



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 Q

REGRAMENTO GERAL DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS

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

PARTE I – ATOS PREPARATÓRIOS À DESAPROPRIAÇÃO E AO REASSENTAMENTO.....	3
1. PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS	3
2. Diretrizes para elaboração do PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS...	4
3. Aprovação do PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTO	7
4. Diretrizes específicas do PROGRAMA DE ENGAJAMENTO COM PARTES INTERESSADAS (PEPI)	8
5. Diretrizes específicas do CENSO SOCIODEMOGRÁFICO.....	12
6. Diretrizes específicas do CADASTRO DE IMÓVEIS.....	15
PARTE II – REGRAMENTO DAS AÇÕES DE DESAPROPRIAÇÕES, REASSENTAMENTOS, OCUPAÇÕES TEMPORÁRIAS E SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS.....	19
7. Regramento Geral das Desapropriações e Reassentamentos	19
8. Desapropriações.....	21
Prazos e custos de desapropriação	21
Procedimento aplicável para os casos de desapropriação	24
Desapropriações amigáveis.....	25
Desapropriações pela via judicial.....	26
Conclusão das Desapropriações e Pagamento via Aporte.....	27
9. Reassentamento.....	28
Procedimento aplicável para os casos de reassentamento	28
Das unidades para reassentamento definitivo	32
Procedimento de transferência das unidades habitacionais para reassentamento definitivo	35
Custos de Reassentamento	36
10. Ocupações temporárias e servidões administrativas	37
PARTE III – PRAZOS ESPECÍFICOS À DESAPROPRIAÇÃO E REASSENTAMENTO	38
11. Prazos	38

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

PARTE I – ATOS PREPARATÓRIOS À DESAPROPRIAÇÃO E AO REASSENTAMENTO

1. PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS

1.1. O presente tópico se refere às diretrizes a serem consideradas pela CONCESSIONÁRIA para a elaboração do PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS, a ser apresentado em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da DATA DE ASSINATURA DO CONTRATO, para a análise da ARSESP e CERTIFICADOR INDEPENDENTE.

1.2. O PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS visa a assegurar a mitigação adequada dos impactos adversos resultantes da deslocação física e econômica decorrentes da implantação da CONCESSÃO (por desapropriação ou por reassentamento), com atenção às Pessoas Afetadas pelo Projeto (PAPs).

1.3. O PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS será preparado com base no presente ANEXO Q e em linha com a legislação brasileira aplicável. Como referência, devem ser levadas em consideração, no que for aplicável, as diretrizes apresentadas no *Performance Standard 5¹* (PD5) da *Internacional Finance Corporation* (IFC), relativas à desapropriação e reassentamento involuntário, bem como no “*Land Acquisition and Involuntary Resettlement Handbook*”².

1.4. A elaboração do PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS inclui a definição das estratégias e métodos propostos para realização de:

- a) CENSO SOCIODEMOGRÁFICO, que deverá fornecer ao PODER CONCEDENTE informações atualizadas a respeito das pessoas e comunidades potencialmente afetadas, conforme disposto no item 5 deste ANEXO;
- b) CADASTRO DE IMÓVEIS, que deverá fornecer informações atualizadas a respeito dos imóveis das QUADRAS que serão objeto de desapropriação, conforme disposto no item 6 deste ANEXO; e
- c) PROGRAMA DE ENGAJAMENTO COM PARTES INTERESSADAS (PEPI), que consiste em uma série de ações com o objetivo de promover a divulgação de informações sobre a CONCESSÃO e manter um canal de comunicação com as partes afetadas durante projeto, nos termos descritos no item 4 deste ANEXO.

¹ Disponível em < <https://www.ifc.org/en/insights-reports/2012/ifc-performance-standard-5>>.

² Disponível em <<https://www.ifc.org/en/insights-reports/2023/handbook-land-acquisition-and-involuntary-resettlement>>.

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

2. Diretrizes para elaboração do PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS

2.1. São considerados princípios-chave para a elaboração do PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS:

- a) Priorização dos acordos negociados, devendo as desapropriações, servidões administrativas e ocupações temporárias pela via judicial serem utilizadas somente após a tentativa frustrada de negociação, ou quando a via amigável não for possível ou permitida pela legislação brasileira, observado o previsto neste ANEXO;
- b) Justa e prévia indenização aos proprietários cujos imóveis forem objeto de desapropriações, servidões e ocupações temporárias;
- c) No caso de reassentamento das famílias, garantia da propriedade e, excepcionalmente, outros direitos reais, dos imóveis aos quais serão transferidos;
- d) Atenção específica às necessidades das famílias de baixa renda por meio de assistência ao reassentamento, bem como de acolhimento e acompanhamento social;
- e) Realização de processo censitário idôneo e tecnicamente adequado, de modo a garantir a confiabilidade dos dados e assegurar a proteção das pessoas afetadas, bem como dos dados coletados; e
- f) Garantia de que não serão realizados, pela CONCESSIONÁRIA, despejos forçados, entendidos como aqueles efetuados em desacordo com a legislação vigente ou em violação a direitos fundamentais. Eventuais ações necessárias, de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, serão conduzidas em estrita observância aos requisitos legais aplicáveis, bem como os princípios gerais deste ANEXO.

2.2. O PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS deverá possuir o seguinte conteúdo:

- a) Descrição dos impactos permanentes e temporários relacionados com a desapropriação, reassentamento, deslocamentos físicos e econômicos, restrições de acesso a recursos naturais, bem como de todas as alternativas e esforços realizados para evitar ou minimizar os impactos adversos;
- b) definição da área de intervenção, assim considerada como a área para promoção, pela CONCESSIONÁRIA, das ações de desapropriação e reassentamento, bem como eventuais servidões administrativas e ocupações temporárias, caso necessárias,

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

tendo em consideração alterações e detalhamento do projeto em fase de PROJETO EXECUTIVO;

- c) cronograma de implementação e datas previstas para cada etapa, sobretudo considerando os processos e os prazos estimados para a conclusão do CENSO SOCIODEMOGRÁFICO, do CADASTRO DE IMÓVEIS e do PEPI;
- d) previsão dos marcos de implementação, para fins de pagamento de APORTE, nos termos do ANEXO G – MECANISMO DE APORTE;
- e) disposições legais relevantes, descrição dos procedimentos legais e administrativos aplicáveis e indicação do quadro institucional existente;
- f) estruturas relevantes de órgãos públicos e da sociedade civil que possam contribuir na implementação de ações decorrentes do PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS, contendo a avaliação da capacidade de tais instituições para apoiar os processos;
- g) metodologias para avaliação de bens para determinação do custo total de indenização, e descrição dos tipos e níveis propostos de compensação de perdas físicas e econômicas;
- h) sugestão de critérios de elegibilidade ao reassentamento, a serem validados pelo PODER CONCEDENTE, incluindo a data de corte para avaliação da unidade familiar, com a descrição de todas as categorias de Pessoas Afetadas pelo Projeto (PAPs) e identificação os direitos de cada uma das categorias às compensações, subsídios e outras assistências oferecidas, incluindo especificidades de gênero, grupos/indivíduos vulneráveis;
- i) metodologias que serão utilizadas para avaliação dos bens nas áreas afetadas e de avaliação de diferentes tipologias de benfeitorias;
- j) estratégias e medidas a serem utilizadas para recuperação e melhoria das condições de vida, tendo em consideração os critérios de elegibilidade a serem validados pelo PODER CONCEDENTE e direitos previstos em lei;
- k) definição das ações a serem adotadas no PEPI, com a previsão de canais de entrada de reclamações e processo de registro, encaminhamento, resolução e resposta, articulado com o Mecanismo de Gestão de Reclamações da CONCESSIONÁRIA, bem como a forma de divulgação desses canais, incluindo canais físicos, como o ponto

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

de apoio a ser instaurado próximo à ÁREA DA CONCESSÃO;

- l) estimativa financeira de todos os custos relacionados com a implementação da realização das ações decorrentes do PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS, previstas no item 1.4 deste ANEXO;
- m) Mapeamento das lideranças comunitárias, organizações não governamentais (ONGs) e organizações da sociedade civil (OSCs) que possam contribuir com sua implementação;
- n) Avaliação da capacidade de tais órgãos governamentais, ONGs e OSCs para apoiar os processos de reassentamento/desapropriação/restauração da vida e definir as medidas propostas para apoiar sua ação no âmbito da CONCESSÃO;
- o) definição do processo de atualização periódica e revisão do PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS.

2.3. Os integrantes da equipe responsável pela elaboração do PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS devem possuir experiência na preparação e/ou implementação de ações de desapropriação e reassentamento no Brasil, com preferência aos profissionais que tenham atuado com o tema no Estado de São Paulo e que tenham experiência na aplicação de diretrizes do PD5.

2.4. A equipe responsável pela elaboração do PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS deverá contar com:

- a) Um Gestor de Projeto sênior com graduação e/ou mestrado em ciências sociais, familiaridade com os PADRÕES DE DESEMPENHO, particularmente o PD5, e com os regulamentos e procedimentos nacionais relacionados com a aquisição de imóveis e reassentamento, com experiência comprovada no planejamento e execução da desapropriação e da reassentamento;
- b) Sociólogo ou antropólogo com experiência comprovada em metodologias quantitativas e qualitativas de recolha de informação primária em comunidades e experiência de trabalho com grupos desfavorecidos ou vulneráveis;
- c) Advogado com experiência comprovada em questões relacionadas a Direito Imobiliário e Direitos Humanos;
- d) Economista com experiência em avaliação de deslocamento físico e econômico de pessoas e/ou comunidades;

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

- e) Arquiteto / Urbanista com experiência na utilização de Sistema de Informação Geográfica (SIG); e
- f) Especialista em comunicação com experiência em técnicas de comunicação e engajamento com comunidades, incluindo com grupos e indivíduos desfavorecidos ou vulneráveis e aplicação de metodologias participativas e de facilitação de negociação.

2.5. A efetiva realização do CENSO SOCIODEMOGRÁFICO e do CADASTRO DE IMÓVEIS deverá ser realizada por profissionais com experiência anterior comprovada em trabalhos similares.

3. Aprovação do PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTO

3.1. Em até 45 (quarenta e cinco) dias da DATA DE ASSINATURA do CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao CERTIFICADOR INDEPENDENTE e à ARSESP o PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS.

3.1.1. Após o recebimento do PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS, o CERTIFICADOR INDEPENDENTE deverá proceder à sua análise em até 10 (dez) dias e, caso considere a documentação satisfatória e em conformidade com os requisitos estabelecidos no presente ANEXO, deverá encaminhá-lo à ARSESP.

3.1.2. Uma vez recebido o PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS, bem como a avaliação do CERTIFICADOR VERIFICADOR INDEPENDENTE, a ARSESP deverá emitir o termo de aceite em até 10 (dez) dias.

3.1.2.1. Caso a ARSESP ou o CERTIFICADOR INDEPENDENTE considerem que a documentação apresentada é insatisfatória ou está em desconformidade com os requisitos estabelecidos no presente ANEXO, poderão solicitar correções à CONCESSIONÁRIA, a serem feitas em 10 (dez) dias. Após a entrega da nova versão ajustada, a ARSESP terá 10 (dez) dias para emitir o termo de aceite.

3.1.2.2. Caso os ajustes a serem realizados tenham caráter meramente formal ou não impeçam a implementação das ações iniciais previstas no item 1.4, deverá ser emitido termo de aceite provisório e a CONCESSIONÁRIA terá 10 (dez) dias para elaborar a versão ajustada do PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS.

3.2. O descumprimento dos prazos previstos neste item 3 sujeitará a CONCESSIONÁRIA às penalidades previstas no CONTRATO.

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

3.3. Uma vez emitido o termo de aceite, definitivo ou provisório, do PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS, fica a CONCESSIONÁRIA autorizada a dar início ao CENSO SOCIODEMOGRÁFICO, ao CADASTRO DE IMÓVEIS e à implementação do PEPI, conforme detalhamento previsto no presente ANEXO.

4. Diretrizes específicas do PROGRAMA DE ENGAJAMENTO COM PARTES INTERESSADAS (PEPI)

4.1. Uma vez aprovado o PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS, a CONCESSIONÁRIA deverá iniciar de imediato as ações de implementação do PEPI.

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

- a) promover e facilitar o envolvimento inclusivo durante a implementação das ações de desapropriação e reassentamento, através da criação de mecanismos que permitam a participação ativa das partes interessadas em vários estágios;
- b) enfatizar a transparência, garantindo que as informações relevantes da CONCESSÃO sejam divulgadas de maneira oportuna, compreensível e acessível, em formato adaptado às diferentes categorias de partes interessadas e afetadas e às suas necessidades especiais;
- c) avaliar o nível de interesse e apoio das partes interessadas na CONCESSÃO, buscando integrar as perspectivas das partes interessadas em aspectos críticos, como a elaboração do projeto e o desempenho ambiental e social, para processos de tomada de decisão mais informados e equilibrados; e
- d) estabelecer um Mecanismo de Gestão de Reclamações, que crie canais de comunicação para a apresentação de reclamações e procedimentos para responder e gerenciar com eficácia as queixas, promovendo uma abordagem proativa e responsiva às preocupações das partes interessadas.

4.3. As diretrizes e formas de implementação do PEPI deverão ser contempladas pelo PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS e a comprovação do seu cumprimento se dará por meio de relatórios semestrais, que devem conter, no mínimo:

- a) descrição da estratégia e dos meios para envolver sistematicamente as partes interessadas nas ações de reassentamento e desapropriação, abrangendo

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

indivíduos ou grupos que, direta ou indiretamente sejam afetados pela CONCESSÃO ou que possam ter interesses no projeto e/ou capacidade de influenciar seu resultado, positiva ou negativamente. As partes interessadas incluem as comunidades afetadas direta, indiretamente ou de maneira cumulativa, incluindo indivíduos e grupos vulneráveis, instituições de saúde, organizações religiosas locais, representantes políticos localmente eleitos, serviços e negócios locais, ONGs e grupos comunitários, bem como veículos de comunicação;

- b) comprovação de realização da coleta, detalhamento e consolidação de informações primárias relativas a potenciais grupos vulneráveis que possam ter diferentes preocupações e prioridades sobre os impactos da CONCESSÃO, bem como para as demais partes interessadas, mecanismos de mitigação e benefícios, e que podem exigir formas diferentes ou separadas de engajamento.
- c) mapeamento das partes a serem envolvidas no processo de divulgação e engajamento relativo, especificamente, à desapropriação e reassentamento, tendo como base o mapeamento realizado no CENSO SOCIODEMOGRÁFICO, que será atualizado e complementado, conforme a sua realização;
- d) planejamento de ações de divulgação e engajamento das partes interessadas em temáticas relacionadas com o deslocamento físico e econômico;
- e) análise e mapeamento das partes interessadas, que deverá ser mantida atualizada e incorporada às revisões do PEPI de acordo com o recebimento contínuo de comentários e contribuições de partes interessadas;
- f) descrição dos requisitos regulatórios e/ou outros requisitos para consulta ou divulgação;
- g) identificação e priorização dos principais grupos de interessados;
- h) estratégia e cronograma para compartilhamento de informações e consulta a cada um desses grupos;
- i) descrição dos recursos e responsabilidades para implementar as atividades propostas;
- j) descrição de como as atividades de engajamento serão incorporadas no

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

âmbito da CONCESSÃO, a partir do detalhamento de todas as diretrizes, metas, objetivos, métodos de comunicação, consultas e participação, mecanismos de queixas, cronogramas, recursos, responsabilidades, dentre outras informações necessárias para a consecução do PEPI;

- k) descrição do Mecanismo de Gestão de Reclamações, livre, gratuito e de preferência por mais de um tipo de canal, com o qual as partes interessadas poderão apresentar suas queixas e preocupações para avaliação e reparação quando for aplicável, identificando canais de entrada de reclamações, processo de registro, classificação e investigação e níveis de resolução (incluindo o recurso judicial);
- l) procedimento de manutenção e atualização contínua do banco de dados e de registro de todas as ações de divulgação de informação e engajamento durante a implementação das ações de desapropriação e reassentamento, com todas as categorias de partes interessadas, identificando as estratégias utilizadas e seu alcance;
- m) estratégia do processo de negociação, de assistência no realojamento e mudança e do pagamento de custos e indenizações; e
- n) mecanismos de acompanhamento, monitoramento e auditoria do PEPI, identificando calendário, responsabilidades e indicadores-chave.

4.4. CONCESSIONÁRIA deve propor a estratégia de revisão e atualização das diretrizes do PEPI, com descrição do processo de revisão e respectiva aprovação, considerando a periodicidade semestral.

4.5. As ações do PEPI deverão ter continuidade durante o planejamento do reassentamento, por meio do processo de engajamento das partes interessadas, conforme marco de engajamento de partes interessadas previsto no PEPI.

4.6. O engajamento deverá ser realizado por meio de reuniões públicas e pequenos fóruns, incluindo com grupos focais específicos, principalmente com pessoas/grupos desfavorecidos e/ou vulneráveis, além do regramento específico previsto neste ANEXO.

4.6.1. Nas reuniões a serem realizadas, sempre que possível, serão apresentadas e discutidas as alternativas e opções a respeito do reassentamento e das indenizações, cabendo ao PODER CONCEDENTE a definição das medidas a serem tomadas.

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

4.7. O processo de consulta deve prestar especial atenção à participação das pessoas identificadas como desfavorecidas ou vulneráveis e assegurar que as perspectivas das mulheres e destes grupos sejam obtidas e os seus interesses sejam levados em conta em todos os aspectos do planejamento e da execução do reassentamento.

4.8. A descrição das diretrizes e das formas de implementação do PEPI serão previstas em documento apartado a ser periodicamente atualizado pela CONCESSIONÁRIA, abrangendo todas as fases de implementação e operação da CONCESSÃO, de modo a promover processo de consulta e engajamento proativo e precoce, a ser mantido de forma regular, oportuna e culturalmente apropriada.

4.9. Deve ser descrito o processo realizado de consulta informada e participação com as partes afetadas, a ser realizado periodicamente, e o nível de sua participação no processo de tomada de decisões durante o planejamento e execução do reassentamento, incluindo o envolvimento de famílias afetadas, autoridades locais e/ou federais, organizações da sociedade civil e outras partes interessadas identificadas.

4.9.1. Tal descrição incluirá, no mínimo, uma lista das principais partes interessadas identificadas, o processo seguido (reuniões, grupos focais etc.), problemas levantados, respostas fornecidas, reclamações significativas (se houver) e o plano de engajamento contínuo. Deverá também incluir uma análise de reclamações recebidas relacionadas com desapropriação e reassentamento, incluindo tipologia e resolução.

4.10. O PEPI identificará, analisará e priorizará as principais partes interessadas, incluindo receptores socialmente sensíveis, assegurando que as perspectivas de indivíduos/grupos vulneráveis sejam obtidas e os seus interesses tidos em conta durante o planejamento e a execução do reassentamento, observados os termos do CONTRATO e de seus demais ANEXOS.

4.11. O PEPI deve estabelecer estruturas de consulta formais e contínuas e abordagens personalizadas para envolver diferentes grupos de partes interessadas, incluindo, mas não se limitando a reuniões públicas e pequenos fóruns a serem realizados previamente aos reassentamentos.

4.12. A implementação do PEPI deve incluir a distribuição de informações sobre o andamento e o progresso das ações de desapropriação e reassentamento. Essa divulgação de informações deve ser regular, oportuna e culturalmente apropriada.

4.13. As primeiras ações do PEPI serão consideradas como condição para o início do CENSO SOCIODEMOGRÁFICO e do CADASTRO DE IMÓVEIS e devem contemplar, no mínimo:

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

- a) A instalação de ponto de apoio, correspondente a uma base fixa instalada próxima da ÁREA DA CONCESSÃO, para resolução de dúvidas a respeito da CONCESSÃO e dos procedimentos de desapropriação e reassentamento;
- b) Indicação à ARSESP das equipes responsáveis pelo CENSO SOCIODEMOGRÁFICO e pelo CADASTRO DE IMÓVEIS, bem como a divulgação sobre a identificação visual que permita a fácil e segura identificação dos profissionais responsáveis pelas ações;
- c) Criação de um site, panfletos e cartazes que permitam a identificação do ponto de apoio e horários de funcionamento, bem como a divulgação inicial das ações a serem realizadas;
- d) Divulgação ampla dos meios de comunicação relativos ao Mecanismo de Gestão de Reclamações.

4.14. A efetiva implementação das primeiras ações do PEPI deve ser comunicada à ARSESP por meio de notificação, que poderá, a qualquer tempo, indicar eventuais ajustes, caso considere que as ações implementadas estão em desacordo com o PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS.

5. Diretrizes específicas do CENSO SOCIODEMOGRÁFICO

5.1. Uma vez aprovado o PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS e instauradas as primeiras ações do PEPI, nos termos do item 4.13, a CONCESSIONÁRIA deverá iniciar a realização do CENSO SOCIODEMOGRÁFICO na ÁREA DA CONCESSÃO.

5.2. As informações do CENSO SOCIODEMOGRÁFICO serão entregues à ARSESP e ao CERTIFICADOR INDEPENDENTE por meio de:

- a) Sistema de Informação Geográfica (SIG) que consolide as informações obtidas a respeito dos imóveis ocupados por famílias a serem reassentadas; e
- b) Relatório Censitário, com o objetivo de fornecer uma visão geral dos resultados de pesquisas domiciliares e de censo, com informações sobre grupos vulneráveis, informações sobre meios de subsistência e padrões de vida, sistemas de posse e transferência de imóveis, uso de recursos naturais, padrões de interação social, serviços sociais e infraestrutura pública, contendo, no mínimo, as informações dos indivíduos moradores da ÁREA DA CONCESSÃO, tais como:
 - i. identificação completa;

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

- ii. gênero;
- iii. renda;
- iv. renda familiar;
- v. principal fonte de renda da família;
- vi. profissão;
- vii. propriedade ou não de bens imóveis;
- viii. estado civil;
- ix. configuração familiar;
- x. identificação do chefe de família e a sua relação com membros da família, além de informações sobre todos os membros da família (ano de nascimento, gênero, ocupação, nível de educação, eventuais fatores de vulnerabilidade, como deficiência física ou mental, doença crônica, refugiado, entre outros);
- xi. principais fontes de despesas;
- xii. acesso atual a infraestruturas públicas e equipamentos sociais;
- xiii. acesso a benefícios sociais;
- xiv. condições de habitação, avaliando a presença das seguintes condições:
 - 1. unidades utilizadas como moradia coletiva uni ou multifamiliar;
 - 2. uma ou mais edificações construídas em lote urbano;
 - 3. subdivisão em vários cômodos alugados, subalugados ou cedidos a qualquer título;
 - 4. coexistência de várias funções exercidas no mesmo cômodo;
 - 5. acesso e uso comum dos espaços não edificadas e das instalações sanitárias;
 - 6. circulação e infraestrutura, em geral, precárias; e

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

7. superlotação de pessoas.
- xv. no caso de empresas permanente ou temporariamente afetadas pela CONCESSÃO, identificar o tipo de atividade e o número de trabalhadores;
 - xvi. revisão e, se necessário, complementação do quadro regulamentar aplicável, identificando aspectos relevantes da legislação brasileira (federal, estadual e municipal), e de Convenções Internacionais ratificadas pelo Brasil que tratem sobre posse de terra, engajamento de partes interessadas, direitos das mulheres, direitos de ocupantes informais, desapropriações e compensações, incluindo procedimentos e elegibilidades de compensação e métodos de avaliação de terras e bens;
 - xvii. descrição dos procedimentos legais e administrativos aplicáveis (incluindo o processo judicial), bem como o tempo normal de duração destes processos e ainda eventuais mecanismos de resolução de reclamações disponíveis;
 - xviii. análise de riscos potenciais do procedimento e identificação de eventuais complementações do quadro regulamentar, procedimentos legais e administrativos aplicáveis, tendo em consideração experiências anteriores de compensação e reassentamento realizadas em projetos no ESTADO;
 - xix. estudos socioeconômicos e de meios de subsistência para caracterização das comunidades, pessoas e bens afetados, incluindo informações sobre grupos desfavorecidos e/ou vulneráveis, padrões de vida, meios de subsistência, posse de imóveis e sistemas de transferência, padrões de interação social, cobertura de serviços sociais e infraestrutura pública;
 - xx. análise de avaliações e estudos para estabelecer parâmetros para conceber iniciativas adequadas nas indenizações e nos reassentamentos que promovam a igualdade entre homens e mulheres, e para identificar indicadores de monitoramento;
 - xxi. consulta a diversos grupos de pessoas das populações afetadas relativamente a medidas de compensação e oportunidades de desenvolvimento; grupos de discussão com mulheres, indivíduos e grupos desfavorecidos e/ou vulneráveis;
 - xxii. documentação do processo e dos resultados de medidas previstas para

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

evitar ou minimizar o deslocamento físico e/ou econômico de indivíduos e famílias; e

- xxiii. caracterização das pessoas e comunidades afetadas pelas desapropriações, reassentamentos, ocupações temporárias e servidões administrativas.

5.3. A CONCESSIONÁRIA deverá adotar medidas de segurança para a realização do CENSO SOCIODEMOGRÁFICO, incluindo a identificação formal e ostensiva dos profissionais responsáveis pela coleta de dados, bem como a divulgação prévia de suas credenciais à comunidade impactada, por meio de canais oficiais, idôneos e acessíveis. Tais medidas terão por objetivo garantir a confiabilidade do processo censitário, assegurar a proteção das pessoas afetadas e prevenir a ocorrência de fraudes, golpes ou quaisquer práticas lesivas associadas à indevida utilização das informações relacionadas ao CENSO SOCIODEMOGRÁFICO.

5.4. Deverá ser garantida a confidencialidade das informações obtidas com o CENSO SOCIODEMOGRÁFICO.

6. Diretrizes específicas do CADASTRO DE IMÓVEIS

6.1. Uma vez aprovado o PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS e instauradas as primeiras ações do PEPI, nos termos do item 4.13, a CONCESSIONÁRIA deverá iniciar a realização do CADASTRO DE IMÓVEIS na ÁREA DA CONCESSÃO.

6.2. O CADASTRO DE IMÓVEIS deverá ser efetuado de forma a abranger a totalidade dos imóveis na ÁREA DA CONCESSÃO a serem desapropriados, ou que estejam ocupados, incluindo a obtenção de informações e elaboração de documentos necessários para que sejam iniciadas as desapropriações amigáveis ou pela via judicial.

6.3. O CADASTRO DE IMÓVEIS será composto pelos seguintes produtos, a serem entregues à ARSESP e ao CERTIFICADOR INDEPENDENTE:

- a) Planilha com identificação do registro dos imóveis por matrícula ou transcrição e, subsidiariamente, pelo Cadastro Municipal do Contribuinte;
- b) Fichas de qualificação dos imóveis, contendo informações sobre os terrenos e benfeitorias, bem como da indicação de eventuais ocupantes;
- c) Sistema de Informação Geográfica (SIG) que consolide as informações obtidas a respeito dos imóveis a serem desapropriados;

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

- d) Pastas com cópia da documentação de propriedade obtida no Cartório de Registro de Imóveis competente, além de certidões de débitos do IPTU e da Dívida Ativa obtidas perante a Prefeitura;
- e) Levantamento topográfico planialtimétrico dos imóveis e QUADRAS;
- f) Registro fotográfico da fachada e, quando possível, do interior do imóvel; e
- g) Laudo de avaliação física e de valor de mercado do imóvel, a ser obrigatoriamente realizado por perito especializado.

6.4. A inclusão dos imóveis no CADASTRO DE IMÓVEIS será realizada por grupo de imóveis, a partir da apresentação da totalidade das informações e documentos dos imóveis, para permitir o processamento conjunto das desapropriações.

6.4.1. Excepcionalmente, mediante acordo entre a ARSESP e a CONCESSIONÁRIA, a inclusão no CADASTRO DE IMÓVEIS poderá ser feita individualmente, por imóvel, para otimizar análises e aprovações.

6.5. O perito especializado que realizar os laudos de avaliação deve estar legalmente habilitado e devidamente inscrito no órgão de classe competente, cabendo-lhe observar os parâmetros a serem definidos neste ANEXO, bem como as normas existentes a respeito da avaliação de bens, a exemplo das seguintes normas:

- a) ABNT NBR 14653-1 – Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos Gerais;
- b) ABNT NBR 14653-2 – Avaliação de bens - Parte 2: imóveis urbanos;
- c) Outros métodos ou critérios não normatizados, mas de reconhecimento no meio técnico, a serem justificados, com citação da fonte.

6.6. Para a valoração do imóvel, o perito obrigatoriamente deverá observar as seguintes diretrizes adicionais:

- a) Inclusão de quaisquer benfeitorias feitas nos imóveis, considerando escopo, tempo que foi realizada e estado de conservação, com base em observações em campo e estimativa de valores obtidos por pesquisa imobiliária e relatório fotográfico detalhado; e
- b) Aplicação da lógica de reposição, a partir da qual os valores devidos aos proprietário sejam suficientes para a aquisição de imóvel de mesmas características na região próxima, observando valores de mercado e parâmetros de custo médio por m² de

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

imóveis com metragem similar.

6.7. Os laudos de avaliação a serem elaborados pelo perito deverão ser apresentados no formato de relatório, contendo o logradouro, o setor, a quadra, o zoneamento, o padrão construtivo, a idade do imóvel, a contemporaneidade da oferta, a fonte de informação com endereço completo e o valor unitário por metro quadrado de cada área, conforme legislação vigente e parâmetros adicionais previstos no item 6.6.

6.7.1. O valor de mercado do imóvel será definido com base nos métodos e critérios de avaliação consolidados, na vistoria detalhada do imóvel, na pesquisa de valores unitários de terrenos, no diagnóstico de mercado, bem como no tratamento dos elementos que compõem amostra e cálculo do valor do imóvel.

6.7.2. Na vistoria detalhada do imóvel, o perito poderá reconsiderar os dados levantados inicialmente, obtidos por meio de fontes públicas sobre o mercado local e nos documentos do imóvel analisados. Para definição do valor de mercado do imóvel deve prevalecer o levantamento realizado com base na situação efetivamente encontrada, levando em conta a vistoria, caso sejam identificadas divergências em relação aos documentos e informações iniciais

6.7.3. Deverá também ser apresentada a memória de cálculo contendo os dados necessários à sua perfeita caracterização com seu valor de mercado, o critério de homogeneização dos elementos e os respectivos cálculos de acordo com o método utilizado.

6.8. Ao entregar os produtos previstos no item 6.3, a CONCESSIONÁRIA deve indicar:

- a) Se o imóvel está apto à negociação, ou se deve ser enquadrado em alguma das hipóteses de desapropriação diretamente pela via judicial, previstas no item 8.11;
- b) Qual o valor de indenização indicado pelo perito para a desapropriação de cada um dos imóveis;
- c) Os termos iniciais da minuta de acordo, se o caso, com a indicação de condicionantes e prazos.

6.9. A CONCESSIONÁRIA deve encaminhar os produtos previstos no item 6.3, em conjunto com as indicações listadas no item 6.8, ao CERTIFICADOR INDEPENDENTE, que ficará responsável por validar, em até 10 (dez) dias, o valor de avaliação e eventual indicação da CONCESSIONÁRIA sobre o

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

enquadramento em uma das hipóteses de desapropriação judicial ou os termos iniciais da negociação.

6.9.1. O CERTIFICADOR INDEPENDENTE deverá avaliar, com base em parâmetros de mercado e critérios previstos no presente ANEXO, se o valor apresentado pela CONCESSIONÁRIA é adequado à indenização, além de identificar possíveis situações de abuso ou coerção nos termos iniciais da negociação.

6.9.2. Caso esteja de acordo com o valor e os termos iniciais da negociação, o CERTIFICADOR INDEPENDENTE comunicará a ARSESP a respeito da análise e notificará a CONCESSIONÁRIA para que inclua o imóvel provisoriamente no CADASTRO DE IMÓVEIS e inicie as negociações.

6.9.3. No caso de discordância com os valores, o CERTIFICADOR INDEPENDENTE indicará à CONCESSIONÁRIA, em até 10 (dez) dias os parâmetros a serem adotados para a realização de novo laudo de avaliação, a ser elaborado em até 10 (dez) dias, para respaldar o valor a ser considerado em determinada negociação.

6.9.4. Após ajustes nos termos iniciais da negociação ou revisão do valor da indenização, o CERTIFICADOR INDEPENDENTE comunicará a ARSESP a respeito do novo valor e notificará a CONCESSIONÁRIA para que inclua o imóvel no CADASTRO DE IMÓVEIS e utilize o valor, a título precário e provisório, para iniciar as negociações.

6.9.4.1. Uma vez recebida a comunicação, a ARSESP poderá se manifestar em até 30 (trinta) dias a respeito de eventuais discordâncias em relação à análise de valor realizada pelo CERTIFICADOR INDEPENDENTE, sem prejuízo do início das negociações pela CONCESSIONÁRIA no prazo indicado no item acima. Encerrado o período de 30 (trinta) dias, a ausência de manifestação da ARSESP importará a aprovação, para todos os fins, dos laudos do CERTIFICADOR INDEPENDENTE.

6.9.4.2. Caso haja divergência, prevalece a decisão da ARSESP, devidamente justificada, a respeito do valor a ser proposto na negociação, o que poderá ser discutido, posteriormente, por meio dos mecanismos de solução de controvérsia previstos pelo CONTRATO.

6.10. Nos casos em que a CONCESSIONÁRIA demonstre a inviabilidade da desapropriação amigável, o CERTIFICADOR INDEPENDENTE ficará responsável por validar, em até 10 (dez) dias, o valor de avaliação e a indicação de início de desapropriação judicial de forma direta.

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

6.10.1. O CERTIFICADOR INDEPENDENTE notificará a ARSESP para que emita em até 10 (dez) dias a sua anuência expressa para inclusão definitiva do imóvel no CADASTRO DE IMÓVEIS e instauração do processo judicial.

PARTE II – REGRAMENTO DAS AÇÕES DE DESAPROPRIAÇÕES, REASSENTAMENTOS, OCUPAÇÕES TEMPORÁRIAS E SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS

7. Regramento Geral das Desapropriações e Reassentamentos

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

- a) As desapropriações, quando necessitar da aquisição definitiva de imóveis para a realização dos INVESTIMENTOS ou prestação dos SERVIÇOS;
- b) O reassentamento das famílias ocupantes de imóveis localizados na ÁREA DA CONCESSÃO, conforme indicação realizada pelo PODER CONCEDENTE e prevista neste ANEXO;
- c) A instituição de servidões administrativas ou ocupações temporárias, conforme o caso, quando um terreno privado for temporariamente necessário para realização dos EMPREENDIMENTOS, podendo sua posse retornar ao proprietário após a conclusão dos INVESTIMENTOS sem prejuízo para prestação dos SERVIÇOS.

7.2. Todas as medidas de desapropriação e reassentamento devem ser concluídas pela CONCESSIONÁRIA no prazo previsto no item 8.1.1, 9.4 e 9.5 , para viabilizar o início da ETAPA DE OBRAS.

7.3. Caso a CONCESSIONÁRIA constatare que haverá o risco de atraso nos marcos previstos no item 7.2, acima, deverá, com 06 (seis) meses de antecedência dos respectivos prazos:

- a) apresentar justificativas para o possível atraso;
- b) indicar os INVESTIMENTOS que poderão ser impactados;
- c) estimar o prazo para conclusão das ações de desapropriação e reassentamento, em dias;
- d) propor um plano de mitigação, frente às dificuldades identificadas, com o

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

objetivo de reduzir o atraso previsto.

7.4. O CERTIFICADOR INDEPENDENTE deverá avaliar a documentação enviada pela CONCESSIONÁRIA, podendo solicitar informações adicionais à CONCESSIONÁRIA, ao PODER CONCEDENTE e à ARSESP, a fim de apresentar relatório em até 10 (dez) dias, cujo conteúdo deverá abranger, no mínimo:

- a) Avaliação das justificativas apresentadas pela CONCESSIONÁRIA, verificando se são razoáveis, bem como se o atraso é atribuível a omissões ou baixo desempenho da CONCESSIONÁRIA;
- b) Confirmação ou correção da estimativa para conclusão das ações de desapropriação e reassentamento, em dias, e ajuste do PLANO DE INVESTIMENTOS; e
- c) Avaliação da viabilidade da proposta de mitigação apresentada pela CONCESSIONÁRIA, considerando inclusive os custos para sua execução.

7.5. Uma vez recebido o relatório do CERTIFICADOR INDEPENDENTE, a ARSESP deverá avaliar em até 10 (dez) dias se as medidas de mitigação propostas pela CONCESSIONÁRIA são viáveis, podendo recomendar alterações ou complementações, além de definir o prazo complementar para finalização das ações de desapropriação e reassentamento.

7.6. O CERTIFICADOR INDEPENDENTE acompanhará mensalmente a execução do plano de mitigação pela CONCESSIONÁRIA, encaminhando suas conclusões à ARSESP, ao PODER CONCEDENTE e à CONCESSIONÁRIA.

7.6.1. Em sendo constatado que a CONCESSIONÁRIA não cumpre com o plano de mitigação, ou que ele está sendo insuficiente para reduzir o tempo de atraso, a CONCESSIONÁRIA estará sujeita às penalidades previstas no CONTRATO, caso os atrasos ou impactos nas ações de reassentamento sejam atribuíveis a seus atos ou omissões.

7.7. Caso a proposta da CONCESSIONÁRIA não tenha sua viabilidade atestada pela ARSESP e/ou o prazo para conclusão das ações de desapropriação e reassentamento, contado desde a ORDEM DE INÍCIO, ultrapasse 36 (trinta e seis) meses, as PARTES poderão recorrer aos meios de solução de divergências previstos no CONTRATO.

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

8. Desapropriações

Prazos e custos de desapropriação

8.1. Para os fins do CONTRATO e deste ANEXO, considera-se desapropriação o procedimento administrativo ou judicial, coordenado e executado pela CONCESSIONÁRIA, destinado à transferência compulsória da propriedade ou posse de bens localizados na ÁREA DA CONCESSÃO, mediante justa e prévia indenização, conforme disciplinado no Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, e demais normas aplicáveis.

8.1.1. A imissão na posse dos imóveis objeto de desapropriação deverá ocorrer, impreterivelmente, até o 24º (vigésimo quarto) mês contado da emissão da ORDEM DE INÍCIO, cabendo à CONCESSIONÁRIA comprovar, no caso de atrasos, que adotou todas as medidas cabíveis para obtenção da imissão na posse no prazo previsto.

8.1.2. Para fins de pagamento do APORTE, devem ser considerados os marcos definidos pelo ANEXO G – MECANISMO DE APORTE.

8.2. Os custos para promoção das desapropriações foram estimados pelo PODER CONCEDENTE no montante de R\$ 637.954.363,67 (seiscentos e trinta e sete milhões, novecentos e cinquenta e quatro mil, trezentos e sessenta e três reais e sessenta e sete centavos), tendo como referência a DATA-BASE, incluindo os seguintes custos:

- a) Todos os custos judiciais associados às ações ajuizadas para as desapropriações, incluindo custas processuais, depósitos e indenizações para obtenção da posse ou domínio sobre as áreas, honorários periciais e honorários contratuais e de sucumbência;
- b) Todos os custos associados aos acordos para desapropriações;
- c) Todos os custos associados a processos diversos das ações de desapropriação, mas diretamente decorrentes das desapropriações, a exemplo de ações judiciais indenizatórias propostas por expropriados, incluindo pagamento de indenizações judiciais, custas processuais e de sucumbência;
- d) Auxílio mudança no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), a ser pago aos possuidores, limitado a um pagamento por imóvel a ser desapropriado, exceto nos casos de reassentamento; e
- e) Todos os custos relacionados à documentação que forem necessários para efetivar o registro dos imóveis.

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

8.2.1. No caso de desapropriações iniciadas antes da DATA DE ASSINATURA DO CONTRATO na ÁREA DA CONCESSÃO, inclusive aquelas correspondentes aos imóveis do GRUPO E nos termos do ANEXO D – RELAÇÃO DE TERRENOS, o PODER CONCEDENTE poderá delegar à CONCESSIONÁRIA o procedimento em curso, mediante reequilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO.

8.3. A CONCESSIONÁRIA deverá informar o PODER CONCEDENTE e a ARSESP quando o montante contabilizado a título de desapropriações houver alcançado 90% (noventa por cento) do valor total estimado no item 8.2.

8.4. Eventuais variações excedentes ao valor referido no item 8.2, considerando os valores de avaliação validados pelo CERTIFICADOR INDEPENDENTE e pela ARSESP conforme procedimento previsto no presente ANEXO, serão compartilhados entre o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA, nos seguintes termos:

8.4.1. Para valores superiores a 100% (cem por cento) e inferiores a 120% (cento e vinte por cento), inclusive, do valor mencionado no item 8.2, o risco associado ao valor excedente deverá ser compartilhado entre as PARTES na proporção de 50% (cinquenta por cento) dos custos suportados pelo PODER CONCEDENTE e 50% (cinquenta por cento) dos custos suportado pela CONCESSIONÁRIA, por meio de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro;

8.4.2. Para valores superiores a 120% do valor mencionado no item 8.2, o risco associado ao valor excedente deverá ser compartilhado entre as PARTES na proporção de 95% (noventa e cinco por cento) dos custos suportados pelo PODER CONCEDENTE e 5% (cinco por cento) dos custos suportado pela CONCESSIONÁRIA, por meio de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro, sem prejuízo do compartilhamento previsto no item 8.4.1 em relação à faixa de variação anterior.

8.4.3. Não haverá compartilhamento de eventuais variações para baixo em relação ao valor mencionado no item 8.2, sendo a correspondente economia apropriada integralmente pela CONCESSIONÁRIA.

8.5. Observado as previsões do CONTRATO a respeito da manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO, caso verificada a necessidade de repartição dos custos incorridos com desapropriações, poderão ser implementadas medidas cautelares para a mitigação do desequilíbrio contratual, na forma da Resolução SPI nº 19, de 29 de maio de 2023, ou outra regulamentação que venha a substituí-la.

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

8.6. Em até 90 (noventa) dias após o encerramento das desapropriações, os custos efetivamente incorridos pela CONCESSIONÁRIA serão auditados pelo CERTIFICADOR INDEPENDENTE e devidamente aprovados pela ARSESP, visando à mensuração definitiva do eventual desequilíbrio econômico-financeiro em decorrência da variação de custos com desapropriação, assim como verificar a necessidade de ajuste às medidas de mitigação e/ou recomposição já adotadas.

8.7. Os custos para a preparação e condução, pela CONCESSIONÁRIA, das ações de desapropriação e das outras ações decorrentes, a exemplo da remuneração dos representantes legais da CONCESSIONÁRIA e de assistentes técnicos contratados, serão de responsabilidade e risco exclusivo da CONCESSIONÁRIA, não sendo computados no valor indicado no item 8.2 ou objeto de compartilhamento de riscos com o PODER CONCEDENTE.

8.8. Quando houver elementos técnicos ou razões jurídicas para tanto, a CONCESSIONÁRIA deverá impugnar, em todas as fases processuais adequadas, os laudos de avaliação ou as decisões judiciais que definam valores ou que utilizem critérios que não considerem a justa indenização do imóvel desapropriado, adotando os argumentos necessários para a maior economicidade dos gastos relacionados, observados os requisitos de valoração previstos na legislação aplicável e neste ANEXO.

8.9. Caso verificada, pela CONCESSIONÁRIA, durante a elaboração do PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS, a necessidade de utilização de áreas que não estejam contempladas nas DECLARAÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA já publicadas pelo ESTADO para a implantação de INVESTIMENTOS, ou a necessidade de retificação das áreas já contempladas nas DECLARAÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA existentes, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE os seguintes elementos e documentos necessários para a emissão de novas DECLARAÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA:

8.9.1. Descrição e levantamento das áreas a serem desapropriadas e planta cadastral (ou desenho) subscrita pelo responsável técnico;

8.9.2. Cópia(s) atualizada(s) da(s) matrícula(s), ou transcrição de registros pelo cartório competente, se for o caso;

8.9.3. Apontamento dos respectivos proprietários;

8.9.4. Indicação da destinação dos imóveis;

8.9.5. Declaração, subscrita pelo responsável da CONCESSIONÁRIA, de que:

- a) Não há sobreposição de áreas propostas e qualquer outro ato normativo de DECLARAÇÃO DE UTILIDADE PÚBLICA;

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

- b) As áreas a serem desapropriadas são integralmente necessárias para a execução dos correspondentes INVESTIMENTOS a que se referem; e
- c) Não há incidência de área municipal, estadual ou federal, nas áreas a serem desapropriadas.

8.9.6. Laudo Macro de Avaliação e laudo individualizado, acompanhados dos anexos que tenham sido mencionados, subscritos pelo responsável e datados;

8.9.7. Valores estimados das despesas com a desapropriação dos imóveis;

8.9.8. Minuta de ato normativo de DECLARAÇÃO DE UTILIDADE PÚBLICA, conforme requisitos previstos na legislação, com a designação da CONCESSIONÁRIA como responsável pela condução do processo de desapropriação.

Procedimento aplicável para os casos de desapropriação

8.10. Considerando os imóveis previstos no Decreto Estadual nº 68.410, de 27 de março de 2024 e suas alterações, a CONCESSIONÁRIA deve observar o seguinte procedimento de desapropriação:

8.10.1. Uma vez emitido o termo de aceite do PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS, a CONCESSIONÁRIA deve iniciar os serviços relacionados ao CADASTRO DOS IMÓVEIS, conforme requisitos definidos no item 6 e seguintes.

8.10.2. As desapropriações deverão ser realizadas mediante acordo, salvo nos casos expressamente dispensados pelo presente ANEXO.

8.10.3. Fica a cargo da CONCESSIONÁRIA comprovar que foram adotadas todas as medidas possíveis para a obtenção de acordos com os proprietários, incluindo o cumprimento das diretrizes previstas pelo PEPI e tentativas de comunicação com os proprietários.

8.10.4. Ainda que iniciada a desapropriação pela via judicial, sempre que possível, serão realizados acordos com os proprietários.

8.11. As desapropriações serão conduzidas pela via judicial nos casos em que houver:

- a) Impossibilidade justificada de definição quanto à titularidade do imóvel;
- b) penhora, hipoteca ou qualquer outra garantia registrada na matrícula do imóvel;
- c) débitos fiscais do imóvel em valor superior ao valor venal do próprio bem;

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

- d) recusa reiterada do proprietário quanto ao valor ou aos termos da oferta da CONCESSIONÁRIA, respaldados pelo CERTIFICADOR INDEPENDENTE e pela ARSESP; ou
- e) outros casos que inviabilizarem a desapropriação amigável, a serem comprovados pela CONCESSIONÁRIA à ARSESP.

8.12. Em relação aos imóveis que não constem no Decreto Estadual nº 68.410, de 27 de março de 2024, e apontados pela CONCESSIONÁRIA como necessários para a realização das obras e prestação dos SERVIÇOS, o procedimento de que trata o item 8.10 deve ser iniciado a partir da emissão da DECLARAÇÃO DE UTILIDADE PÚBLICA correspondente.

8.13. Ao final das ações de desapropriação, a CONCESSIONÁRIA deverá adotar as medidas necessárias para o registro da propriedade dos imóveis desapropriados nas respectivas matrículas do Registro de Imóveis, em nome da Fazenda do Estado de São Paulo, sob pena de aplicação das sanções previstas pelo ANEXO J - PENALIDADES.

Desapropriações amigáveis

8.14. Após a inclusão definitiva de determinado imóvel no CADASTRO DE IMÓVEIS, a CONCESSIONÁRIA deverá notificar os proprietários dos imóveis cuja desapropriação amigável se mostre viável e encaminhar cópias das notificações à ARSESP e ao PODER CONCEDENTE.

8.15. As notificações para desapropriação amigável deverão conter os termos iniciais de negociação, o valor oferecido pelos respectivos imóveis e o prazo máximo para realização das negociações, conforme avaliação prevista no item 6.5 e seguintes 8.10.1, bem como prever os meios de comunicação e formalização das negociações com a CONCESSIONÁRIA.

8.16. As notificações devem ser encaminhadas aos proprietários por meio físico e digital, com aviso de recebimento e confirmação de leitura, respectivamente, salvo se comprovada a impossibilidade de envio por algum dos meios ou dispensada expressamente pela ARSESP.

8.17. Caso o proprietário não se manifeste, a CONCESSIONÁRIA deverá enviar uma segunda notificação, indicando o prazo restante para as negociações.

8.18. O eventual silêncio do proprietário quanto ao valor oferecido será interpretado como recusa da proposta e a CONCESSIONÁRIA deverá dar início ao processo de desapropriação judicial.

8.19. Caso o proprietário recuse, de forma inequívoca, a proposta de início das negociações após o envio da primeira notificação, a CONCESSIONÁRIA deverá dar início ao processo de desapropriação judicial, ficando sob responsabilidade da CONCESSIONÁRIA comprovar a negativa do proprietário.

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

8.19.1.1. A negociação do valor ou dos termos da desapropriação deverá seguir todas as previsões e garantias previstas pelo presente ANEXO e deverá ser concluída no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de recebimento da primeira notificação.

8.19.1.2. Eventual prorrogação do prazo de negociação poderá ser feita pela CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo das previsões do CONTRATO a respeito de penalidades e distribuição de riscos no caso de atrasos no processo de desapropriação.

8.20. Uma vez concluída a negociação, a CONCESSIONÁRIA deverá notificar a ARSESP e o PODER CONCEDENTE, com a informação a respeito do valor final da indenização a ser paga e a comprovação da condução das negociações de boa-fé.

8.21. A CONCESSIONÁRIA, com o objetivo de tornar mais eficiente o processo de negociação, poderá optar por oferecer aos proprietários valor superior ao definido nos laudos de avaliação tratados no item 6.5 e seguintes, porém somente o valor do laudo de avaliação previsto na metodologia disposta no item 6.5 e seguintes será computado para comparação com o montante indicado do item 8.2 deste ANEXO.

8.22. Se não houver acordo consensual no prazo indicado pelo item 8.19.1.1, será considerado inviável prosseguir com a desapropriação amigável do imóvel para fins do item 8.11“d”); o que deverá ser comunicado à ARSESP e ao PODER CONCEDENTE.

Desapropriações pela via judicial

8.23. Nos casos em que a ARSESP, com base no item 8.11, tenha dispensado o início da desapropriação amigável, a CONCESSIONÁRIA deverá instaurar as ações em até 5 (cinco) dias contados a partir da anuência da ARSESP a respeito do início da via judicial.

8.24. Nos casos em que tenha ocorrido a tentativa de negociação, a CONCESSIONÁRIA deverá instaurar as ações em até 5 (cinco) dias contados a partir da comunicação à ARSESP sobre a inviabilidade prevista no item 8.22.

8.25. A CONCESSIONÁRIA deverá propor ações judiciais pertinentes para promoção das desapropriações e comprovar sua condução diligente, por meio de relatório mensal de acompanhamento jurídico, a ser encaminhado mensalmente à ARSESP e ao PODER CONCEDENTE.

8.25.1. O relatório mensal de acompanhamento jurídico deve conter, no mínimo, as seguintes informações: (i) número do processo judicial e vara; (ii) endereço do imóvel;

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

(iii) nome do titular da propriedade ou posse do imóvel; (iv) pedidos realizados; (v) valor da oferta inicial; (vi) valor do laudo prévio de avaliação; (vii) valor do laudo definitivo de avaliação; (viii) data do eventual despacho autorizando o levantamento de 80% (oitenta por cento) dos depósitos judiciais; (ix) data da imissão de posse; (x) valor de indenização fixado pela sentença judicial; (xi) percentual de juros compensatórios e moratórios fixados; (xii) base de cálculo dos juros compensatórios e moratórios; (xiii) percentual de honorários advocatícios; (xiv) base de cálculo dos honorários advocatícios; (xv) descrição de fatos identificados que tenham impedido, ou tenham potencial de impedir, a obtenção da imissão na posse do imóvel e (xvi) existência de eventuais ações conexas.

8.26. A CONCESSIONÁRIA deve requerer, no ato de ajuizamento, a imissão provisória na posse dos imóveis e adotar com celeridade todas as medidas necessárias para obtê-la, incluindo a necessidade de realizar o depósito do valor de indenização proposto em juízo.

8.26.1. Determinada em juízo a imissão provisória ou definitiva na posse do imóvel, a CONCESSIONÁRIA deverá comunicar os respectivos proprietários e ocupantes, concedendo-lhes prazo de pelo menos 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, a partir do pagamento do auxílio mudança.

8.26.2. O PODER CONCEDENTE suportará os prejuízos decorrentes da demora na imissão provisória na posse dos imóveis, em prejuízo do cronograma estabelecido no PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS, exclusivamente nos seguintes casos:

- a) A imissão provisória de posse não for efetivada em até 24 (vinte e quatro) meses contados da ORDEM DE INÍCIO, contanto que a CONCESSIONÁRIA comprove que adotou todas as medidas cabíveis para obtenção da imissão na posse no prazo previsto, inclusive a elaboração do relatório de risco de atraso, previsto no item 7.3; ou
- b) O PODER CONCEDENTE e/ou a ARSESP tiverem concorrido diretamente para a demora da imissão na posse.

Conclusão das Desapropriações e Pagamento via Aporte

8.27. Optando o proprietário do imóvel pela desapropriação amigável, a CONCESSIONÁRIA deverá, em até 60 (sessenta) dias após a assinatura do acordo, lavrar escritura pública, constando expressamente o prazo e os termos da desocupação definidos em acordo com o proprietário, e, paralelamente, transferir o valor acordado e providenciar o registro da propriedade do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente em nome da Fazenda do Estado de São Paulo.

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

8.27.1. A CONCESSIONÁRIA poderá, às suas expensas, providenciar a homologação judicial das escrituras de desapropriação administrativa, nos casos em que considerar a medida como favorável à segurança jurídica da questão, porém os custos correspondentes não serão considerados para fins do compartilhamento definido no item 8.4.

8.28. No caso da desapropriação pela via judicial, em até 60 (sessenta) dias da emissão da carta de adjudicação do imóvel, a CONCESSIONÁRIA deve providenciar, às suas expensas, o registro da propriedade do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente em nome da Fazenda do Estado de São Paulo.

8.29. Para fins de pagamento do APORTE, devem ser observados os marcos e previsões do ANEXO G – MECANISMO DE APORTE.

8.30. Após a conclusão do registro dos imóveis, a CONCESSIONÁRIA deverá informar a ARSESP e o PODER CONCEDENTE a respeito das desapropriações realizadas, com a entrega da documentação correspondente, sob pena de aplicação das sanções previstas pelo ANEXO J - PENALIDADES.

9. Reassentamento

9.1. Para os fins deste CONTRATO, considera-se reassentamento o conjunto de ações, coordenadas e executadas pela CONCESSIONÁRIA, destinadas a viabilizar a remoção e a realocação definitiva de famílias de baixa renda ocupantes de núcleos urbanos informais localizados na ÁREA DA CONCESSÃO, dividindo-se em:

- a) reassentamento provisório, mediante o pagamento de auxílio aluguel, de caráter facultativo, a ser adotado pela CONCESSIONÁRIA como instrumento para garantir o cumprimento dos prazos necessários à viabilização do início da ETAPA DE OBRAS; e
- b) reassentamento definitivo, mediante a entrega de unidades habitacionais adequadas, nos termos e condições estabelecidos no CONTRATO e neste ANEXO Q.

Procedimento aplicável para os casos de reassentamento

9.2. A CONCESSIONÁRIA deverá entregar o Relatório Censitário ao CERTIFICADOR INDEPENDENTE, ao PODER CONCEDENTE e à ARSESP em até 90 (noventa) dias, contados da ORDEM DE INÍCIO.

9.3. Em até 10 (dez) dias do recebimento do Relatório Censitário, o CERTIFICADOR INDEPENDENTE atestará o atendimento dos requisitos previstos no item 5 deste ANEXO.

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

9.3.1. Caso o CERTIFICADOR INDEPENDENTE ateste que o Relatório Censitário não atende integralmente aos requisitos previstos no item 5 deste ANEXO, a CONCESSIONÁRIA disporá de prazo de até 10 (dez) dias para promover os ajustes necessários e reapresentar o Relatório.

9.3.2. Recebido o Relatório ajustado, o CERTIFICADOR INDEPENDENTE terá novo prazo de até 5 (cinco) dias para manifestar-se definitivamente a respeito do atendimento aos requisitos do item 5 deste ANEXO.

9.3.3. Em até 10 (dez) dias após a aprovação CERTIFICADOR INDEPENDENTE, a ARSESP deverá comunicar a CONCESSIONÁRIA a respeito do aceite definitivo.

9.3.4. Após a comunicação sobre o aceite do Relatório Censitário pela ARSESP, o PODER CONCEDENTE disporá do prazo de 15 (quinze) dias para comunicar à CONCESSIONÁRIA a relação dos indivíduos que deverão ser contemplados pelo reassentamento, bem como a respectiva configuração familiar a ser considerada para fins de atendimento.

9.3.4.1. O PODER CONCEDENTE, em conjunto com órgãos e entidades públicas competentes será responsável pela fiscalização, monitoramento e validação das ações implementadas pela CONCESSIONÁRIA.

9.3.4.2. A emissão do aceite do Relatório Censitário pela ARSESP deve ser considerada como marco de finalização do CENSO SOCIODEMOGRÁFICO para fins de pagamento do APORTE, nos termos do ANEXO G – MECANISMO DO APORTE.

9.4. A CONCESSIONÁRIA deverá garantir, ao menos, o reassentamento provisório das famílias indicadas pelo PODER CONCEDENTE até o 24º (vigésimo quarto) mês da ORDEM DE INÍCIO.

9.4.1. Para garantir o reassentamento em tempo hábil, a CONCESSIONÁRIA poderá realizar o reassentamento provisório, por meio do pagamento mensal de auxílio aluguel às famílias reassentadas no valor mínimo de R\$ 1.000,00 (mil reais), por até 24 (vinte e quatro) meses, atualizado pelo IPCA na DATA-BASE do CONTRATO.

9.4.2. A CONCESSIONÁRIA deverá informar ao PODER CONCEDENTE e à ARSESP, mensalmente, o valor desembolsado a título de reassentamento provisório.

9.5. A CONCESSIONÁRIA deverá garantir o reassentamento definitivo, por meio da entrega de unidades habitacionais às famílias indicadas pelo PODER CONCEDENTE, até o 36º (trigésimo sexto) mês contados da ORDEM DE INÍCIO, conforme diretrizes abaixo.

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

9.5.1. O reassentamento definitivo deve ocorrer em imóveis localizados no território definido como ÁREA 1, abrangendo os distritos da Sé, República, Bom Retiro, Liberdade, Bela Vista, Consolação e Santa Cecília, na Subprefeitura da Sé, além dos distritos do Pari e Brás, ambos na Subprefeitura da Mooca.

9.5.1.1. No caso de reassentamento em unidades localizadas na ÁREA 1, a CONCESSIONÁRIA será responsável pela proposição, disponibilização e provisão da unidade habitacional, observadas as diretrizes técnicas e urbanísticas pertinentes.

9.5.2. O reassentamento definitivo em unidades habitacionais localizadas fora da ÁREA 1, dentro do território classificado como ÁREA 2, poderá ocorrer desde que a proposta da CONCESSIONÁRIA seja aprovada mediante manifestação expressa da família a ser reassentada, vedada qualquer forma de indução ou imposição por parte da CONCESSIONÁRIA. Para fins deste CONTRATO, considera-se como ÁREA 2 os distritos da Barra Funda, Casa Verde, Santana, Vila Guilhermina, Belém, Vila Mariana, Jardim Paulista, Pinheiros e Perdizes e nas Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU), conforme definido na Lei Municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016, do Município de São Paulo, que estejam em um raio de 10 (dez) quilômetros do Parque Princesa Isabel.

9.5.3. Excepcionalmente, o reassentamento definitivo poderá ocorrer mediante a aquisição, pela CONCESSIONÁRIA, de unidades habitacionais localizadas fora dos territórios classificados como ÁREA 1 e ÁREA 2, em qualquer município do Estado de São Paulo, desde que mediante iniciativa da família a ser reassentada, devidamente formalizada, observados os critérios, condições e limites estabelecidos neste ANEXO.

9.6. A CONCESSIONÁRIA deverá submeter à aprovação do CERTIFICADOR INDEPENDENTE e da ARSESP as unidades habitacionais provisionadas para o reassentamento, mediante apresentação de Laudo de Vistoria Física de cada imóvel, demonstrando o atendimento integral aos requisitos previstos no CONTRATO e neste ANEXO.

9.6.1. O CERTIFICADOR INDEPENDENTE e a ARSESP terão a prerrogativa de realizar, conjunta ou separadamente, vistorias técnicas presenciais nas unidades habitacionais, a fim de verificar a conformidade das condições físicas, urbanísticas e legais dos imóveis com as exigências contratuais.

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

9.6.2. Em até 15 (quinze) dias contados do recebimento dos Laudos de Vistoria Física, o CERTIFICADOR INDEPENDENTE emitirá parecer técnico circunstanciado, atestando a adequação ou indicando eventuais desconformidades a serem sanadas.

9.6.3. Caso sejam apontadas desconformidades, a CONCESSIONÁRIA disporá de prazo de até 10 (dez) dias para realizar as adequações necessárias e reapresentar os Laudos de Vistoria Física ajustados.

9.6.4. Recebidos os Laudos ajustados, o CERTIFICADOR INDEPENDENTE terá novo prazo de até 5 (cinco) dias para emitir o aceite definitivo.

9.6.5. Em até 10 (dez) dias após a aprovação CERTIFICADOR INDEPENDENTE, a ARSESP deverá comunicar a CONCESSIONÁRIA a respeito do aceite definitivo e, caso permaneçam divergências, poderão ser acionados os mecanismos de solução de controvérsia previstos pelo CONTRATO.

9.6.6. A aquisição formal da unidade habitacional pela CONCESSIONÁRIA e sua subsequente transferência à família beneficiária somente poderão ocorrer após a emissão do aceite definitivo previsto no item 9.6.4 e manifestação favorável da ARSESP.

9.6.7. A CONCESSIONÁRIA submeterá proposta relativa aos prazos, procedimentos e forma de apresentação dos Laudos de Vistoria Física e demais documentos comprobatórios, a ser analisada e definida pela ARSESP no prazo máximo de 15 (quinze) dias, observado o disposto no CONTRATO e neste ANEXO..

9.7. A CONCESSIONÁRIA deverá observar, na realização dos reassentamentos:

- a) Custos para desocupação dos imóveis e realocação das famílias reassentadas, incluindo o transporte dos bens das famílias reassentadas aos imóveis de destino;
- b) Prestação de apoio operacional, logístico e social às famílias e pessoas impactadas, por meio da disponibilização de equipe multidisciplinar de assistência social responsável pela orientação, acompanhamento e acolhimento das famílias reassentadas antes, durante e após o processo de deslocamento e realocação, seja para fins de moradia ou de atividade econômica, conforme os parâmetros estabelecidos no CONTRATO e neste ANEXO.

9.7.1. O apoio previsto no item “b)”, acima, compreenderá, no mínimo:

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

- a) Acompanhamento social contínuo das famílias reassentadas, antes, durante e após o processo de mudança, visando a garantir a adaptação adequada ao novo contexto habitacional;
- b) Apoio na inserção das famílias no novo bairro, incluindo a orientação sobre o acesso a equipamentos públicos, como escolas, unidades de saúde, transporte público e serviços assistenciais disponíveis na região;
- c) Apoio e orientação em questões relacionadas à gestão e manutenção do imóvel, tais como instruções sobre pagamento de contas, despesas condominiais, regras de convivência em condomínio e responsabilidades legais decorrentes da posse e uso da unidade habitacional; e
- d) Atendimento e acompanhamento individualizado de demandas específicas das famílias reassentadas, mediante equipe de assistência social qualificada, por prazo a ser definido em conjunto com ARSESP e conforme os parâmetros estabelecidos no CONTRATO e neste ANEXO.

Das unidades para reassentamento definitivo

9.8. O reassentamento será realizado pela CONCESSIONÁRIA por meio da entrega, às famílias indicadas pelo PODER CONCEDENTE, de unidades habitacionais definitivas com as seguintes metragens mínimas de referência, conforme o tamanho da família:

Tamanho da Família	Metragem Referência do Apto	Mínimo de Dormitórios
1 pessoa	25 m ²	1
2 a 3 pessoas	43 m ²	2
4 pessoas ou mais	50 m ²	3

9.9. As unidades habitacionais do reassentamento definitivo, a serem construídas ou adquiridas, deverão:

- a) estar situadas em áreas regularizadas, sendo vedada a alocação de famílias reassentadas em núcleos urbanos informais ou passíveis de futura remoção;
- b) ter, além da metragem mínima e do número de dormitórios acima especificado, 1 sala, 1 cozinha, 1 área de serviço (podendo ser conjugada à cozinha) e 1

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

banheiro, podendo ainda ter varanda; e

- c) seguir os padrões da ABNT NBR 15.575, com prevalência das exigências previstas neste ANEXO no caso de divergência.

9.10. As unidades habitacionais destinadas ao reassentamento definitivo poderão ser adquiridas pela CONCESSIONÁRIA no mercado, desde que observadas as diretrizes previstas neste ANEXO, ou, alternativamente, construídas, conforme especificações técnicas previstas no Apêndice I deste Anexo.

9.10.1. Na hipótese de a CONCESSIONÁRIA optar pela aquisição de imóvel já edificado ou pela construção de empreendimento para fins de reassentamento definitivo, deverá destinar, no máximo, 70% (setenta por cento) das unidades habitacionais do referido imóvel ou empreendimento às famílias reassentadas, visando à promoção da diversidade e heterogeneidade social do perfil de moradores.

9.10.2. Na hipótese de aquisição de imóvel edificado, a CONCESSIONÁRIA deverá comprovar que o condomínio possui valor acessível, considerando as despesas ordinárias e extraordinárias, de modo a garantir a compatibilidade com a renda das famílias reassentadas, assegurando sua capacidade de arcar com os custos condominiais, sem risco de comprometer sua permanência no local.

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

9.10.4. Na hipótese de construção de empreendimento habitacional para fins de reassentamento, a CONCESSIONÁRIA deverá, obrigatoriamente, promover ações de apoio social junto às famílias reassentadas, com vistas à constituição do condomínio, bem como à elaboração de normas básicas de convivência, de modo a fomentar a organização comunitária, a coesão social e a gestão participativa do espaço comum.

9.10.4.1. As ações referidas no item 9.10.4, acima, deverão ser desenvolvidas mediante metodologia de trabalho técnico social, previamente validada pelo PODER CONCEDENTE, devendo contemplar, no mínimo, atividades informativas, formativas e participativas voltadas ao fortalecimento da convivência comunitária e à gestão democrática do condomínio.

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

9.11. A CONCESSIONÁRIA poderá utilizar o imóvel destinado à construção do EDIFÍCIO DOS CORREIOS, considerando o potencial construtivo, conforme previsto no ANEXO A - CADERNO DE INVESTIMENTOS e no ANEXO D – RELAÇÃO DE TERRENOS, para a construção de unidades habitacionais destinadas ao reassentamento definitivo das famílias afetadas pelo EMPREENDIMENTO.

9.11.1. O eventual aproveitamento do EDIFÍCIO DOS CORREIOS, nos termos do item anterior, deverá garantir a manutenção integral do projeto arquitetônico previsto para o pavimento térreo, conforme estabelecido no Apêndice V – Edifício dos Correios (anteprojeto) e no Apêndice VI – Prédio dos Correios (diretrizes construtivas) do ANEXO A - CADERNO DE INVESTIMENTOS, assegurando-se a função de fachada ativa no nível da rua.

9.11.2. As unidades habitacionais eventualmente construídas sobre o referido imóvel deverão observar a proporção de 50% (cinquenta por cento) do total de unidades construídas para destinação ao reassentamento definitivo, sendo o excedente livremente comercializado pela CONCESSIONÁRIA.

9.11.3. A receita obtida pela CONCESSIONÁRIA com a venda das unidades excedentes, conforme autorizado no item anterior, não será objeto de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO.

9.11.4. Caso o prazo máximo definido para entrega do EDIFÍCIO DOS CORREIOS seja impactado pela construção das unidades habitacionais, na hipótese de adoção da medida prevista no item 9.11, a CONCESSIONÁRIA deverá prover infraestrutura provisória à suas expensas, nos termos do ANEXO A – CADERNO DE INVESTIMENTOS.

9.12. No caso de opção pela construção de unidades habitacionais destinadas ao reassentamento definitivo, a CONCESSIONÁRIA assumirá integral responsabilidade pelos custos, solidez e segurança da edificação, inclusive para os fins do artigo 618 da Lei federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), bem como de toda a legislação aplicável.

9.12.1. Eventuais vícios ou defeitos estruturais decorrentes de falhas na execução das obras ou no emprego de materiais inadequados, constatados no prazo legal, deverão ser integralmente reparados pela CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo das demais responsabilidades previstas neste CONTRATO e na legislação vigente.

9.13. A CONCESSIONÁRIA poderá propor à ARSESP e ao PODER CONCEDENTE a flexibilização de critérios relacionados à disponibilização de unidades habitacionais para o reassentamento, em casos

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

excepcionais, devidamente justificados, com vistas à adequada condução do processo de remoção e realocação das famílias.

9.13.1. A proposta de flexibilização deverá garantir o envolvimento e a participação das famílias diretamente afetadas, bem como a observância dos métodos de diálogo e participação social previstos neste ANEXO Q.

Procedimento de transferência das unidades habitacionais para reassentamento definitivo

9.14. A CONCESSIONÁRIA deverá promover a transferência da propriedade das unidades habitacionais destinadas ao reassentamento definitivo diretamente às famílias reassentadas, mediante a formalização de contrato e o respectivo registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, em até 60 (sessenta) dias do aceite da unidade habitacional pelo beneficiado, sob pena de aplicação das sanções previstas no ANEXO J - PENALIDADES.

9.15. A CONCESSIONÁRIA será responsável por arcar com todos os custos e despesas inerentes à transferência da propriedade, inclusive aqueles relativos ao Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação (ITCMD), taxas cartorárias, emolumentos e demais encargos incidentes, a ser ressarcido pelo PODER CONCEDENTE, mediante comprovação da realização do respectivo pagamento.

9.16. Os contratos e registros das unidades habitacionais serão formalizados, prioritariamente, no nome da mulher integrante da unidade familiar beneficiada, nos termos da Lei estadual nº 17.431/2021, observando-se, no que couber, a seguinte regra:

- a) Caso a mulher seja chefe de família, o contrato poderá ser firmado e registrado independentemente da outorga do cônjuge ou companheiro; e
- b) O registro será realizado mediante simples declaração da mulher acerca dos dados relativos ao cônjuge ou companheiro e ao regime de bens, nos termos da legislação aplicável.

9.17. A entrega das chaves da unidade habitacional será efetuada preferencialmente à mulher, após a formalização da transferência da propriedade e o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis, devendo ser lavrado termo de entrega e recebimento, assinado pela beneficiária e pela CONCESSIONÁRIA, com ciência da ARSESP.

9.18. A CONCESSIONÁRIA deverá prestar orientação técnica e jurídica às famílias reassentadas acerca do procedimento de formalização da propriedade, do registro e das implicações legais

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

decorrentes, com especial atenção ao direito de titularidade prioritária das mulheres e à segurança jurídica da transação.

9.19. Na hipótese de o(a) morador(a) beneficiário(a) manifestar, de forma expressa, a não aceitação do reassentamento definitivo, fica a CONCESSIONÁRIA desonerada da obrigação de ofertar a unidade habitacional.

Custos de Reassentamento

9.20. O fornecimento das unidades habitacionais destinadas ao reassentamento definitivo pela CONCESSIONÁRIA tomará como base a metragem global total de 43.830,13 m² (quarenta e três mil oitocentos e trinta metros quadrados e treze centésimos de metro quadrado), a qual já deverá ser precificada na PROPOSTA COMERCIAL apresentada no LEILÃO e incorporada a este CONTRATO.

9.21. Mensalmente, a CONCESSIONÁRIA deverá prestar contas ao CERTIFICADOR INDEPENDENTE, identificando as famílias reassentadas.

9.21.1. Se o reassentamento for provisório, deverá ser informado o endereço para o qual a família foi reassentada, assim como a comprovação de que estão recebendo o auxílio aluguel.

9.21.2. À medida em que forem sendo promovidos os reassentamentos definitivos, o CERTIFICADOR INDEPENDENTE realizará o desconto progressivo da metragem total mencionada no item 9.20, com base na metragem de referência por unidade prevista na tabela constante do item 9.8 deste ANEXO.

9.21.2.1. Caso a CONCESSIONÁRIA forneça unidades habitacionais com metragem superior à de referência prevista na tabela do item 9.8, o desconto da metragem total indicada no item 9.20 se dará exclusivamente com base na metragem estabelecida na tabela, e não na metragem efetivamente entregue.

9.22. Esgotada a metragem total indicada no item 9.20, os custos relativos à disponibilização de unidades habitacionais adicionais, caso necessária, serão objeto de ressarcimento à CONCESSIONÁRIA, observando-se o seguinte:

9.22.1. Para fins de mensuração do ressarcimento, será considerada a metragem mínima por tamanho de família reassentada, conforme tabela prevista no item 9.8, independentemente da metragem real do imóvel entregue.

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

9.22.2. O preço por metro quadrado adicional tem o valor definido em R\$ 4.162,07 (quatro mil cento e sessenta e dois reais e sete centavos) na DATA BASE do CONTRATO, corrigido pelo IPCA, nos termos da Cláusula 3.2 do CONTRATO, até o efetivo pagamento.

9.22.3. A fórmula do ressarcimento segue a regra abaixo:

$$\text{Valor do ressarcimento} = \text{Metragem excedente} \times \text{Preço}$$

Onde:

- Metragem excedente = área adicional, considerando a metragem mínima por apartamento, conforme tabela prevista no item 9.8 e mensuração indicada no item 9.22.1
- Preço = Valor corrigido por metro quadrado conforme item 9.22.2

9.22.4. O CERTIFICADOR INDEPENDENTE deverá elaborar parecer técnico fundamentado consolidando os reassentamentos definitivos e sua respectiva metragem reconhecida, assim como o valor final de ressarcimento, que será objeto de análise e decisão pela ARSESP, não estando a Agência vinculada aos posicionamentos manifestados, em qualquer momento, pelo CERTIFICADOR INDEPENDENTE.

9.22.5. O ressarcimento ocorrerá concomitantemente ao pagamento do marco de aporte de Conclusão do processo de reassentamento definitivo, conforme ANEXO G – MECANISMO DE APORTE.

9.23. O pagamento do APORTE relativo aos reassentamentos será realizado conforme os marcos previstos no ANEXO G – MECANISMO DE APORTE

10. Ocupações temporárias e servidões administrativas

10.1. Caso seja considerada necessária a instituição de servidão administrativa ou de ocupação temporária de algum imóvel na ÁREA DA CONCESSÃO, para fins de conclusão do PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS, a CONCESSIONÁRIA deverá notificar o CERTIFICADOR INDEPENDENTE para que avalie a medida proposta.

10.1.1. Após a avaliação do CERTIFICADOR INDEPENDENTE, a ARSESP e o PODER CONCEDENTE deverão se manifestar em até 10 (dez) dias a respeito da medida proposta, para que sejam adotadas as providências necessárias à instituição de servidão administrativa ou de ocupação temporária.

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

10.2. A CONCESSIONÁRIA deverá (i) providenciar toda a documentação para emissão da DECLARAÇÃO DE UTILIDADE PÚBLICA; (ii) priorizar a instituição da servidão administrativa ou ocupação temporária administrativa, considerando as medidas subsidiariamente judiciais como subsidiárias; e (iii) observar, no que cabível, o regramento aplicável para desapropriações previsto no item 8 deste ANEXO.

10.3. A CONCESSIONÁRIA deverá adotar as medidas necessárias para o registro das servidões administrativas a serem instituídas na ÁREA DA CONCESSÃO nas respectivas matrículas do Registro de Imóveis, em nome da Fazenda do Estado de São Paulo.

10.4. O montante a ser despendido pela CONCESSIONÁRIA em decorrência da instituição de servidões administrativas e de ocupações temporárias não está incluso no montante estimado no item 8.2, de modo que os valores deverão ser objeto de reequilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO.

PARTE III – PRAZOS ESPECÍFICOS À DESAPROPRIAÇÃO E REASSENTAMENTO

11. Prazos

11.1. A tabela a seguir possui caráter meramente referencial, tendo sido elaborada com o objetivo exclusivo de sistematizar, de forma consolidada, os prazos previstos no presente ANEXO, com vistas a facilitar a compreensão e o acompanhamento das respectivas obrigações.

11.1.1. Esclarece-se, contudo, que prevalecem, para todos os fins de direito, os prazos, marcos e condições estabelecidos de forma expressa nos itens específicos deste ANEXO e no CONTRATO, os quais deverão ser rigorosamente observados pelas PARTES, não se conferindo à presente tabela qualquer efeito vinculante ou interpretativo que extrapole sua finalidade estritamente indicativa.

Obrigação	Prazo	Marco de Contagem	Responsável	Item
ATOS PREPARATÓRIOS				
Apresentar Plano de Ação de Desapropriações e Reassentamentos	45 dias	Assinatura do Contrato	Concessionária	Item 1.1

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

Análise e emissão de termo de aceite do Plano de Ação	10 dias	Recebimento do Plano	Certificador Independente	Item 3.1.1
Ajustes no Plano de Ação, caso solicitado	10 dias	Solicitação da ARSESP ou Certificador	Concessionária	Item 3.1.2.1
Nova análise após ajustes	10 dias	Recebimento da versão ajustada	ARSESP	Item 3.1.2.1
Início do PEPI	Imediato	Após aceite (provisório ou definitivo) do Plano	Concessionária	Item 4.1
Início do Censo Sociodemográfico e Cadastro de Imóveis	Imediato	Após implementação das primeiras ações do PEPI	Concessionária	Item 5.1
Entrega do Relatório Censitário	90 dias	Ordem de Início	Concessionária	Item 9.2
Análise e emissão de aceite do Relatório Censitário	10 dias	Recebimento do Relatório	Certificador Independente	Item 9.3
Ajustes no Relatório Censitário, se necessário	10 dias	Solicitação do Certificador	Concessionária	Item 9.3.1
Nova análise após ajustes no Relatório e Emissão de Aceite	5 dias	Recebimento do Relatório ajustado	Certificador Independente	Item 9.3.2
Comunicação das famílias a serem reassentadas	15 dias	Após aceite do Relatório Censitário	Poder Concedente	Item 9.3.4

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

Início do Cadastro de Imóveis	Imediato	Após implementação das primeiras ações do PEPI	Concessionária	Item 6.1
Aprovação da inclusão provisória no Cadastro de Imóveis e início das negociações	10 dias	Proposta da Concessionária	Certificador Independente	Item 6.9
Possibilidade de manifestação sobre o Cadastro de Imóveis	30 dias	Anuência do Certificador Independente	ARSESP	Item 6.9.4.1
Início das Negociações	Após 5 dias	Aprovação do Certificador	Concessionária	Item 6.9.4
Anuência sobre o início da Ação Judicial	10 dias	Recebimento da Anuência do Certificador Independente	ARSESP	Item 6.10.1
Indicação da necessidade de elaboração de novo laudo	10 dias	Recebimento de Laudo, quando houver divergências	Certificador Independente	Item 6.9.3
Elaboração de novo laudo	10 dias	Recebimento da análise do Verificador Independente	Concessionária	Item 6.9.3
Avaliação da ARSESP sobre o valor de avaliação	10 dias	Recebimento da análise do Verificador sobre os termos iniciais	ARSESP	Item 6.9

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

		da negociação e do valor do imóvel		
REASSENTAMENTO				
Reassentamento provisório, via auxílio aluguel	Até 24 meses	Da Ordem de Início	Concessionária	Item 9.4
Reassentamento definitivo (entrega das unidades)	Até 36 meses	Da Ordem de Início	Concessionária	Item 9.5
Emissão de Parecer Técnico atestando a adequação dos imóveis provisionados ou indicando desconformidade	15 dias	Recebimento dos Laudos de Vistoria Física	Certificador Independente	Item 9.6.2
Realização de Adequações, se apontada desconformidade	10 dias	Recebimento do Parecer Técnico indicando desconformidade	Concessionária	Item 9.6.3
Emissão de Aceite Definitivo	5 dias	Recebimento do Laudo de Vistoria Física ajustado	Certificador Independente	Item 9.6.4
DESAPROPRIAÇÃO				
Anuência para o início das negociações	5 dias	Notificação do Certificador à ARSESP	ARSESP	Item 6.9.4
Conclusão da negociação	30 dias	Recebimento da Primeira	Concessionária	Item 8.19.1.1

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

		Notificação pelo proprietário		
Início das Desapropriações pela Via Judicial	5 dias	Dispensa da Desapropriação Amigável, pela ARSESP	Concessionária	Item 8.24
Comunicação aos ocupantes para desocupação voluntária	30 dias	Da imissão na posse e pagamento do auxílio mudança	Concessionária	Item 8.26.1