



PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

CONTRATO Nº [●]/2025

CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025

ANEXO F

MECANISMOS DE PAGAMENTO

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

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	3
2. CÁLCULO DO PAGAMENTO DA CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL EFETIVA	3
3. CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL COMPLEMENTAR	5

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

1. INTRODUÇÃO

1.1. O presente ANEXO dispõe sobre a metodologia de cálculo da CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL EFETIVA a ser realizado pela ARSESP, com o apoio do VERIFICADOR INDEPENDENTE.

2. CÁLCULO DO PAGAMENTO DA CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL EFETIVA

2.1. A CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL EFETIVA terá seu valor efetivo atrelado ao RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO, conforme regramento disposto no Anexo E – CADERNO DE INDICADORES DE DESEMPENHO.

2.2. O pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL EFETIVA será único e indivisível, observado o disposto no CONTRATO.

2.3. A CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL EFETIVA (CPME) será calculada da seguinte forma:

$$CPME_M = CPME_{CAPEX} + CPME_{OPEX}$$

tal que,

$$CPME_{CAPEX} = 40,7\% \times [CPMM \times FE_M];$$

$$CPME_{OPEX} = 59,3\% \times [CPMM \times (90\% + F_{IDGS}) \times FE_M \times FO_M];$$

em que:

- I. $CPME_M$ (CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL EFETIVA) equivale ao valor devido à CONCESSIONÁRIA no MÊS DE PAGAMENTO M ;
- II. $CPMM$ (CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL MÁXIMA) equivale ao valor da CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA estabelecido na PROPOSTA COMERCIAL vencedora da LICITAÇÃO. Esse valor será reajustado conforme estabelecido no CONTRATO na Cláusula 15.6;
- III. FE_M (FATOR DE ENTREGA): assume valor zero até emissão da primeira ORDEM DE OPERAÇÃO para uma das QUADRAS, e, após essa emissão, passa a considerar a soma dos valores de entrega por Quadra (FE_i) definidos na tabela a seguir, das respectivas QUADRAS para as quais houve a emissão da ORDEM DE OPERAÇÃO.

Tabela 1 – Fatores de Entrega por Quadra

Marco	Fator de Entrega por Quadra (FE_i)
Operação do Parque/Urbanização	11,00%
Operação da Quadra 25	07,00%
Operação da Quadra 34	18,00%
Operação da Quadra 46	17,00%
Operação da Quadra 48	36,00%

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

Marco	Fator de Entrega por Quadra (FE_i)
Operação da Quadra 52	11,00%

IV. FO_M (FATOR DE OCUPAÇÃO PONDERADO):

- a. Durante os 6 (seis) primeiros meses a partir da emissão da primeira ORDEM DE OPERAÇÃO para uma das QUADRAS, equivale ao valor, limitado entre 90% (noventa por cento) e 100% (cem por cento), que representa a média ponderada, por fator de entrega por quadra, da ocupação percentual das QUADRAS entregues, calculada mensalmente.
- b. Esse valor é determinado pela fórmula apresentada a seguir:

$$FO_M = MAX \left\{ 90\%; \frac{1}{N} \times \sum_i^N \frac{O_{ij} \times FE_i}{OR_{ij}} \right\}$$

em que:

- i. O_i : Ocupação apurada da Quadra i em termos de número de pavimentos ocupados pelo PODER CONCEDENTE na Quadra i ;
 - ii. OR_i : Ocupação máxima de referência igual ao total de pavimentos disponibilizados ao PODER CONCEDENTE na Quadra i ;
 - iii. N : Número de quadras entregues.
 - iv. j : mês a partir da ORDEM DE OPERAÇÃO da Quadra i ; j varia de 1 a 6.
- c. A partir do sétimo mês da ORDEM DE OPERAÇÃO da Quadra i , o FO_i assume o valor de 100% para a respectiva Quadra.
- V. F_{IDGS} (FATOR DO ÍNDICE DE DESEMPENHO GERAL) equivale ao fator de ajuste da CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL EFETIVA ao desempenho apresentado pela CONCESSIONÁRIA apurado no SEMESTRE DE APURAÇÃO, conforme regras e diretrizes apresentadas no ANEXO E – INDICADORES DE DESEMPENHO, cujo cálculo se dá a seguir:
- a. O ÍNDICE DE DESEMPENHO GERAL (I_{DGS}) será calculado semestralmente conforme regras e diretrizes apresentadas no ANEXO E – INDICADORES DE DESEMPENHO.
 - b. O F_{IDGS} modulará o valor da CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL EFETIVA em função da qualidade dos SERVIÇOS entregues pela CONCESSIONÁRIA, no período de referência.
 - c. O F_{IDGS} variará entre 0% (zero por cento) e 10% (dez por cento), segundo a tabela a seguir:

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

Tabela 2 – Variação do F_{IDG_s} de acordo com o IDG_s

IDG_s Calculado	F_{IDG_s}
$0,90 \leq IDG \leq 1,00$	10,0%
$0,80 \leq IDG < 0,90$	07,5%
$0,70 \leq IDG < 0,80$	05,00%
$0,50 \leq IDG < 0,70$	02,50%
$0,00 \leq IDG < 0,50$	0,0%

3. CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL COMPLEMENTAR

3.1. Em virtude de MUDANÇAS DE LAYOUT que impliquem na utilização adicional de UNIDADES DE CRÉDITO, na forma prevista no item 9.4.2 do ANEXO C – CADERNO DE MOBILIÁRIO E EQUIPAMENTOS, a CONCESSIONÁRIA fará jus ao pagamento de CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL COMPLEMENTAR, devida pelo PODER CONCEDENTE no mês seguinte à prestação do serviço solicitado por meio de ORDEM DE SERVIÇO COMPLEMENTAR.

3.2. A CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL COMPLEMENTAR (CPMC), caso eventualmente devida, será calculada da seguinte forma:

$$CPMC = UCE \times CR$$

em que:

- I. UCE (UNIDADES DE CRÉDITO excedente): refere-se ao número de UNIDADES DE CRÉDITO efetivamente utilizadas que supere 110% do quantitativo previsto no item 9.2 do ANEXO C – CADERNO DE MOBILIÁRIO E EQUIPAMENTOS.
- II. CR (CUSTO DE REFERÊNCIA): valor estabelecido em R\$ 29.886,00 (vinte e oito mil, oitocentos e oitenta e seis reais), em moeda da DATA-BASE do contrato. O propósito único do parâmetro é servir como mecanismo para a mensuração da $CPMC$. O seu valor deverá ser reajustado nos mesmos termos estabelecidos na Cláusula 15.6 do CONTRATO para a CPMM.