas, máquinas, equipamentos móveis e estacionários, dos bens sob sua responsabilidade ou posse, que compõem este CONTRATO.
- 23.14.7 Cobertura de Responsabilidade Civil por danos materiais ou pessoais causados a terceiros, que por força da lei possam ser imputados à CONCESSIONÁRIA em razão da execução do CONTRATO, na sua fase de IMPLANTAÇÃO ou de prestação de SERVIÇOS.
- 23.14.8 Cobertura de Acidentes de Trabalho para os empregados envolvidos, conforme legislação em vigor.
- 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 ao PODER CONCEDENTE quando aplicável, ou seja, quando o PODER CONCEDENTE não for considerado cossegurado.
- 23.23 As apólices de seguro referente a cada etapa da IMPLANTAÇÃO deverão manter-se em plena vigência, pelo menos até a emissão dos respectivos termos de recebimento.



## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 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\$ [equivalente a 3% do valor do investimento].
- 24.2 A CONCESSIONÁRIA permanecerá responsável pelo cumprimento das obrigações contratuais, independentemente da utilização da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO.
- 24.3 A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, a critério da CONCESSIONÁRIA, é prestada na modalidade [\_\_\_\_\_], podendo ser substituída por qualquer das modalidades previstas no art. 56 da Lei nº 8.666, de 1993, observado o disposto no subitem 23.6.
- 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 23.3 deste CONTRATO deverá ser comprovada mediante apresentação de documento original, dirigido ao PODER CONCEDENTE, datado e assinado por instituição financeira custodiante da caução ou dos títulos dados em garantia e da qual conste que:
- 24.4.1 O valor pecuniário ou os referidos títulos, claramente identificados, ficarão caucionados em favor do PODER CONCEDENTE como GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO; e
- 24.4.2 O PODER CONCEDENTE poderá executar a caução nas condições previstas no CONTRATO.



## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 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.
- 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 15.1.1 do EDITAL, de acordo com o seguinte cronograma.

ANO	Valor
Ano 1	R\$
Ano 2	R\$
Ano 3	R\$
Ano 4	R\$
Ano 5	R\$
Ano 6	R\$
Ano 7	R\$
Ano 8	R\$
Ano 9	R\$



## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

Ano 10	R\$
Ano 11	R\$
Ano 12	R\$
Ano 13	R\$
Ano 14	R\$
Ano 15	R\$
Ano 16	R\$
Ano 17	R\$
Ano 18	R\$
Ano 19	R\$
Ano 20	R\$
Ano 21	R\$
Ano 22	R\$
Ano 23	R\$
Ano 24	R\$
Ano 25	R\$

- 24.12.1 Os valores fixados no cronograma constante do subitem 24.12, retro, serão corrigidos na mesma periodicidade de reajuste do CONTRATO, definida na sua cláusula 7, 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 CONCESSIONÁRIA, a seu exclusivo critério e em caráter facultativo, poderá demandar garantia da CONTRAPRESTAÇÃO
- 25.3 A CONCESSIONÁRIA, a seu exclusivo critério e em caráter facultativo, poderá demandar Garantia Real prestada pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo- CDHU, interveniente anuente do presente contrato, na forma autorizada pelo seu Estatuto Social, incidente sobre parcela do fluxo financeiro decorrente da receita operacional da Companhia, proveniente de direitos creditórios emergentes dos contratos de comercialização de unidades habitacionais, nos termos do Anexo IX - CONTRATO DE VINCULAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS, ADMINISTRAÇÃO DE CONTAS DE NÃO LIVRE MOVIMENTAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS (Garantia Subsidiária).
- 25.4 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.
- 25.5 Uma vez recebida a solicitação supra, a CDHU subscreverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, prorrogável por igual período, o contrato previsto no subitem 25.7, relativa ao valor equivalente a 1 (uma) CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL, administrada pela





## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 
- instituição financeira contratada pela CDHU para a gestão de seus direitos creditórios emergentes da comercialização de unidades habitacionais.
- 25.5.1 A CONCESSIONÁRIA poderá propor, justificadamente, modificações no contrato proposto, as quais poderão ser acatadas a critério exclusivo do PODER CONCEDENTE e da CDHU, após exame das razões apresentadas.
- 25.6 Na hipótese de evento de inadimplemento, desde que esgotada a Garantia Real prestada pela CPP, independentemente de anuência da CDHU ou do Poder Concedente, a instituição financeira mencionada no subitem 25.5 efetuará o resgate do valor correspondente à contraprestação mensal inadimplida e promoverá sua destinação para conta de livre movimentação da CONCESSIONÁRIA.
- 25.7 A Garantia Subsidiária será disciplinada em instrumento próprio, cuja minuta consiste no ANEXO IX- CONTRATO DE VINCULAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS, ADMINISTRAÇÃO DE CONTAS DE NÃO LIVRE MOVIMENTAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS, e estará condicionada ao pagamento de remuneração à CDHU, a cada período de 12 meses, a partir do início do pagamento das contraprestações, no valor correspondente a 0,5% (cinco décimos por cento) da somatória das doze contraprestações mensais vincendas.
- 25.7.1 O valor da remuneração deverá ser pago nos 10 (dez) dias que antecedem o início de cada período de (12) doze meses.
- 25.8 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.
- 25.9 Na hipótese de execução da Garantia Subsidiária o PODER CONCEDENTE obriga-se a restituir o valor correspondente à CDHU, na forma prevista na legislação vigente e conforme disciplinado em instrumento próprio que deverá ser celebrado entre ambos concomitantemente à prestação da Garantia Subsidiária eventualmente demandada pela CONCESSIONÁRIA.
- 25.10 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, ouvida a Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Regional e a Secretaria da Fazenda, deverá apresentar ao Conselho Gestor do Programa de Parcerias Público-Privadas justificativas circunstanciadas, expondo os motivos do inadimplemento e as medidas adotadas para o seu equacionamento.
- 25.11 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.
- 25.12 Decorridos 12 (doze) 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 32.4.
- 25.13 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 25.7, até a extinção da CONCESSÃO.



## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

### 26. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR

- 26.1 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.
- 26.2 O descumprimento de obrigações contratuais comprovadamente decorrentes de caso fortuito ou de força maior não será passível de penalização.
- 26.3 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.
- 26.4 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.
- 26.5 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.
- 26.6 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.
- 26.7 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.
- 26.8 Optando-se pela recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO, esta dar-se-á por meio da divisão equitativa dos prejuízos causados pelo evento.

### 27. SANÇÕES

#### 27.1 DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE AS SANÇÕES CONTRATUAIS

- 27.1.1 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:
- 27.1.1.1 Advertência formal, por escrito e com referência às medidas necessárias à correção do descumprimento;
- 27.1.1.2 Multas, quantificadas e aplicadas na forma deste CONTRATO;
- 27.1.1.3 Caducidade;
- 27.1.1.4 Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com o PODER CONCEDENTE, por prazo não superior a 2 (dois) anos; e
- 27.1.1.5 Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos da punição.



## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 27.1.2 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.
- 27.1.3 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 26.3.
- 27.1.4 As penalidades são independentes e a aplicação de uma não exclui a de outras.
- 27.1.5 No juízo para a aplicação das sanções, o PODER CONCEDENTE observará:
- 27.1.5.1 A natureza e a gravidade da infração, inclusive em relação às normas e padrões de caráter técnico incidentes;
- 27.1.5.2 As vantagens auferidas pela CONCESSIONÁRIA ou por terceiros a ela relacionados em decorrência da infração;
- 27.1.5.3 As circunstâncias atenuantes e agravantes;
- 27.1.5.4 A proporcionalidade entre a gravidade da falta e a intensidade da sanção, levando em conta a extensão e gravidade do dano;
- 27.1.5.5 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
- 27.1.5.6 Os antecedentes da CONCESSIONÁRIA, inclusive eventuais reincidências.
- 27.2 MULTAS
- 27.2.1 Observados os critérios previstos no item 27.1.5, 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).
- 27.2.2 No caso de infrações continuadas, serão fixadas multas diárias enquanto perdurar o descumprimento.
- 27.2.3 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.
- 27.2.4 A aplicação das multas aludidas nesse contrato não impede que o parceiro público declare a caducidade da Concessão, observados os procedimentos pertinentes.
- 27.2.5 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.
- 27.2.6 As importâncias pecuniárias resultantes da aplicação das multas serão destinadas ao PODER CONCEDENTE.
- 27.2.7 Sem prejuízo de outros comportamentos passíveis de reprimenda por sanção, a CONCESSIONÁRIA responderá por:
- 27.2.7.1 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;
- 27.2.7.2 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

- 27.2.7.3 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;
- 27.2.7.4 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;
- 27.2.7.5 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 2.3.1.1 até 2.3.1.6 deste CONTRATO, segundo estabelecido no cronograma previsto no ANEXO DO EDITAL – DIRETRIZES PARA INTERVENÇÕES URBANAS.
- 27.2.7.6 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.
- 27.2.8 Os valores das multas serão reajustados pelo IPC-Geral da FIPE, anualmente a partir da data de apresentação da PROPOSTA ECONÓMICA.
- 27.2.9 As multas poderão ser cumulativas, e deverão ser pagas ao PODER CONCEDENTE, na forma definida na intimação.
- 27.2.10 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.
- 27.2.11 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.
- 27.3 PROCEDIMENTO DE APLICAÇÃO DAS SANÇÕES
- 27.3.1 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.
- 27.3.2 Caberá à CONCESSIONÁRIA apresentação de defesa no prazo estabelecido, a contar da data de recebimento da notificação prevista no item 27.3.1, instruindo-a com os elementos probatórios que julgar convenientes.
- 27.3.3 Não acolhidas as razões apresentadas pela Concessionária ou transcorrido o prazo de que trata o item 27.3.1 sem apresentação de defesa, será aplicada a sanção cabível que, após intimação da CONCESSIONÁRIA, será publicada no DOE.
- 27.3.4 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.
- 27.3.5 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.

## 28. DA INTERVENÇÃO E EXTINÇÃO DO CONTRATO

### 28.1 INTERVENÇÃO DO PODER CONCEDENTE



## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 28.1.1 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.
- 28.1.2 Entre as situações que ensejam a intervenção, incluem-se:
- 28.1.2.1 Cessação ou interrupção, total ou parcial, da execução da obra ou da prestação do serviço objeto da CONCESSÃO;
- 28.1.2.2 Deficiências graves na organização da CONCESSIONÁRIA;
- 28.1.2.3 Situações que ponham em risco a segurança de pessoas ou bens;
- 28.1.2.4 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.
- 28.1.2.5 Utilização da infraestrutura referente à CONCESSÃO para fins ilícitos.
- 28.1.2.6 Prática reincidente de infrações graves, nos termos deste CONTRATO.
- 28.1.3 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.
- 28.1.4 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.
- 28.1.5 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.
- 28.1.6 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.
- 28.1.7 A intervenção implica, automaticamente, a transferência compulsória e temporária para o Interventor, da administração da CONCESSIONÁRIA.
- 28.1.8 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.
- 28.1.9 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.
- 28.1.10 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.
- 28.1.11 O interventor deverá observar a mesma prioridade praticada pela CONCESSIONÁRIA no pagamento dos financiamentos contraídos para cumprir obrigações de investimento previstas no CONTRATO.
- 28.1.12 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





## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 
- execução contratual para obter os recursos faltantes. Caso a garantia não seja suficiente, a CONCESSIONÁRIA deverá ressarcir o PODER CONCEDENTE, nos prazos fixados.
- 28.1.13 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.
- 28.2 **CASOS DE EXTINÇÃO**
- 28.2.1 Extingue-se a CONCESSÃO observadas as normas legais específicas, quando ocorrer:
- 28.2.1.1 Advento do termo contratual;
- 28.2.1.2 Encampação;
- 28.2.1.3 Caducidade;
- 28.2.1.4 Rescisão;
- 28.2.1.5 Anulação;
- 28.2.1.6 Falência ou extinção da CONCESSIONÁRIA.
- 28.2.2 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 que não tenham sido aplicados ao fim a que se destinaram, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou encargos, nos termos previstos neste CONTRATO.
- 28.2.3 No caso de extinção antecipada da CONCESSÃO, o PODER CONCEDENTE deverá:
- 28.2.3.1 Assumir direta ou indiretamente a prestação do serviço concedido, no local e no estado em que se encontrar;
- 28.2.3.2 Ocupar e utilizar os locais, instalações, equipamentos, materiais e valer-se de pessoal empregado na prestação dos serviços, necessários à sua continuidade;
- 28.2.3.3 Aplicar as penalidades cabíveis;
- 28.2.3.4 Reter e executar as garantias contratuais, para recebimento de multas administrativas e ressarcimento de prejuízos causados pela CONCESSIONÁRIA.
- 28.2.3.5 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.
- 28.2.4 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.
- 28.2.5 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.
- 28.2.6 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;



## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- b) não obtenção da aprovação do projeto urbanístico junto às autoridades competentes, por razões não atribuíveis às Partes hipótese em que a CONCESSIONÁRIA será ressarcida nos termos da Cláusula 37.4
  - c) alteração nas diretrizes técnicas indicadas pelo METRO que inviabilizem economicamente o Projeto, conforme decisão da JUNTA TÉCNICA proferida nos termos da Cláusula.
- 28.2.7 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”.
- 28.2.8 O valor da indenização devida pela extinção antecipada, com fundamento nas letras “a” e “c” do subitem 28.2.6 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 31.9.
- 28.2.9 Durante o procedimento de extinção antecipada, a CONCESSIONÁRIA ficará obrigada a:
- 28.2.9.1 Transmitir ao PODER CONCEDENTE, a posse do imóvel, 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.
  - 28.2.9.2 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.
  - 28.2.9.3 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.
- 28.2.10 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.
- 28.2.11 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.
- 28.2.12 Aplicam-se, nesta hipótese, as prerrogativas fixadas nos itens 28.1.5 e 28.1.6.
- 28.2.13 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.

## 29. ADVENTO DO TERMO CONTRATUAL

- 29.1 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.
- 29.2 Verificando-se o advento do termo contratual, a CONCESSIONÁRIA será inteira e exclusivamente responsável pela extinção de quaisquer contratos de que seja parte, relativos à prestação dos serviços objeto deste CONTRATO, não assumindo o PODER CONCEDENTE qualquer responsabilidade ou ônus quanto aos mesmos e não sendo devida nenhuma indenização à CONCESSIONÁRIA.



## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

### 30. ENCAMPAÇÃO

- 30.1 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.
- 30.2 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:
- 30.2.1 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 ou para o cumprimento das obrigações assumidas pela CONCESSIONÁRIA;
- 30.2.2 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; devendo tais valores serem compatíveis ao praticado no mercado, em especial no caso de contratação de partes relacionadas à CONCESSIONÁRIA; e
- 30.2.3 Lucros cessantes.
- 30.3 Exclusivamente para fins da indenização para o caso de encampação:
- 30.3.1 O método de amortização utilizado no cálculo será o da linha reta (amortização constante), considerando o prazo de vigência do CONTRATO;
- 30.3.2 Não serão considerados eventuais valores contabilizados a título de despesas pré-operacionais;
- 30.3.3 Não serão considerados eventuais ágios de aquisição;
- 30.3.4 Os custos contabilizados terão como limite máximo os valores a serem aprovados pelo PODER CONCEDENTE observando o disposto no subitem 21.11.2 deste CONTRATO, e atualizados conforme o IPCA do ano contratual do reconhecimento do investimento até o ano contratual do pagamento da indenização, de acordo com a regra de reajuste prevista na Cláusula 7.
- 30.3.5 Os componentes indicados nas Cláusulas 30.2.1 e 30.2.2, deverão ser atualizados conforme o IPCA do período compreendido entre (i) o início do ano contratual em que ocorre o reconhecimento do investimento ou (i) o fato gerador dos encargos e ônus, e até o ano contratual da data do pagamento da indenização, conforme regra de reajuste prevista na Cláusula 7.
- 30.3.6 O componente indicado na na Cláusula 30.2.3, será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$LC = A \times [(1 + NTN B')^n - 1]$$

Onde:

LC = lucros cessantes indicados na Cláusula 30.2.3;

A = os investimentos indicados na Cláusula 30.2.1;



## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

NTNB' = taxa bruta de juros real de venda das NTN-B, ex-ante a dedução do Imposto de Renda, com vencimento compatível com o término do CONTRATO, caso não houvesse a extinção antecipada, publicada pela Secretaria do Tesouro Nacional, considerando a média das cotações disponíveis nos 3 (meses) meses anteriores à data de assinatura do Contrato de Concessão; e

n = período restante entre a data do pagamento da indenização e o advento do termo contratual, caso não houvesse a extinção antecipada do CONTRATO, na mesma base da NTNB'.

- 30.3.7 O pagamento realizado na forma estabelecida nesta Cláusula corresponderá à quitação completa, geral e irrestrita quanto ao devido pelo PODER CONCEDENTE em decorrência da indenização por encampação, não podendo a CONCESSIONÁRIA exigir, administrativa ou judicialmente, a qualquer título, outras indenizações, inclusive, por lucros cessantes e danos emergentes.
- 30.4 A desoneração da CONCESSIONÁRIA em relação às obrigações decorrentes de contratos de financiamento por ela contraídos para o cumprimento do CONTRATO poderá ser realizada por:
- 30.4.1 Assunção, pelo PODER CONCEDENTE ou por terceiros, por sub-rogação, perante os FINANCIADORES credores, das obrigações contratuais remanescentes da CONCESSIONÁRIA; ou
- 30.4.2 Prévia indenização à CONCESSIONÁRIA, limitada ao montante de indenização calculado conforme disposto na Cláusula 30.3, da totalidade dos débitos remanescentes que esta mantiver perante FINANCIADORES credores.
- 30.4.3 O valor indicado na Cláusula 30.4.2 poderá ser pago pelo PODER CONCEDENTE diretamente aos FINANCIADORES, conforme aplicável.
- 30.4.4 O prévio pagamento da indenização, previsto no artigo 37 da Lei Federal n.º 8.987/1995, corresponde ao pagamento do valor devido na forma da Cláusula 30.3 no dia imediatamente posterior à retomada dos SERVIÇOS CONCEDIDOS pelo PODER CONCEDENTE.
- 30.5 As multas, indenizações e quaisquer outros valores devidos pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE serão descontados da indenização devida.

### 31. DA CADUCIDADE

- 31.1 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.
- 31.2 A caducidade da CONCESSÃO poderá ser decretada, nos seguintes casos, além daqueles enumerados pela Lei nº 8.987/95, com suas alterações:
- 31.2.1 Perda ou comprometimento das condições econômicas, financeiras, técnicas ou operacionais necessárias à prestação adequada do serviço concedido;
- 31.2.2 Inexecução total ou descumprimento reiterado de obrigações previstas no CONTRATO;
- 31.2.3 Descumprimento de cláusulas contratuais, disposições legais ou regulamentares concernentes à CONCESSÃO que comprometa a sua continuidade ou a segurança de usuários, empregados, ou terceiros;
- 31.2.4 Não manutenção da integridade das garantias e seguros exigidos;



## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 31.2.5 Alteração do controle societário da CONCESSIONÁRIA ou oneração de suas ações, sem a prévia e expressa aprovação do PODER CONCEDENTE;
- 31.2.6 Transferência da própria CONCESSÃO sem prévia e expressa anuência do PODER CONCEDENTE, salvo no caso do *step-in-rights*, conforme previsto neste CONTRATO;
- 31.2.7 Não cumprimento das penalidades impostas por infrações, nos prazos estabelecidos;
- 31.2.8 Não atendimento à intimação do PODER CONCEDENTE para regularizar a prestação dos serviços;
- 31.2.9 Na ocorrência de reiterada oposição ao exercício da fiscalização, não acatamento das determinações do PODER CONCEDENTE, reincidência ou desobediência às obrigações específicas relacionadas à prestação dos serviços objeto deste CONTRATO e as demais penalidades previstas neste CONTRATO se mostrarem ineficazes;
- 31.2.10 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.
- 31.2.11 Paralisação do serviço ou ter concorrido para tanto, ressalvadas as hipóteses decorrentes de caso fortuito ou força maior, conforme previsão neste CONTRATO;
- 31.2.12 Ocorrência de desvio do objeto social da CONCESSIONÁRIA;
- 31.2.13 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;
- 31.2.14 Descumprimento de obrigações legais que possam ter impacto negativo na prestação adequada do serviço concedido;
- 31.2.15 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.
- 31.3 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.
- 31.4 Decorrido o prazo fixado sem que a CONCESSIONÁRIA sane as irregularidades ou tome providências que, a critério do PODER CONCEDENTE, demonstrem o efetivo propósito de saná-las, este proporá a decretação da caducidade.
- 31.5 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.
- 31.6 A caducidade da CONCESSÃO acarretará para a CONCESSIONÁRIA a retenção de seus eventuais créditos decorrentes do CONTRATO, cabendo ao PODER CONCEDENTE:
  - 31.6.1 Assumir a execução do objeto do CONTRATO, no local e no estado em que se encontrar;
  - 31.6.2 Ocupar e utilizar os locais, instalações, equipamentos, materiais e recursos humanos empregados na execução do serviço, necessários a sua continuidade;





## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 31.6.3 Reter e executar a garantia contratual, para ressarcimento dos prejuízos sofridos pelo Poder Concedente;
- 31.6.4 Aplicar penalidades.
- 31.7 A indenização devida à CONCESSIONÁRIA em caso de caducidade da CONCESSÃO restringir-se-á ao valor dos investimentos vinculados a BENS REVERSÍVEIS ainda não amortizados ou depreciados, que tenham sido realizados com o objetivo de garantir a continuidade e atualidade dos SERVIÇOS CONCEDIDOS, descontado o valor das multas contratuais e dos danos por ela causados.
- 31.8 O componente descrito na Cláusula 31.7 deverá ser atualizado conforme o IPCA do período compreendido entre o início do ano contratual em que ocorre o reconhecimento do investimento e o início do ano contratual da data do pagamento da indenização conforme regra de reajuste prevista na Cláusula 7.
- 31.9 Exclusivamente para fins da indenização para o caso de caducidade:
  - 31.9.1 O método de amortização utilizado no cálculo será o da linha reta (amortização constante), considerando o prazo de vigência do CONTRATO;
  - 31.9.2 Não serão considerados eventuais valores contabilizados a título de despesas pré-operacionais;
  - 31.9.3 Não serão considerados eventuais ágios de aquisição;
  - 31.9.4 Os custos contabilizados terão como limite máximo os valores aprovados pelo PODER CONCEDENTE, na forma prevista neste CONTRATO, devidamente atualizados conforme o IPCA do ano contratual do reconhecimento do investimento até o ano contratual do pagamento da indenização conforme regra de reajuste prevista na Cláusula 7.
- 31.10 Do montante previsto na Cláusula 31.7, serão ainda descontados:
  - 31.10.1 Os prejuízos causados ao PODER CONCEDENTE e à sociedade;
  - 31.10.2 As multas contratuais aplicadas à CONCESSIONÁRIA que não tenham sido pagas;
  - 31.10.3 Quaisquer valores recebidos pela CONCESSIONÁRIA a título de cobertura de seguros relacionados aos eventos ou circunstâncias que ensejaram a declaração de caducidade; e
  - 31.10.4 Outros valores, a título de RECEITA ACESSÓRIA, que eventualmente sejam percebidos pela CONCESSIONÁRIA após a decretação da Caducidade.
- 31.11 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.
- 31.12 Declarada a caducidade e paga a respectiva indenização eventualmente devida, não resultará ao PODER CONCEDENTE qualquer espécie de responsabilidade em relação aos encargos, ônus, obrigações ou compromissos com terceiros ou com empregados da CONCESSIONÁRIA, inclusive débitos trabalhistas e previdenciários. O pagamento realizado na forma estabelecida nesta Cláusula corresponderá à quitação completa, geral e irrestrita quanto ao devido pelo PODER CONCEDENTE em decorrência da indenização por caducidade, não podendo a CONCESSIONÁRIA exigir, administrativa ou judicialmente, a qualquer título, outras indenizações.
- 31.13 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.



## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 31.14 O saldo dos financiamentos será pago diretamente aos financiadores pelo PODER CONCEDENTE, limitado ao valor da indenização devida à CONCESSIONÁRIA, que também poderá optar por assumir os contratos de financiamento, por sub-rogação, importando o referido pagamento ou sub-rogação em quitação automática da obrigação do PODER CONCEDENTE perante a CONCESSIONÁRIA em relação ao referido montante.

### 32. RESCISÃO CONTRATUAL

- 32.1 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.
- 32.2 Os serviços prestados pela CONCESSIONÁRIA não poderão ser interrompidos ou paralisados até a decisão judicial transitada em julgado.
- 32.3 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.
- 32.4 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.

### 33. ANULAÇÃO

- 33.1 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.
- 33.2 Na hipótese da cláusula 33.1, 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.
- 33.3 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.

### 34. FALÊNCIA OU EXTINÇÃO DA CONCESSIONÁRIA

- 34.1 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.
- 34.2 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.
- 34.3 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.



## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 34.4 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.

### 35. DOS BENS REVERSÍVEIS

- 35.1 As obras, melhorias, benfeitorias e acessões implantadas pela CONCESSIONÁRIA nas áreas que lhe tenham sido transferidas, nos termos deste CONTRATO, observado o disposto no subitem 13.2.1, não serão objeto de reversão ao PODER CONCEDENTE após o término do prazo de vigência deste CONTRATO.
- 35.2 Serão revertidas ao PODER CONCEDENTE ou a quem este indicar, nos casos de extinção do CONTRATO antes do advento do termo contratual, os imóveis, benfeitorias e acessões relativas ao OBJETO desse CONTRATO, inclusive os lotes e as unidades habitacionais que não tiverem sido alienados.
- 35.3 A indenização decorrente da reversão de bens efetivadas na hipótese descrita no subitem anterior terá seu valor apurado na forma dos subitens 30.3 ou 31.9 deste CONTRATO, conforme o caso.
- 35.4 As obras relacionadas às áreas públicas, infraestrutura urbana e equipamentos públicos exigidas por ocasião da aprovação do PUB- EPPU serão transferidas aos entes integrantes da Administração pública na forma da cláusula 13.2.1, respondendo a CONCESSIONÁRIA, exclusivamente, por quaisquer medidas complementares necessárias para efetivação da transferência dominial, observados, quanto à responsabilidade, os prazos legais.

### 36. TRANSFERÊNCIA DA CONCESSÃO/CONTROLE SOCIETÁRIO DA CONCESSIONÁRIA

- 36.1 A CONCESSIONÁRIA deverá obter prévia anuência do PODER CONCEDENTE para qualquer modificação de sua composição societária que implique modificação do controle acionário.
- 36.2 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.
- 36.3 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.
- 36.4 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.
- 36.5 Aos financiadores, representados por agente fiduciário, constituído com poderes bastantes para todas as finalidades contratadas, conforme o caso, será facultada a celebração do ACORDO TRIPARTITE, em que figurarão como partes também o PODER CONCEDENTE,



## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

representado pela SECRETARIA DA HABITAÇÃO, a CONCESSIONÁRIA e a CDHU, na qualidade de interveniente, o qual será regido de acordo com as regras estabelecidas no ANEXO XII.

- 36.6 O regramento estabelecido na minuta que figura como ANEXO XII ao presente CONTRATO será referencial e, se necessário, e previamente à sua assinatura, poderá ser adequado para estabelecer procedimento e formalidades mais compatíveis com a lógica e a dinâmica pertinentes à relação de financiamento estabelecida entre a CONCESSIONÁRIA e seus financiadores e garantidores.
- 36.7 Na eventualidade de o ACORDO TRIPARTITE não ser celebrado, será assegurado aos financiadores o direito ao exercício das prerrogativas previstas no art. 27-A da Lei nº 8.987/1995.
- 36.8 A CONCESSIONÁRIA deverá desenvolver, instalar e manter, ao longo de todo o prazo da CONCESSÃO, sistema digital específico para gerenciamento das informações, dados e documentos relacionados às notificações emitidas e penalidades aplicadas pelo PODER CONCEDENTE, bem como respectivos procedimentos ou processos administrativos instaurados.
- 36.8.1 É de integral responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a alimentação tempestiva do sistema de que trata o caput desta Cláusula com as informações, os dados e documentos relacionados aos procedimentos, autuações e processos administrativos que venham a ser instaurados pelo PODER CONCEDENTE, no desempenho de suas atividades de fiscalização, para fins de aplicação de penalidades à CONCESSIONÁRIA, nos termos do ANEXO XII.
- 36.8.2 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar as providências necessárias para assegurar que as informações, dados e documentos disponibilizados no sistema de que trata essa Cláusula reflitam o estágio mais atual dos procedimentos, autuações e processos administrativos de penalização que sejam instaurados pelo PODER CONCEDENTE em face da CONCESSIONÁRIA, devendo, para tanto, alimentar o sistema para retratar o andamento de todos os atos e etapas, além de atualizá-lo, pelo menos, a cada ato que seja emanado pelo PODER CONCEDENTE, em prazo máximo de 10 (dez) dias contados de sua publicação.
- 36.9 A CONCESSIONÁRIA deverá fornecer as credenciais de usuário/senha para representantes do PODER CONCEDENTE, permitindo o acesso às informações e aos documentos, bem como eventual realização de auditorias, caso seja necessário, para assegurar que as informações e documentos disponibilizados em tal sistema reflitam, de fato e de maneira atualizada, o estágio e a realidade dos procedimentos de penalização.
- 36.10 A CONCESSIONÁRIA deverá fornecer, mediante solicitação nesse sentido, as credenciais de usuário/senha para representantes dos financiadores e garantidores e, caso a faculdade de celebração do ACORDO TRIPARTITE seja exercida pelos financiadores, para o agente fiduciário, para viabilizar o acompanhamento parí passu do andamento dos procedimentos, autuações e processos administrativos de aplicação das penalidades, nos termos do ANEXO XII.
- 36.11 As obrigações de informação aqui estabelecidas não excluem outras que venham a ser previstas no ACORDO TRIPARTITE, caso venha a ser celebrado, que serão exigíveis adicionalmente às previstas neste CONTRATO.
- 36.12 Conforme o regramento estabelecido na minuta de contrato que figura como Apêndice ao ANEXO XII, todas as receitas auferidas pela CONCESSIONÁRIA deverão ser vertidas para Conta Bancária Centralizadora, de titularidade da CONCESSIONÁRIA, de movimentação restrita, a qual será aberta e mantida por agente financeiro, sendo que os



## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

---

encargos e taxas relacionados a contratação de tal agente deverão ser arcados pela CONCESSIONÁRIA, .

- 36.13 O(s) financiador(es), por meio de seu(s) agente(s) fiduciário(s), poderão integrar a relação contratual estabelecida entre o PODER CONCEDENTE, a CONCESSIONÁRIA e a instituição financeira mantenedoras da Conta Bancária Centralizadora, na condição de partes.
- 36.14 Caso o(s) financiador(es), por meio de seu(s) agente(s) fiduciário(s), se utilizem dessa faculdade, as partes celebrarão o termo referido na Cláusula 36.4.1 acima, , a fim de adequar o referido instrumento às normas, políticas e aprovações internas dos financiador(es), contanto que tais alterações não impliquem em prejuízos aos direitos, às garantias e às faculdades outorgadas ao PODER CONCEDENTE por meio do presente CONTRATO DE CONCESSÃO e seus ANEXOS.
- 36.15 Caso o(s) financiador(es) opte(m) por não aderir à relação contratual cujo regramento consta do Apêndice ao ANEXO IV, esses poderá(ão) constituir garantias com base nos direitos emergentes da CONCESSÃO, na forma do art. 28 e art. 28-A da Lei nº 8.987/1995 e observado o disposto nas cláusulas 36.5 e seguintes. Nesta hipótese, os financiadores poderão substituir o contrato constante do Apêndice ao Anexo IV, desde que respeitem os direitos do PODER CONCEDENTE, nos termos deste CONTRATO, do EDITAL e respectivos anexos.
- 36.16 Nos termos deste CONTRATO ou do ACORDO TRIPARTITE, poderá ser exigido o depósito de outras receitas na Conta Bancária Centralizadora acima referida.
- 36.17 A CONCESSIONÁRIA poderá prestar garantias decorrentes deste CONTRATO aos seus financiadores, nos termos permitidos pela legislação, desde que não comprometa a continuidade e a adequação na prestação dos serviços objeto deste CONTRATO.
- 36.18 A CONCESSIONÁRIA poderá oferecer os direitos creditórios detidos perante o PODER CONCEDENTE em garantia dos financiamentos, operações de crédito, captação de recursos no mercado, operações de dívida ou similares, mediante cessão, inclusive fiduciária, usufruto ou penhor ou alienação fiduciária de ações, títulos, valores mobiliários e seus respectivos rendimentos, relacionados à SPE, desde que a operação de financiamento esteja diretamente relacionada com este CONTRATO.
- 36.19 Caso o ACORDO TRIPARTITE seja celebrado, os instrumentos relacionados com as garantias constituídas, deverão prever expressamente as condições de depósito da remuneração da CONCESSIONÁRIA integralmente na Conta Bancária Centralizadora, destinando-se, quando houver, às atividades previstas no plano de recuperação aprovado pelo PODER CONCEDENTE, inclusive para fins de pagamento ou amortização das dívidas dos financiadores.
- 36.20 Eventuais pagamentos devidos pelo PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA a título de indenizações e compensações poderão ser pagos diretamente aos financiadores, observados os termos previstos no ACORDO TRIPARTITE, caso venha a ser celebrado.
- 36.21 No caso de realização de pagamentos diretos pelo PODER CONCEDENTE aos financiadores, tais pagamentos operarão plena quitação das obrigações do PODER CONCEDENTE perante a CONCESSIONÁRIA, pelo montante efetivamente desembolsado aos financiadores.
- 36.22 A relação tripartite entre o PODER CONCEDENTE, CONCESSIONÁRIA e os financiadores será regrada de acordo com o ACORDO TRIPARTITE, na forma de ANEXO XII.





## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 
- 36.23 Nos termos do ACORDO TRIPARTITE será facultado aos financiadores, adotar, à sua escolha, qualquer uma das seguintes medidas, nas hipóteses previstas no ACORDO TRIPARTITE, e sem prejuízo das condições ali apontadas e da observância à legislação vigente:
- 36.23.1 adimplir em seu próprio nome as obrigações pelas quais a CONCESSIONÁRIA estiver em mora frente ao PODER CONCEDENTE;
- 36.23.2 assumir a administração temporária da CONCESSIONÁRIA para promover sua reestruturação financeira e assegurar a continuidade da prestação dos serviços;
- 36.23.3 assumir o controle societário da CONCESSIONÁRIA nos termos do artigo 27-A da Lei nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, para promover sua reestruturação e assegurar a prestação dos serviços; ou
- 36.23.4 solicitar a transferência da CONCESSÃO ou do CONTROLE societário da CONCESSIONÁRIA.

### 37. DO LICENCIAMENTO E DA GESTÃO AMBIENTAIS

- 37.1 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:
- 37.1.1 Atender às condicionantes que forem estabelecidas ao longo do processo de licenciamento ambiental e/ou gerados durante todo o prazo da CONCESSÃO;
- 37.1.2 Realizar os estudos, inclusive EIA-RIMA, desenvolvimento de programas de mitigação e de compensação ambientais, considerando as variáveis e exigências apresentadas nas Licenças Ambientais;
- 37.1.3 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.
- 37.2 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.
- 37.3 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:
- 37.3.1 Nos estudos e projetos de concepção de engenharia, em conformidade com as exigências do licenciamento ambiental;
- 37.3.2 No planejamento e execução das obras e instalação, em conformidade com as exigências do licenciamento ambiental.
- 37.4 Findo o prazo fixado no subitem 4.5 sem que tenham sido expedidas as licenças ambientais, a CONCESSIONÁRIA poderá propor, desde que não tenha por qualquer forma concorrido para o atraso, a rescisão deste CONTRATO, hipótese em que será indenizada pelos



## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

investimentos realizados exclusivamente para a obtenção das referidas licenças, sendo vedado o pagamento de lucros cessantes.

### 38. JUNTA TÉCNICA

- 38.1 Para a solução de eventuais divergências de natureza técnica e/ou de natureza econômico-financeira, surgidas durante a execução do Contrato, poderá ser constituída JUNTA TÉCNICA.
- 38.2 Os membros da JUNTA TÉCNICA serão designados da seguinte forma:
- a) Um membro pelo PODER CONCEDENTE;
  - b) Um membro pelo CONCESSIONÁRIO; e
  - c) Um presidente, comprovadamente especialista na matéria objeto da divergência, que será escolhida de comum acordo pelos outros dois membros.
- 38.3 O procedimento para solução de divergências iniciar-se-á mediante a notificação escrita de uma PARTE para 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.
- 38.4 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 37.8 acima.
- 38.5 Com a apresentação das razões e documentos de ambas as partes, no prazo máximo de 05 (cinco) dias, os indicados a compor a JUNTA TÉCNICA deverão nomear o terceiro membro, que presidirá os trabalhos.
- 38.6 A JUNTA TÉCNICA apresentará sua manifestação final mediante parecer devidamente fundamentado, com proposta de solução da divergência, o qual não será vinculante às partes.
- 38.7 Todas as despesas necessárias ao funcionamento da JUNTA TÉCNICA serão divididas entre as PARTES.
- 38.8 A submissão de qualquer questão à JUNTA TÉCNICA não exonera o CONCESSIONÁRIO, nem o PODER CONCEDENTE, de dar integral cumprimento às suas obrigações contratuais.
- 38.9 A solução técnica será considerada prejudicada caso não apresentado parecer final 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 ou não concordar com a solução proposta pela JUNTA TÉCNICA.

### 39. ARBITRAGEM

- 39.1 A controvérsia não solucionada mediante negociação direta ou através de solução proposta por JUNTA TÉCNICA, que verse sobre direitos disponíveis, será submetida à Câmara de Arbitragem regularmente constituída e atuante no Brasil, a ser indicada pelo PODER CONCEDENTE em até 30 (trinta) dias contados da apresentação da controvérsia via comunicação formal.
- 39.2 A Câmara de Arbitragem a ser indicada deverá conter em sua lista de árbitros profissionais com experiência na matéria em litígio e que adotem regulamento adaptado às arbitragens estatais.



## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 39.3 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.
- 39.4 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.
- 39.5 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.
- 39.6 Caso os árbitros nomeados pelas Partes não cheguem a uma decisão consensual sobre o nome do terceiro árbitro, este será nomeado de acordo com o regulamento da Câmara Arbitral escolhida, com base nos mesmos critérios indicados no item 39.5.
- 39.7 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 sediada no Brasil, conduzida em língua portuguesa, de acordo com as leis de direito material do Brasil.
- 39.8 Fica vedado ao Tribunal Arbitral valer-se de equidade nas decisões relacionadas a este Contrato.
- 39.9 Os custos e as despesas com o procedimento arbitral serão assim divididos pelas PARTES:
- 39.9.1 Caso as PARTES cheguem a um acordo, os custos e despesas serão igualmente divididos entre elas, exceto se o acordo estabelecer forma diversa.
- 39.9.2 Caso o Tribunal Arbitral decida a matéria controvertida, os custos e despesas serão suportados pela parte vencida.
- 39.9.3 Considera-se como parte vencida aquela contra a qual o laudo arbitral assegurar menos de 50% (cinquenta por cento) do valor em disputa.
- 39.9.4 Os honorários advocatícios contratuais e custos com assistentes técnicos pelas PARTES não serão considerados como custos e despesas da arbitragem passíveis de reembolso.
- 39.10 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.
- 39.11 A sentença será considerada como decisão final em relação à Controvérsia entre as PARTES, irrecorrível e vinculante entre elas.
- 39.12 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.

## 40. DO FORO

- 40.1 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.



## SECRETARIA DA HABITAÇÃO

### 41. COMUNICAÇÕES

- 41.1 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.

### 42. PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO

- 42.1 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.
- 42.2 Até 90 (noventa) dias contados da solicitação do PODER CONCEDENTE a CONCESSIONÁRIA deverá providenciar a montagem de maquetes físicas ilustrativas das intervenções, para ser instaladas em local(i) de grande circulação de público. O local de instalação e escala dessa maquete constarão da solicitação do PODER CONCEDENTE

### 43. CONTAGEM DE PRAZOS

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

### 44. DISPOSIÇÕES FINAIS

- 44.1 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.
- 44.2 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.
- 44.3 Todos os documentos relacionados à execução do CONTRATO e da CONCESSÃO deverão ser redigidos em português do Brasil ou oficialmente traduzidos para esta língua.
- 44.4 Em caso de conflito ou inconsistência, a versão em língua portuguesa deverá prevalecer.
- 44.5 O PODER CONCEDENTE criará unidade técnica responsável pela fiscalização e acompanhamento do presente CONTRATO indicando o seu gestor, que terá entre suas atribuições lavrar os autos de infração relativos à fiscalização dos serviços concedidos.

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

São Paulo, [\*\*] de [\*\*] de 20[\*\*].

[assinaturas]