



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
Secretaria de Parcerias em Investimentos  
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº [●]/[●]  
PPP Habitação na Região Central de São Paulo

**CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº [●]/[●]**

**CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE DESENVOLVIMENTO URBANO PARA  
HABITAÇÃO NA REGIÃO CENTRAL DE SÃO PAULO**

**ANEXO 15 - REGULAMENTO DA CONCESSÃO ADMINISTRATIVA**

**SÃO PAULO – SP**

**REGULAMENTO DA CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE DESENVOLVIMENTO  
URBANO E HABITAÇÃO NA REGIÃO CENTRAL DE SÃO PAULO****CAPÍTULO I****Diretrizes Gerais**

Artigo 1º - Este Regulamento disciplina a execução e a operação da CONCESSÃO destinada à IMPLANTAÇÃO, operação, manutenção e gestão de HIS e HMP, EQUIPAMENTOS PÚBLICOS e INFRAESTRUTURA PÚBLICA, bem como a prestação dos SERVIÇOS SOCIAIS e SERVIÇOS TÉCNICOS e o apoio aos SERVIÇOS NÃO DELEGADOS, conforme previsto no CONTRATO e seus ANEXOS.

Artigo 2º - A CONCESSÃO compreende o conjunto de atividades destinadas à transformação urbanística, social e habitacional da área objeto da CONCESSÃO, priorizando a função social da moradia e a reabilitação do território conforme diretrizes do Projeto de Desenvolvimento Urbano e Habitação na Região Central de São Paulo.

Artigo 3º - Salvo expressa disposição em sentido contrário contida neste ANEXO, termos em letras maiúsculas e não definidos de outra forma terão os mesmos significados a eles atribuídos no CONTRATO, de acordo com o ANEXO 14 - GLOSSÁRIO, aplicando-se igualmente as disposições definidas no CONTRATO a respeito da interpretação dos termos definidos.

3.1. Os termos definidos no singular têm o mesmo significado quando utilizados no plural e vice-versa.

3.2. Os termos que designem gênero masculino também designam o gênero feminino e vice-versa.

## CAPÍTULO II

### Da Concessão

Artigo 3º - A CONCESSÃO será regida pelas disposições do CONTRATO, da legislação aplicável e por este ANEXO, compreendendo:

- I. Elaboração dos projetos executivos e obtenção de todas as licenças e aprovações necessárias à IMPLANTAÇÃO dos empreendimentos;
- II. Execução das obras de IMPLANTAÇÃO das HIS e HMP, bem como dos EQUIPAMENTOS PÚBLICOS e da INFRAESTRUTURA PÚBLICA associada;
- III. Prestação dos SERVIÇOS SOCIAIS e SERVIÇOS TÉCNICOS, conforme definidos no CONTRATO e ANEXO 07 – CADERNO DE SERVIÇOS;
- IV. Apoio ao PODER CONCEDENTE nos SERVIÇOS NÃO DELEGADOS, em especial nas ações de articulação intersetorial, inclusão social e regularização fundiária;
- V. Prestação dos serviços de apoio à comercialização, conforme diretrizes do ANEXO 09 - DIRETRIZES PARA A COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS.

Artigo 4º - O prazo da CONCESSÃO será de 20 (vinte) anos, contado na forma prevista no CONTRATO, incluindo:

- I. Etapa Preliminar;
- II. Etapa de Implantação;
- III. Etapa de Operação;
- IV. Eventuais períodos de transição ou encerramento contratual.

## CAPÍTULO III

### Dos Serviços Sociais e dos Serviços Técnicos

Artigo 5º - Consideram-se SERVIÇOS SOCIAIS e SERVIÇOS TÉCNICOS à CONCESSIONÁRIA:

- I. SERVIÇOS SOCIAIS: TTS PRÉ, TTS PÓS, de APOIO À GESTÃO CONDOMINIAL e à GESTÃO DE CARTEIRA DE MUTUÁRIOS; e

- II. SERVIÇOS TÉCNICOS: serviços de MANUTENÇÃO PREDIAL, serviços de limpeza e conservação, serviços de controle de pragas, serviços de jardinagem e serviços de manutenção de CFTV e de centrais de incêndio

## CAPÍTULO IV

### Dos Serviços Não Delegados

Artigo 6º - Permanecem sob responsabilidade direta do PODER CONCEDENTE, ainda que com apoio técnico da CONCESSIONÁRIA:

- I. A coordenação geral das políticas públicas setoriais associadas à habitação e ao desenvolvimento urbano;
- II. A articulação interinstitucional com os entes federativos e órgãos públicos competentes;
- III. A condução dos processos de regularização fundiária de interesse social (REURB-S);
- IV. A aprovação de projetos, emissão de licenças e alvarás;
- V. A definição final dos critérios de elegibilidade dos beneficiários;
- VI. O provimento de recursos financeiros suplementares ou políticas habitacionais complementares quando for o caso.

## CAPÍTULO V

### Dos Direitos e das Obrigações da Concessionária

Artigo 7º - Constituem obrigações da CONCESSIONÁRIA, nos termos do CONTRATO:

- I. Executar os investimentos previstos nos CRONOGRAMAS FÍSICO-FINANCEIROS de cada LOTE;
- II. Observar as condições técnicas, legais e operacionais previstas no Projeto Básico e nos ANEXOS;
- III. Garantir a regularidade e a qualidade dos SERVIÇOS, conforme INDICADORES DE DESEMPENHO estabelecidos;

- IV. Disponibilizar equipe técnica qualificada e estrutura física e tecnológica adequada;
- V. Cumprir as diretrizes sociais e urbanísticas, especialmente no que se refere ao atendimento de famílias de baixa renda e à promoção da diversidade no território;
- VI. Garantir a transparência e rastreabilidade de todas as etapas do CONTRATO.

Artigo 8º - São direitos da CONCESSIONÁRIA:

- I. Receber a CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, conforme as fórmulas estabelecidas no CONTRATO, por meio das Parcelas A, B e C;
- II. Realizar a gestão contratual por meio de instrumentos próprios de controle, incluindo sistema de informação e relatórios periódicos;
- III. Obter do PODER CONCEDENTE os atos autorizativos e as informações necessárias à boa execução do CONTRATO;
- IV. Ter acesso às áreas da CONCESSÃO e às instalações públicas vinculadas à sua operação.

## CAPÍTULO VI

### Dos Direitos e das Obrigações do Poder Concedente

Artigo 9º - Incumbe ao PODER CONCEDENTE, dentre outros direitos e obrigações previstos no CONTRATO:

- I. Envidar, ressalvada a responsabilidade exclusiva da CONCESSIONÁRIA, seus melhores esforços para colaborar com a obtenção das licenças e autorizações necessárias à CONCESSIONÁRIA, para que esta possa cumprir com o objeto do CONTRATO, inclusive prestando o apoio institucional eventualmente necessário;
- II. Assegurar os pagamentos da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA e dos APORTES devidos à CONCESSIONÁRIA, nos termos previstos no CONTRATO;
- III. Modificar, unilateralmente, as disposições regulamentares dos SERVIÇOS, para melhor adequação ao interesse público, observado e respeitado o equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO;
- IV. Providenciar as declarações de utilidade pública necessárias para execução do CONTRATO, para que a CONCESSIONÁRIA conduza as desapropriações das

- áreas necessárias à realização dos SERVIÇOS;
- V. Intervir na prestação dos SERVIÇOS, retomá-lo e extinguir a CONCESSÃO, nos casos e nas condições previstas no CONTRATO e na legislação pertinente;
- VI. Manter a CONCESSIONÁRIA informada da programação dos SERVIÇOS que são de responsabilidade do PODER CONCEDENTE, bem como avisar a CONCESSIONÁRIA, com antecedência, da realização de eventos e da mudança na programação regular das áreas abrangidas pela CONCESSÃO;
- VII. Ser responsável, exclusivamente, pela prestação dos SERVIÇOS NÃO DELEGADOS de sua competência, bem como pelo acompanhamento e controle da conduta dos seus agentes públicos nas áreas da CONCESSÃO; e
- VIII. Emitir a ordem de início, após a satisfação das condições de eficácia previstas no CONTRATO.

## CAPÍTULO VI

### Dos Direitos e das Obrigações da ARSESP

Artigo 10º – A ARSESP atuará, na forma prevista no CONTRATO, no acompanhamento da CONCESSÃO e na fiscalização dos SERVIÇOS concedidos.

§1º – Caberá à ARSESP supervisionar e acompanhar as atividades relativas à prestação dos SERVIÇOS, a fim de garantir o adequado cumprimento do CONTRATO, incluindo as seguintes atribuições:

- I. acompanhar:
  - a) a execução das atividades desempenhadas no âmbito da CONCESSÃO;
  - b) a entrega de informações a serem prestadas pela CONCESSIONÁRIA, conforme exigências do CONTRATO e respectivos ANEXOS;
  - c) a mensuração dos indicadores de desempenho realizada pelo verificador independente, bem como a situação econômico-financeira da CONCESSIONÁRIA;
- I. fiscalizar o cumprimento das obrigações contratuais;
- II. proceder, motivadamente, com a aplicação das penalidades previstas no CONTRATO e respectivos ANEXOS.

§2º – No exercício da atividade de fiscalização, o PODER CONCEDENTE, a ARSESP e o

verificador independente terão acesso aos dados relativos à administração, contabilidade, recursos técnicos, econômicos e financeiros da CONCESSIONÁRIA, inclusive por via eletrônica e em tempo real.

## CAPÍTULO VII

### Da Fiscalização dos Serviços Concedidos, do Poder de Polícia Administrativa e das Penalidades

Artigo 11º – A ARSESP atuará, na forma prevista no CONTRATO e ANEXOS, atuará no acompanhamento contínuo e na fiscalização dos SERVIÇOS objeto da CONCESSÃO.

§ 1º - Compete à ARSESP, de forma coordenada com o PODER CONCEDENTE e com apoio do Verificador Independente, assegurar a adequada execução contratual, por meio das seguintes atribuições:

- I. Acompanhar o cumprimento das obrigações técnicas, operacionais, econômicas, financeiras e ambientais da CONCESSIONÁRIA, conforme estipulado no CONTRATO e seus ANEXOS;
- II. Monitorar a execução das atividades relacionadas à prestação dos SERVIÇOS e à implantação dos investimentos obrigatórios;
- III. Verificar a conformidade e a tempestividade das informações fornecidas pela CONCESSIONÁRIA, inclusive por meio de sistemas eletrônicos e em tempo real, nos termos do CONTRATO;
- IV. Apreciar os relatórios elaborados pelo Verificador Independente, especialmente quanto à apuração dos indicadores de desempenho, nos moldes do ANEXO 6;
- V. Aplicar, de forma motivada, as penalidades previstas em caso de descumprimento das obrigações contratuais, nos termos do Capítulo VII do CONTRATO;
- VI. Fiscalizar a destinação e conservação dos BENS REVERSÍVEIS vinculados à CONCESSÃO.

§ 2º - No desempenho da atividade fiscalizatória, a ARSESP, o PODER CONCEDENTE e o VERIFICADOR INDEPENDENTE terão amplo acesso, inclusive eletrônico e em tempo real, aos dados e registros da CONCESSIONÁRIA, incluindo, mas não se limitando, à administração, contabilidade, controle de RECEITAS ACESSÓRIAS, execução dos

**SERVIÇOS, CRONOGRAMAS FÍSICOS-FINANCEIROS e INDICADORES DE DESEMPENHO.**

Artigo 12º – A inobservância de qualquer obrigação legal, contratual ou regulamentar pela CONCESSIONÁRIA sujeitará esta às penalidades previstas no CONTRATO:

- I. Advertência, por escrito, quando houver infração de natureza leve;
- II. Multa, conforme valores e condições definidos nos ANEXOS do CONTRATO;
- III. Suspensão temporária do direito de participar em licitações e de contratar com o PODER CONCEDENTE, pelo prazo de até 2 (dois) anos, nos casos de infrações graves;
- IV. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, aplicável nos casos de infrações gravíssimas ou reincidência;
- V. Rescisão do CONTRATO, nos casos em que houver descumprimento de obrigações essenciais ou reincidência em condutas infracionais, conforme previsto na Cláusula 40 do CONTRATO.

Parágrafo Único: A aplicação de penalidades não elide a obrigação da CONCESSIONÁRIA de reparar os danos causados ao PODER CONCEDENTE ou a terceiros, nem prejudica a aplicação de outras sanções administrativas, civis e criminais cabíveis.

**CAPÍTULO VIII****Das Receitas**

Artigo 13 – Constituem fontes de receita da CONCESSIONÁRIA, a serem auferidas nos termos do CONTRATO:

- I. a CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA mensal, paga pelo PODER CONCEDENTE;
- II. os APORTES, quando devidos, conforme estabelecido no CONTRATO;
- III. as RECEITAS ACESSÓRIAS, provenientes da exploração de atividades admitidas contratualmente;
- IV. outras fontes de receita autorizadas pelo PODER CONCEDENTE, desde que compatíveis com o objeto da CONCESSÃO.



Parágrafo único – Não são consideradas RECEITAS ACESSÓRIAS aquelas oriundas de aplicações financeiras, seguros, penalidades contratuais ou financiamentos, exceto indenizações de terceiros que originalmente teriam essa natureza no CONTRATO.

## CAPÍTULO IX

### Das Disposições Gerais

Artigo 14 – Extinta a CONCESSÃO, retornarão ao PODER CONCEDENTE todos os BENS REVERSÍVEIS, direitos e privilégios vinculados à CONCESSÃO, transferidos à CONCESSIONÁRIA ou por ela implantados, na forma prevista em lei e no CONTRATO.

Artigo 15 – Este Regulamento integra o CONTRATO, devendo ser observado pela CONCESSIONÁRIA durante toda a sua vigência.