



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 16 – REGRAMENTO GERAL DE DESAPROPRIAÇÕES**

**SÃO PAULO - SP**



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

## SUMÁRIO

<b>PARTE I – DIRETRIZES GERAIS PARA DESAPROPRIAÇÕES .....</b>	<b>3</b>
<b>PARTE II – REGRAMENTO ESPECÍFICO DAS AÇÕES DE DESAPROPRIAÇÕES, OCUPAÇÕES TEMPORÁRIAS E SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS .....</b>	<b>23</b>
<i>Procedimento aplicável para os casos de desapropriação .....</i>	<i>26</i>
<i>Desapropriações amigáveis .....</i>	<i>27</i>
<i>Desapropriações pela via judicial .....</i>	<i>28</i>
<b>PARTE III - MODELO DE CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO DE VALORES EM CONTA DESAPROPRIAÇÃO .....</b>	<b>36</b>
Cláusula Primeira – Objeto .....	37
Cláusula Segunda – Poderes do Agente .....	38
Cláusula Terceira – Contabilização e Movimentação da Conta Desapropriação .....	39
Cláusula Quarta – Prazo e Vigência .....	41
Cláusula Quinta – Comunicações .....	41
Cláusula Sexta – Foro .....	42
Cláusula Sétima – Disposições Gerais .....	42

## **PARTE I – DIRETRIZES GERAIS PARA DESAPROPRIAÇÕES**

### **1. DIRETRIZES GERAIS PARA DESAPROPRIAÇÕES**

**1.1.** A CONCESSIONÁRIA será responsável por promover as desapropriações dos imóveis previstos nos Decretos de declaração de utilidade pública (DUP) ou declaração de interesse social (DIS) editados pelo PODER CONCEDENTE e suas alterações, quando necessitar da aquisição definitiva para realização dos investimentos ou prestação dos SERVIÇOS, devendo, para tanto, observar o regramento previsto na legislação, no CONTRATO e especificamente nos parâmetros previstos neste ANEXO, submetendo-se a princípios de transparência e publicidade quanto às informações relacionadas aos processos expropriatórios.

**1.2.** Este ANEXO estabelece os elementos de observância obrigatória pela CONCESSIONÁRIA quando da realização das desapropriações de imóveis nas áreas afetadas pela IMPLANTAÇÃO.

**1.3.** O PODER CONCEDENTE deverá depositar na CONTA DESAPROPRIAÇÃO, em até 60 (sessenta) dias da data de assinatura do CONTRATO, a quantia estimada de R\$ [...] ([...]), na data-base de [...] /2025, a título de APORTE PÚBLICO a ser repassado à CONCESSIONÁRIA para a promoção das desapropriações e necessárias à realização da IMPLANTAÇÃO, considerando a integralidade do PRAZO DA CONCESSÃO.

**1.3.1.** As indenizações devidas aos proprietários ou titulares dos imóveis desapropriados serão pagas pela CONCESSIONÁRIA, com o subsequente repasse, pelo PODER CONCEDENTE, dos valores de APORTE PÚBLICO mantidos na CONTA DESAPROPRIAÇÃO, movimentados pelo AGENTE FINANCEIRO..

**1.3.2.** A execução desses pagamentos observará: (i) a regra de compartilhamento do risco de alteração do valor das indenizações, prevista na Cláusula Vigésima do CONTRATO; e (ii) as disposições deste ANEXO.

**1.4.** As desapropriações deverão ser iniciadas pela via administrativa, salvo nos casos expressamente previstos neste ANEXO.

**1.5.** Caberá à CONCESSIONÁRIA apresentar, no prazo previsto neste ANEXO, o PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES contendo, entre outras obrigações, a definição das estratégias e métodos para realização do CADASTRO DE IMÓVEIS, que deverá fornecer informações atualizadas a respeito dos imóveis das QUADRAS que serão objeto de desapropriação.

**1.6.** Ao término da CONCESSÃO, no período da desmobilização, a CONCESSIONÁRIA deve entregar à ARSESP e ao PODER CONCEDENTE, para fins de arquivo, os seguintes documentos: (i) levantamento cadastral dos imóveis junto à Prefeitura; (ii) pesquisa dominial e extrato de consulta de débitos tributários imobiliários municipais; (iii) certidão de dados cadastrais do imóvel – IPTU; e (iv) cópia dos processos judiciais e das escrituras de acordo amigável celebradas, estas últimas acompanhadas das respectivas sentenças de homologação em juízo.

**1.7.** Para assegurar a viabilidade do cumprimento das desapropriações, o PODER CONCEDENTE delegará à CONCESSIONÁRIA todos os poderes inerentes para que possa promover, em nome próprio, desapropriações de imóveis e instituir servidões, respeitado o disposto no CONTRATO e neste ANEXO.

**1.8.** A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE a indicação da relação de imóveis de interesse para as intervenções previstas no CONTRATO.

**1.9.** O PODER CONCEDENTE demandará à ARSESP para que, no prazo de 30 (trinta) dias, para análise a suficiência da documentação apresentada pela CONCESSIONÁRIA, valendo-se do apoio da CERTIFICADORA DA IMPLANTAÇÃO, observados os documentos e trabalhos técnicos necessários para edição do ato, na forma prevista no Decreto nº Estadual 27.869/1987 e alterações.

**1.10.** Após a manifestação da ARSESP, o PODER CONCEDENTE terá o prazo de 30 (trinta) dias para editar o(s) decreto(s) de DECLARAÇÃO DE UTILIDADE PÚBLICA OU DE INTERESSE SOCIAL dos imóveis que serão objeto de desapropriação ou instituição de servidão, os quais, quando referentes a imóveis destinados à implantação de HIS 2 e HMP, deverão indicar a CONCESSIONÁRIA como adquirente e titular da propriedade, nos termos e com os encargos estabelecidos no CONTRATO.

**1.11.** O PODER CONCEDENTE somente poderá indeferir a indicação de imóvel apresentado pela CONCESSIONÁRIA através de decisão devidamente motivada por razões técnicas ou jurídicas, hipótese em que deixará de decretar o interesse social ou a utilidade pública dos imóveis, e comunicará à CONCESSIONÁRIA para que, no prazo de 10 (dez) dias, apresente imóveis em substituição aos anteriormente pretendidos.

**1.12.** Incumbirá à CONCESSIONÁRIA promover as desapropriações, ocupações temporárias e instituição de servidões administrativas de imóveis privados, pela via amigável ou judicial, para os imóveis aprovados.

**1.13.** Os custos decorrentes da desapropriação serão arcados, integralmente, pela CONCESSIONÁRIA, com o subsequente repasse de valores de APORTE PÚBLICO pelo PODER CONCEDENTE, mediante a execução dos recursos disponíveis na CONTA DESAPROPRIAÇÃO, de acordo com as etapas descritas na cláusula 11.23 deste ANEXO.

**1.13.1.** Incluir-se-ão nesses custos as despesas correspondentes a eventuais indenizações por ocupações temporárias e servidões administrativas.

**1.13.2.** Não estão incluídos nos valores de APORTE PÚBLICO mantidos na CONTA DESAPROPRIAÇÃO as despesas administrativas incorridas pela CONCESSIONÁRIA para a condução dos processos expropriatórios, as quais serão suportadas única e exclusivamente pela CONCESSIONÁRIA até o limite de R\$ [...] ([...]), na data-base de [...] /2025, sem direito a reequilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO.

**1.13.3.** A CONCESSIONÁRIA não se responsabilizará pelo descumprimento do cronograma de desapropriações em razão de fatos alheios à sua responsabilidade..

**1.14.** Será de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, sempre que necessário, a guarda e segurança dos imóveis objeto de desapropriação, ocupação temporária ou servidão administrativa.

**1.15.** A CONCESSIONÁRIA responsabilizar-se-á por todos os custos administrativos associados a processos diversos das ações mencionadas, mas diretamente decorrentes das desapropriações, servidões administrativas ou ocupações temporárias, a exemplo de

ações judiciais indenizatórias propostas por expropriados ou ocupantes dos imóveis privados, incluindo custos para defesa nas ações, custas processuais e honorários advocatícios.

**1.16.** A CONCESSIONÁRIA responsabilizar-se-á pela condução de acordo extrajudiciais e ações judiciais relativas a indenizações eventualmente devidas a proprietários de áreas contíguas e remanescentes ou de alguma forma atingidas pela IMPLANTAÇÃO do objeto deste CONTRATO, respeitando os parâmetros e limites fixados pelo PODER CONCEDENTE, com apoio da ARSESP, em cada caso.

**1.17.** Caso a ação judicial a que se refere a esta cláusula seja ajuizada em face do PODER CONCEDENTE, a CONCESSIONÁRIA deverá requerer o seu ingresso na qualidade de parte, bem com a exclusão do PODER CONCEDENTE, devendo apresentar todos os recursos processuais cabíveis no ordenamento jurídico pátrio que se mostrem necessários para assegurar tal substituição.

**1.18.** Para fazer frente aos custos da CONCESSIONÁRIA decorrentes das desapropriações, deverá ser aberta CONTA DESAPROPRIAÇÃO, de titularidade do PODER CONCEDENTE, de movimentação restrita, a qual será aberta e mantida junto a AGENTE FINANCEIRO (“AGENTE FINANCEIRO”), com quem a CONCESSIONÁRIA deverá celebrar, com a participação ou interveniência do PODER CONCEDENTE, “contrato de prestação de serviços de administração de valores em Conta Desapropriação”, conforme os termos do modelo referencial constante deste ANEXO.

**1.18.1.** As PARTES se comprometem a envidar seus melhores esforços com vistas à abertura da conta corrente vinculada em prazo compatível com a execução das obrigações reciprocamente assumidas no âmbito deste ANEXO.

**1.18.2.** Os encargos e taxas relacionados à contratação e à atuação do AGENTE FINANCEIRO deverão ser arcados pela CONCESSIONÁRIA e reequilibrados pelo PODER CONCEDENTE.

**1.18.3.** Ao AGENTE FINANCEIRO serão outorgados poderes para determinar a transferência de valores depositados pelo PODER CONCEDENTE para o pagamento das parcelas de APOORTE PÚBLICO vinculadas aos EVENTOS DE APOORTE relativos às desapropriações, nos termos aqui definidos.

**1.19.** A CONCESSIONÁRIA deverá providenciar e disponibilizar à ARSESP a certidão de matrícula do imóvel com o registro da aquisição, da carta de adjudicação ou da escritura de desapropriação amigável.

**1.20.** Fica vedado à CONCESSIONÁRIA:

- i. Desapropriar, ocupar temporariamente ou instituir servidões administrativas de imóveis que não sejam necessários para a implantação do objeto deste CONTRATO, ressalvadas as áreas adicionais até o limite quantitativo e cuja desapropriação seja determinada por lei, assim reconhecida por via judicial; e
- ii. Usar, gozar e dispor do bem imóvel desapropriado, ocupado temporariamente ou objeto de servidão administrativa, para finalidades diversas às necessárias à implantação do objeto deste CONTRATO.

## **2. DIRETRIZES GERAIS PARA OCUPAÇÃO TEMPORÁRIA E SERVIDÃO ADMINISTRATIVA**

**2.1.** A CONCESSIONÁRIA instituirá 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, devendo, para tanto, observar o regramento previsto na legislação e neste ANEXO.

## **3. PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES**

**3.1.** O presente tópico se refere às diretrizes a serem consideradas pela CONCESSIONÁRIA para a elaboração do PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES, a ser apresentado em até 30 (trinta) dias contados da data de apresentação do PROJETO CONCEITUAL da IMPLANTAÇÃO do respectivo LOTE, definida no ANEXO 8, para a análise da ARSESP e CERTIFICADORA DA IMPLANTAÇÃO.

**3.2.** O PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES visa assegurar a mitigação adequada dos impactos adversos resultantes da deslocação física e econômica

decorrentes da implantação da CONCESSÃO com atenção às Pessoas Afetadas pelo Projeto (PAPs).

**3.3.** O PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES será preparado com base no presente ANEXO 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 5<sup>1</sup>* (PD5) da *Internacional Finance Corporation* (IFC), relativo à desapropriação, bem como no “*Land Acquisition and Involuntary Resettlement Handbook*”<sup>2</sup>.

**3.4.** A elaboração do PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO inclui a definição das estratégias e métodos propostos para realização de:

- a) 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 neste ANEXO; e
- b) CADASTRO DE IMÓVEIS, que deverá fornecer informações atualizadas a respeito dos imóveis das QUADRAS que serão objeto de desapropriação, conforme disposto neste ANEXO.

#### **4. DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DO PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES**

**4.1.** São considerados princípios-chave para a elaboração do PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES:

- a) Priorização absoluta dos acordos negociados, devendo as desapropriações, servidões administrativas e ocupações temporárias pela via judicial serem utilizadas somente após a tentativa frustrada de

---

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

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



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) 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.

**4.2.** O PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES deverá possuir o seguinte conteúdo:

- a) Descrição dos impactos permanentes e temporários relacionados com a desapropriação, 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 bem como eventuais servidões administrativas e ocupações temporárias, caso necessárias, considerando as 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 CADASTRO DE IMÓVEIS e do PEPI;
- d) Cronograma proposto para as ações de desapropriação, instituição de servidão administrativa e ocupação temporária e para a publicação das DECLARAÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA OU INTERESSE SOCIAL, observando: (i) as datas previstas para execução das OBRAS DE IMPLANTAÇÃO no CRONOGRAMA FÍSICO-EXECUTIVO; (ii) os marcos para envio da documentação necessária para a emissão das

DECLARAÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA OU DE INTERESSE SOCIAL;  
e (iii) os marcos para emissão das DECLARAÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA OU DE INTERESSE SOCIAL.

- e) previsão dos marcos de implementação, para fins de utilização da CONTA DESAPROPRIAÇÃO, nos termos do CONTRATO;
- f) disposições legais relevantes, descrição dos procedimentos legais e administrativos aplicáveis e indicação do quadro institucional existente;
- g) estruturas relevantes de órgãos públicos e da sociedade civil que possam contribuir na implementação de ações decorrentes do PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES , contendo a avaliação da capacidade de tais instituições para apoiar os processos;
- h) 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;
- i) metodologias que serão utilizadas para avaliação dos bens nas áreas afetadas e de avaliação de diferentes tipologias de benfeitorias;
- j) 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 de apoio a ser instaurado próximo à ÁREA DA CONCESSÃO;
- k) estimativa financeira de todos os custos relacionados com a implementação da realização das ações decorrentes do PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES , previstas neste ANEXO;
- l) Mapeamento das lideranças comunitárias, organizações não governamentais (ONGs) e organizações da sociedade civil (OSCs) que possam contribuir com sua implementação;

- m) Avaliação da capacidade de tais órgãos governamentais, ONGs e OSCs para apoiar os processos de desapropriação/restauração da vida e definir as medidas propostas para apoiar sua ação no âmbito da CONCESSÃO;
- n) definição do processo de atualização periódica e revisão do PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES .

**4.3.** Os integrantes da equipe responsável pela elaboração do PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES devem possuir experiência na preparação e/ou implementação de ações de desapropriação 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.

**4.4.** A equipe responsável pela elaboração do PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES 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 , com experiência comprovada no planejamento e execução da desapropriação ;
- b) Advogado com experiência comprovada em questões relacionadas a Direito Imobiliário e Direitos Humanos;
- c) Economista com experiência em avaliação de deslocamento físico e econômico de pessoas e/ou comunidades;
- d) Arquiteto / Urbanista com experiência na utilização de Sistema de Informação Geográfica (SIG); e
- e) 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.

**4.5.** A efetiva realização do CADASTRO DE IMÓVEIS deverá ser realizada por profissionais com experiência anterior comprovado em trabalhos similares.

## **5. APROVAÇÃO DO PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO**

**5.1.** Após o recebimento do PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES, a CERTIFICADORA DA IMPLANTAÇÃO 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.

**5.1.1.** Uma vez recebido o PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES, bem como a avaliação da CERTIFICADORA DA IMPLANTAÇÃO, a ARSESP deverá emitir o termo de aceite em até 10 (dez) dias.

**5.1.1.1.** Caso a ARSESP ou a CERTIFICADORA DA IMPLANTAÇÃO 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.

**5.1.1.2.** 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 .

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

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

## **6. DIRETRIZES ESPECÍFICAS DO PROGRAMA DE ENGAJAMENTO COM PARTES INTERESSADAS (PEPI)**

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

**6.2.** A CONCESSIONÁRIA deverá desenvolver e implementar o PEPI, visando a assegurar a sua manutenção até a finalização de todas as desapropriações, 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, 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.

**6.3.** As diretrizes e formas de implementação do PEPI deverão ser contempladas pelo PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES 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 desapropriação, abrangendo 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, políticos eleitos locais, serviços e negócios locais, ONGs e grupos comunitários, bem como meios veículos de comunicação;
- b) mapeamento das partes a serem envolvidas no processo de divulgação e engajamento relativo, especificamente, à desapropriação ;
- c) 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;
- d) descrição dos requisitos regulatórios e/ou outros requisitos para consulta ou divulgação;
- e) identificação e priorização dos principais grupos de interessados;
- f) estratégia e cronograma para compartilhamento de informações e consulta a cada um desses grupos;
- g) descrição dos recursos e responsabilidades para implementar as atividades propostas;
- h) descrição de como as atividades de engajamento serão incorporadas no 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;

- i) 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);
- j) 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, com todas as categorias de partes interessadas, identificando as estratégias utilizadas e seu alcance;
- k) estratégia do processo de negociação e do pagamento de custos e indenizações; e
- l) mecanismos de acompanhamento, monitoramento e auditoria do PEPI, identificando calendário, responsabilidades e indicadores-chave.

**6.4.** A CONCESSIONÁRIA deve propor a estratégia de revisão e atualização às diretrizes do PEPI, com descrição do processo de revisão e respectiva aprovação, considerando a periodicidade semestral.

**6.5.** 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.

**6.6.** Deve ser descrito o processo realizado de consulta informada e participação com as partes afetadas, a ser realizado periodicamente, incluindo o envolvimento de

autoridades locais e/ou federais, organizações da sociedade civil e outras partes interessadas identificadas.

**6.6.1.** 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 às desapropriações.,

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

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

- 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 ;
- b) Indicação à ARSESP das equipes responsáveis 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.

**6.9.** 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.



## **7. DIRETRIZES ESPECÍFICAS DO CADASTRO DE IMÓVEIS**

**7.1.** Uma vez aprovado o PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES e instauradas as primeiras ações do PEPI, a CONCESSIONÁRIA deverá iniciar a realização do CADASTRO DE IMÓVEIS na ÁREA DA CONCESSÃO.

**7.2.** 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.

**7.3.** O CADASTRO DE IMÓVEIS será composto pelos seguintes produtos, a serem entregues à ARSESP e à CERTIFICADORA DA IMPLANTAÇÃO:

- a) Planilha com identificação dos imóveis por matrícula e, subsidiariamente, pelo Cadastro Municipal do Contribuinte;
- b) Cópia(s) atualizada(s) da(s) matrícula(s), ou transcrição de registros pelo cartório competente, se for o caso, tendo-se como base do critério de atualidade a data de apreciação do documento pelo PODER CONCEDENTE
- c) Apontamento dos respectivos proprietários;
- d) Indicação da destinação dos imóveis;
- e) Fichas de qualificação dos imóveis, contendo informações sobre os terrenos e benfeitorias, bem como da indicação de eventuais ocupantes;
- f) Sistema de Informação Geográfica (SIG) que consolide as informações obtidas a respeito dos imóveis a serem desapropriados;
- g) 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;
- h) Planta cadastral (ou desenho) subscrita pelo responsável;
- i) Levantamento topográfico planialtimétrico dos imóveis e quadras;

- j) Registro fotográfico da fachada e, quando possível, do interior do imóvel;
- k) Memoriais descritivos individualizados das áreas a serem desapropriadas, datados e subscritos pelo responsável da CONCESSIONÁRIA;
- l) Laudo Macro de Avaliação e laudo individualizado, acompanhados dos anexos que tenham sido mencionados, subscritos pelo responsável e datados;
- m) Laudo de avaliação física e de valor de mercado do imóvel, a ser obrigatoriamente realizado por perito especializado;
- n) Para imóveis desapropriados para fins de HIS-1 e/ou EQUIPAMENTOS PÚBLICOS e/ou INFRAESTRUTURA PÚBLICA, designação do PODER CONCEDENTE como adjudicatário e da CONCESSIONÁRIA como responsável pela condução do processo de desapropriação, observando-se, quanto aos imóveis destinados às HABITAÇÕES, a possibilidade de outros arranjos jurídicos, na forma prevista no CONTRATO;
- o) Para imóveis desapropriados para fins de HIS-2 e HMP, a designação da CONCESSIONÁRIA como adjudicatária e como responsável pela condução do processo de desapropriação, observando-se, quanto aos imóveis destinados às HABITAÇÕES, a obrigatoriedade de destinação exclusiva ao Projeto, na forma prevista no CONTRATO;
- p) Disciplina sobre a assunção integral das despesas pela CONCESSIONÁRIA com a desapropriação dos imóveis particulares necessários à IMPLANTAÇÃO e/ou por ela indicados, com seus próprios recursos, sem prejuízo do subsequente repasse de valores a título de APORTE PÚBLICO pelo PODER CONCEDENTE, mediante utilização da CONTA DESAPROPRIAÇÃO e após materializado o respectivo EVENTO DE DESEMBOLSO, observada a regra de compartilhamento de riscos de desapropriações previstas no CONTRATO;
- q) Indicação dos dispositivos legais aplicáveis;
- r) Declaração, subscrita pelo responsável da CONCESSIONÁRIA, de que não há incidência de área municipal, estadual ou federal, nas áreas a

serem desapropriadas;

- s) Declaração, subscrita pelo responsável da CONCESSIONÁRIA, de que não há sobreposição de áreas com qualquer outro decreto de declaração de utilidade pública ou de declaração de interesse social;
- t) Declaração, subscrita pelo responsável da CONCESSIONÁRIA, de que as áreas a serem desapropriadas serão integralmente destinadas à execução do objeto deste CONTRATO; e
- u) Minuta de decreto de declaração de utilidade pública ou de declaração de interesse social, de acordo com modelo disponibilizado pela ARSESP.

**7.4.** 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.

**7.4.1.** 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.

**7.5.** 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.

**7.6.** 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 proprietários sejam suficientes para a aquisição de imóvel de mesmas características na região próxima, observando valores de mercado e parâmetros de custo médio por m<sup>2</sup> de imóveis com metragem similar.

**7.7.** 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.

**7.7.1.** 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.

**7.7.2.** 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

**7.7.3.** 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.

**7.8.** Ao entregar os produtos, 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.

**7.9.** A CONCESSIONÁRIA deve encaminhar os produtos previstos, em conjunto com as indicações listadas, à CERTIFICADORA DA IMPLANTAÇÃO, que ficará responsável por validar, em até 10 (dez) dias, o valor de avaliação e eventual indicação da CONCESSIONÁRIA sobre o enquadramento em uma das hipóteses de desapropriação judicial ou os termos iniciais da negociação.

**7.9.1.** A CERTIFICADORA DA IMPLANTAÇÃO 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.

**7.9.2.** Caso esteja de acordo com o valor e os termos iniciais da negociação, a CERTIFICADORA DA IMPLANTAÇÃO 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.

**7.9.3.** No caso de discordância com os valores, a CERTIFICADORA DA IMPLANTAÇÃO 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.

**7.9.4.** Após ajustes nos termos iniciais da negociação ou revisão do valor da indenização, a CERTIFICADORA DA IMPLANTAÇÃO 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.

**7.9.5.** 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 pela CERTIFICADORA DA IMPLANTAÇÃO, 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 da CERTIFICADORA DA IMPLANTAÇÃO.

**5.1.1.3.** 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.

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

**7.10.1.** A CERTIFICADORA DA IMPLANTAÇÃO 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.

**7.11.** Caberá ao PODER CONCEDENTE publicar as DECLARAÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA OU DE INTERESSE SOCIAL necessárias para que a CONCESSIONÁRIA promova as desapropriações, no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da integralidade das informações a que se refere este item.

**7.12.** Em caso de descumprimento do prazo estabelecido, o PODER CONCEDENTE assumirá o risco dos impactos daí diretamente decorrentes, exceto se demonstrado que a CONCESSIONÁRIA não apresentou todas as informações necessárias para emissão da DECLARAÇÃO DE UTILIDADE PÚBLICA OU DE INTERESSE SOCIAL, conforme indicado neste ANEXO.

## **PARTE II – REGRAMENTO ESPECÍFICO DAS AÇÕES DE DESAPROPRIAÇÕES, OCUPAÇÕES TEMPORÁRIAS E SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS**

### **8. REGRAMENTO DAS DESAPROPRIAÇÕES**

**8.1.** Observado o regramento previsto na legislação, bem como no PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES, 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) 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.

**8.2.** Todas as medidas de desapropriação devem ser concluídas pela CONCESSIONÁRIA no prazo previsto no cronograma da IMPLANTAÇÃO, para viabilizar o início da IMPLANTAÇÃO.

**8.3.** Caso a CONCESSIONÁRIA constatare que haverá o risco de atraso nos marcos previstos, deverá, com 03 (três) 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, em dias;
- d) propor um plano de mitigação, frente às dificuldades identificadas, com o objetivo de reduzir o atraso previsto.

**8.4.** A CERTIFICADORA DA IMPLANTAÇÃO 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 , em dias, e ajuste do PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES ; e
- c. Avaliação da viabilidade da proposta de mitigação apresentada pela CONCESSIONÁRIA, considerando inclusive os custos para sua execução.

**8.5.** Uma vez recebido o relatório da CERTIFICADORA DA IMPLANTAÇÃO, 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.

**8.6.** A CERTIFICADORA DA IMPLANTAÇÃO acompanhará mensalmente a execução do plano de mitigação pela CONCESSIONÁRIA, encaminhando suas conclusões à ARSESP, ao PODER CONCEDENTE e à CONCESSIONÁRIA.

**8.6.1.** 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.

**8.7.** Caso a proposta da CONCESSIONÁRIA não tenha sua viabilidade atestada pela ARSESP e/ou o prazo para conclusão das ações de desapropriação, 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.

## **9. DESAPROPRIAÇÕES**

**9.1.** 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 DE CONCESSÃO, mediante justa e prévia indenização, conforme disciplinado no Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, e demais normas aplicáveis.

**9.1.1.** A imissão na posse dos imóveis objeto de desapropriação deverá ocorrer, impreterivelmente, até o prazo limite previsto no cronograma da IMPLANTAÇÃO estabelecido no ANEXO 8, cabendo à CONCESSIONÁRIA comprovar, no caso de atrasos, que adotou todas as medidas cabíveis para obtenção da imissão na posse no prazo previsto.

**9.2.** 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.

**9.3.** Na periodicidade definida no CONTRATO, os custos efetivamente incorridos pela CONCESSIONÁRIA para fins de realização das desapropriações, com repasse de valores de APORTE PÚBLICO mantidos na CONTA DESAPROPRIAÇÃO após materializado o respectivo EVENTO DE DESEMBOLSO ou custos administrativos incorridos pela CONCESSIONÁRIA, serão auditados pela CERTIFICADORA DA IMPLANTAÇÃO 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.

**9.4.** 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.

**9.5.** 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.

***Procedimento aplicável para os casos de desapropriação***

**9.6.** A CONCESSIONÁRIA deve observar o seguinte procedimento de desapropriação:

**9.6.1.** Uma vez emitido o termo de aceite do PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES, a CONCESSIONÁRIA deve iniciar os serviços relacionados ao CADASTRO DOS IMÓVEIS, conforme requisitos definidos no item 9 e seguintes.

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

**9.6.3.** 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.

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

**9.7.** 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;
- d) recusa reiterada do proprietário quanto ao valor ou aos termos da oferta da CONCESSIONÁRIA, respaldados pela CERTIFICADORA DA IMPLANTAÇÃO e pela ARSESP; ou
- e) outros casos que inviabilizem a desapropriação amigável, a serem comprovados pela CONCESSIONÁRIA à ARSESP.

**9.8.** Em relação aos imóveis apontados pela CONCESSIONÁRIA como necessários para a realização das obras e prestação dos SERVIÇOS, o procedimento de que trata o item 11.6 deve ser iniciado a partir da emissão da DECLARAÇÃO DE UTILIDADE PÚBLICA OU INTERESSE SOCIAL correspondente.

**9.9.** 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, , sob pena de aplicação das sanções previstas pelo CONTRATO, sendo registrados (i) em nome da Fazenda do Estado de São Paulo os imóveis desapropriados destinados à implantação de HIS-1, EQUIPAMENTOS PÚBLICOS e/ou INFRAESTRUTURA PÚBLICA; e (ii) em nome da CONCESSIONÁRIA para os imóveis destinados à implantação de HIS-2 e HMP, a serem posteriormente alienados aos beneficiários elegíveis, na forma prevista no CONTRATO.

#### ***Desapropriações amigáveis***

**9.10.** 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.

**9.11.** 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 9.5 e seguintes, bem como prever os meios de comunicação e formalização das negociações com a CONCESSIONÁRIA.

**9.12.** 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.

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

**9.14.** 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.

**9.15.** 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.

**9.16.** 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.

**9.17.** 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.

**9.18.** 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.

**9.19.** 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 9.5 e seguintes, sendo que o valor firmado no acordo será computado para comparação com o montante indicado neste ANEXO.

**9.20.** Se não houver acordo consensual no prazo indicado pelo item 11.15.1.1, 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***

**9.21.** Nos casos em que a ARSESP, com base no item 11.7, 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.

**9.22.** 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 11.18.

**9.23.** 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.

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

**9.24.** 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.

**9.24.1.** 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.

### ***Conclusão das Desapropriações e Pagamento da Indenização***

**9.25.** Para pagamento das parcelas de APORTE PÚBLICO à CONCESSIONÁRIA em contrapartida aos custos decorrentes da desapropriação, deverá ser aberta CONTA DESAPROPRIAÇÃO, de titularidade do PODER CONCEDENTE, de movimentação restrita, a qual será aberta e mantida junto a AGENTE FINANCEIRO, com quem a

CONCESSIONÁRIA deverá celebrar, com a participação ou interveniência do PODER CONCEDENTE, “contrato de prestação de serviços de administração de valores em conta desapropriação”, conforme os termos do modelo referencial constante deste ANEXO.

**9.25.1.** As PARTES se comprometem a envidar seus melhores esforços com vistas à abertura da CONTA DESAPROPRIAÇÃO em prazo compatível com a execução das obrigações reciprocamente assumidas no âmbito do presente ANEXO.

**9.25.2.** Os encargos e taxas relacionados à contratação e à atuação do AGENTE FINANCEIRO deverão ser arcados pela CONCESSIONÁRIA e reequilibrados pelo PODER CONCEDENTE.

**9.25.3.** Ao AGENTE FINANCEIRO serão outorgados poderes para determinar a transferência de valores depositados pelo PODER CONCEDENTE para o pagamento das parcelas de APOORTE PÚBLICO vinculados aos EVENTOS DE DESEMBOLSO relativos às desapropriações promovidas pela CONCESSIONÁRIA, nos termos aqui definidos.

**9.25.4.** O PODER CONCEDENTE garantirá a existência na CONTA DESAPROPRIAÇÃO do valor correspondente aos montantes da “Oferta Inicial” e na forma do cumprimento da “Etapa Primeira”, conforme definido na cláusula 11.24 e observado o previsto no Cronograma de Desapropriações.

**9.25.5.** Quando da “Segunda etapa” e “Terceira etapa” a que se refere a cláusula 11.24, o PODER CONCEDENTE complementarará eventual diferença de valor, conforme necessário, para fazer frente ao repasse dos valores a título de APOORTE PÚBLICO em favor da CONCESSIONÁRIA.

**9.26.** No caso de desapropriação pela via judicial, a disponibilização dos recursos e/ou a liberação das parcelas de APOORTE PÚBLICO atinentes aos custos de desapropriação despendidos pela CONCESSIONÁRIA se dará observadas as seguintes etapas, devendo em cada uma delas a CONCESSIONÁRIA juntar os documentos pertinentes da ação de desapropriação, sendo indispensáveis os seguintes:

a) PRIMEIRA ETAPA – OFERTA INICIAL

1) Documentos:

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

- i. Petição inicial;
- ii. Documento técnico contendo a descrição e os elementos básicos do imóvel a ser desapropriado;
- iii. Título de propriedade do imóvel;
- iv. Decreto de declaração de utilidade pública;
- v. Documento que será utilizado para apuração da oferta inicial, limitado ao valor venal do imóvel para cálculo do ITBI;

2) Despesas judiciais: valores referentes a:

- i. Guia de custas para distribuição do processo;
- ii. Diligência do oficial de justiça;
- iii. Custas para juntada do mandato judicial;
- iv. Guia de depósito judicial da oferta inicial.

b) SEGUNDA ETAPA – COMPLEMENTAÇÃO DA OFERTA INICIAL:

1) Documentos:

- i. Laudo judicial prévio;
- ii. Decisão judicial estipulando os honorários periciais para elaboração do laudo judicial prévio para fins de imissão na posse;
- iii. Decisão judicial determinando o depósito da complementação do valor apurado no laudo judicial prévio (diferença entre o valor do laudo judicial prévio e a oferta inicial), para fins de imissão na posse;
- iv. Deferimento da imissão na posse;
- v. Cópia da guia de depósito judicial da complementação da oferta inicial.

2) Despesas judiciais: valor referente a:

- i. Honorários periciais;
- ii. Guia de depósito judicial da complementação da oferta inicial.

c) TERCEIRA ETAPA – CONDENAÇÃO FINAL

1) Documentos:

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

- i. Contestação;
- ii. Réplica;
- iii. Decisão judicial estipulando os honorários periciais para elaboração do laudo judicial definitivo;
- iv. Laudo judicial definitivo;
- v. Manifestação dos assistentes técnicos das partes;
- vi. Sentença;
- vii. Recurso de apelação;
- viii. Contrarrazões ao recurso de apelação;
- ix. Acórdão que julgar o recurso de apelação;
- x. Eventuais embargos de declaração;
- xi. Acórdão que julgar os embargos de declaração;
- xii. Recurso especial;
- xiii. Recurso extraordinário;
- xiv. Acórdão que julgar o recurso especial;
- xv. Acórdão que julgar o recurso extraordinário;
- xvi. Certidão de trânsito em julgado;
- xvii. Carta de adjudicação do imóvel;
- xviii. Cópia de guia de depósito judicial de condenação final.

2) Despesas judiciais: valor referente a:

- i. Lado judicial definitivo;
- ii. Guia de depósito judicial da condenação final; e
- iii. Guia de pagamento das custas e despesas notariais.

**9.27.** Para caracterizar o cumprimento da Primeira Etapa a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE e à CERTIFICADORA cópia dos processos das ações de desapropriação a serem propostas, contendo os documentos listados no item “1” da alínea “a” da cláusula 11.24, preparados a cada 10 (dez) dias corridos, sendo o primeiro período contado da publicação do decreto de declaração de utilidade pública e assim



sucessivamente. Simultaneamente, deverá a CONCESSIONÁRIA enviar ao AGENTE FINANCEIRO os documentos originais referidos no item “2” da alínea “a” da cláusula 11.24, relativos às cópias dos processos entregues ao Poder CONCEDENTE.

**9.27.1.** O PODER CONCEDENTE, no prazo de 10 (dez) dias corridos, a contar do recebimento de cópia dos processos, verificará, com o apoio da CERTIFICADORA, a sua conformidade e, por meio da atestação em relatório específico, aprovará os processos aptos a receberem o APORTE PÚBLICO mediante recursos da CONTA DESAPROPRIAÇÃO.

**9.27.2.** Após a aprovação e comprovação do pagamento pela CONCESSIONÁRIA das guias correspondentes aos processos aprovados, o PODER CONCEDENTE promoverá a liberar a parcela de APORTE PÚBLICO correspondente mediante utilização dos recursos da CONTA DESAPROPRIAÇÃO.

**9.27.3.** Na hipótese de não atestação/verificação da conformidade do processo pelo PODER CONCEDENTE, este será devolvido à CONCESSIONÁRIA para as necessárias correções ou medidas necessárias, com as informações que motivaram sua rejeição, contando-se o prazo estabelecido na subcláusula 11.25.1 a partir da data de sua reapresentação.

**9.28.** Para caracterizar o cumprimento das Segunda e Terceira Etapas, analogamente ao disposto na cláusula 11.25, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE e à CERTIFICADORA DA IMPLANTAÇÃO cópia dos documentos listados no item “1” das alíneas “b” e “c” da cláusula 11.23, relativos às ações de desapropriação em andamento, preparados a cada 15 (quinze) dias, sendo o primeiro período contado após 2 (dois) meses da data de publicação do decreto de declaração de utilidade pública ou declaração de interesse social. Simultaneamente, deverá a CONCESSIONÁRIA enviar ao AGENTE FINANCEIRO os documentos originais referidos no item “2” das alíneas “b” e “c” da cláusula 11.23, relativos às cópias das guias emitidas nos processos.

**9.28.1.** Os procedimentos relativos ao cumprimento da Segunda e Terceira Etapas referentes à liberação e, se necessário, à complementação dos respectivos valores e quitação dos valores decorrentes das ações em

andamento deverão seguir os mesmos procedimentos descritos para a Primeira Etapa, na cláusula 11.24.

**9.29.** 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 (i) em nome da Fazenda do Estado de São Paulo para os imóveis destinados a HIS-1, EQUIPAMENTOS PÚBLICOS ou INFRAESTRUTURA PÚBLICA; ou (ii) em nome da própria CONCESSIONÁRIA para os imóveis destinados à HIS-2 e/ou HMP a serem alienados para fins de atendimento às obrigações do Projeto/CONTRATO.

**9.30.** No caso da desapropriação pela via judicial, em até 60 (sessenta) dias do término da ação, a CONCESSIONÁRIA deve providenciar, às suas expensas, o registro da propriedade do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente, observada a mesma regra de titularidade descrita acima.

**9.31.** A liberação dos recursos de APORTE PÚBLICO depositados na CONTA DESAPROPRIAÇÃO seguirá o regramento geral estabelecido no CONTRATO, observada a necessidade de acompanhamento pela CERTIFICADORA DA IMPLANTAÇÃO e pela ARESP mediante relatórios periódicos auditáveis.

**9.32.** 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 no CONTRATO.

## **10. OCUPAÇÕES TEMPORÁRIAS E SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS**

**10.1.** Caso seja considerada necessária 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, a CONCESSIONÁRIA deverá notificar o CERTIFICADORA DA IMPLANTAÇÃO para que avalie a medida proposta.

**10.1.1.** Após a avaliação do CERTIFICADORA DA IMPLANTAÇÃO, 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.

**10.2.** A CONCESSIONÁRIA deverá (i) providenciar toda a documentação para emissão da DECLARAÇÃO DE UTILIDADE PÚBLICA OU DE INTERESSE SOCIAL; (ii) priorizar a instituição da servidão administrativa ou ocupação temporária administrativa e, subsidiariamente judicial; e (iii) observará, no que cabível, o regramento aplicável para desapropriações previsto neste 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 CONCESSIONÁRIA.

### **PARTE III - MODELO DE CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO DE VALORES EM CONTA DESAPROPRIAÇÃO**

Pelo presente Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Valores em Conta Desapropriação, as partes:

- (1) O ESTADO DE SÃO PAULO, por intermédio da SECRETARIA DE PARCERIAS EM INVESTIMENTOS – SPI, com sede em [●], inscrita no CNPJ sob nº [●], neste ato representada por seu Secretário [●], doravante denominado “PODER CONCEDENTE”;
- (2) [●], sociedade de propósito específico, com sede em [●], inscrita no CNPJ sob nº [●], neste ato representada por seus administradores, doravante denominada “CONCESSIONÁRIA”;
- (3) [BANCO], instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede em [●], inscrita no CNPJ sob nº [●], neste ato representada por [●], doravante denominada “AGENTE FINANCEIRO”.

#### **Considerando que:**

(A) O PODER CONCEDENTE, com a interveniência da CPP, firmou com a CONCESSIONÁRIA o CONTRATO nº [●]/[●], relativo à Parceria Público-Privada (PPP) na modalidade concessão administrativa para a realização de investimentos e prestação de serviços, visando ao desenvolvimento urbano e habitação na região central de São Paulo;

(B) Nos termos do CONTRATO e do ANEXO 16, o PODER CONCEDENTE, mediante APORTE PÚBLICO realizado por meio da CONTA DESAPROPRIAÇÃO, assumiu o repasse de valores à CONCESSIONÁRIA para fazer frente aos custos despendidos com as desapropriações dos imóveis necessários à implantação do objeto do

CONTRATO; e

(C) O ANEXO 16 estabelece que os pagamentos referentes aos APORTES PÚBLICOS para cobrir os custos e indenizações das desapropriações promovidas pela CONCESSIONÁRIA serão efetuados por meio de conta corrente vinculada denominada CONTA DESAPROPRIAÇÃO, de titularidade do PODER CONCEDENTE, de movimentação restrita, destinada exclusivamente a esse fim.

Resolvem as Partes celebrar o presente Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Valores em Conta Desapropriação (“CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE CONTA DESAPROPRIAÇÃO”) que se regerá pelas cláusulas e condições abaixo:

#### **Cláusula Primeira – Objeto**

1.1.O presente CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE CONTA DESAPROPRIAÇÃO tem por objeto regular os termos e condições segundo os quais o AGENTE FINANCEIRO irá atuar, na qualidade de mandatário do PODER CONCEDENTE e da CONCESSIONÁRIA, consoante disposto no artigo 653 e seguintes do Código Civil, bem como na qualidade de depositário dos recursos a serem mantidos na Conta Desapropriação, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil, efetuando pagamentos, nos estritos termos das disposições deste CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE CONTA DESAPROPRIAÇÃO e do ANEXO 16.

1.2.O PODER CONCEDENTE abre, neste ato, junto ao AGENTE FINANCEIRO, em sua agência [●], a conta corrente [●], denominada “CONTA DESAPROPRIAÇÃO”, para a finalidade exclusiva de depósito e movimentação dos recursos oriundos do PODER CONCEDENTE, destinados ao pagamento das parcelas de APORTE PÚBLICO a serem liberados à CONCESSIONÁRIA para fazer frente aos custos com desapropriações necessárias à implantação do objeto do CONTRATO.

1.3.O AGENTE FINANCEIRO, neste ato, aceita sua nomeação como mandatário do PODER CONCEDENTE e da CONCESSIONÁRIA, nos termos na Cláusula 2ª abaixo, comprometendo-se a manter os recursos depositados na CONTA DESAPROPRIAÇÃO sob custódia, efetuando os pagamentos/liberações de acordo com os procedimentos

previstos na Cláusula 3ª deste CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE CONTA DESAPROPRIAÇÃO.

### **Cláusula Segunda – Poderes do Agente**

2.1. O AGENTE FINANCEIRO fica, neste ato, investido, de maneira irrevogável e irretratável, de poderes de representação conferidos pelo PODER CONCEDENTE e pela CONCESSIONÁRIA para, nos termos do artigo 653 e seguintes do Código Civil, agir em nome de ambos como mandatário e praticar todo e qualquer ato necessário para a total satisfação das obrigações assumidas pelas Partes nos termos deste CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE CONTA DESAPROPRIAÇÃO e do ANEXO 16.

2.2. O mandato conferido ao AGENTE FINANCEIRO constitui condição essencial do negócio e é irrevogável e irretratável durante o período compreendido entre a sua celebração e o prazo de vigência do Contrato, enquanto subsistir a obrigação do PODER CONCEDENTE prevista no ANEXO 16.

2.3. O AGENTE FINANCEIRO deverá seguir as instruções escritas do PODER CONCEDENTE mencionadas nas Declarações de Pagamento que estejam em conformidade com as disposições expressas deste CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE CONTA DESAPROPRIAÇÃO e do ANEXO 16, conforme cláusula 3ª abaixo, não lhe podendo ser exigida a prática de nenhum ato contrário à lei ou que implique o adiantamento de recursos próprios.

2.4. O AGENTE FINANCEIRO se responsabiliza pelos danos patrimoniais diretos e indiretos devidamente comprovados que venha a causar ao PODER CONCEDENTE ou à CONCESSIONÁRIA decorrentes de erro no cumprimento de suas obrigações, dolo, culpa ou má-fé, em função (i) da prestação dos serviços de administração da Conta Desapropriação; ou (ii) da prática de qualquer ato em desacordo com os procedimentos fixados na Declaração de Pagamento ou neste CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE CONTA DESAPROPRIAÇÃO.

2.5. Na hipótese da Cláusula 2.4 acima, o AGENTE FINANCEIRO se compromete a indenizar o PODER CONCEDENTE ou a CONCESSIONÁRIA, conforme o caso, por perdas e danos devidamente comprovados e apurados incorridos por esses, na forma

prevista na legislação em vigor, inclusive aqueles relativos a qualquer custo ou despesa que tiverem incorrido ou suportado para a defesa de seus direitos e interesses, inclusive honorários advocatícios.

### **Cláusula Terceira – Contabilização e Movimentação da Conta Desapropriação**

3.1. O PODER CONCEDENTE se compromete a depositar e manter recursos na Conta Desapropriação, de acordo com as etapas, prazos e requisitos descritos no ANEXO 16.

3.2. Exclusivamente, no caso de desapropriação pela via judicial, nos termos do ANEXO 16, a CONCESSIONÁRIA entregará ao PODER CONCEDENTE todos os documentos relativos à medição dos pagamentos efetuados exclusivamente pela CONCESSIONÁRIA, para sua aprovação e emissão da respectiva Declaração de Pagamento da Desapropriação, para fins de liberação do pagamento da parcela de APORTE PÚBLICO correspondente à CONCESSIONÁRIA, mediante utilização dos recursos mantidos na CONTA DESAPROPRIAÇÃO.

3.2.1. O AGENTE FINANCEIRO procederá ao pagamento mediante emissão da Declaração de Pagamento pelo PODER CONCEDENTE (“Declaração de Pagamento”), conforme modelo deste CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE CONTA DESAPROPRIAÇÃO, a qual atestará que foram cumpridos todos os requisitos para o pagamento da parcela correspondente ao evento para desembolso do APORTE PÚBLICO com recursos da CONTA DESAPROPRIAÇÃO, bem como conterá (i) descrição do evento, (ii) valor do pagamento.

3.2.2. O AGENTE FINANCEIRO deverá promover o pagamento das parcelas de desembolso mencionadas na Declaração de Pagamento por meio de transferência da Conta Desapropriação para a conta da CONCESSIONÁRIA, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o recebimento da Declaração de Pagamento, para fins da realização do pagamento das parcelas de APORTE PÚBLICO à CONCESSIONÁRIA.

3.2.3. O AGENTE FINANCEIRO deverá disponibilizar os comprovantes de quitação e pagamento das parcelas de desembolso para retirada da

CONCESSIONÁRIA, com cópia ao PODER CONCEDENTE, no endereço mencionado na cláusula 5ª deste CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE CONTA DESAPROPRIAÇÃO, no mesmo dia do pagamento delas.

3.3. Observado o disposto na cláusula 3.2 deste CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE CONTA DESAPROPRIAÇÃO, a Conta Desapropriação será movimentada unicamente pelo AGENTE FINANCEIRO, para realizar crédito na conta corrente indicada na cláusula 3.2.2, não sendo permitida a emissão de cheques ou qualquer outro meio de movimentação.

3.4. As Partes reconhecem que os recursos aportados e mantidos na Conta Desapropriação serão destinados única e exclusivamente ao pagamento do APORTE PÚBLICO para fins de custeio, pela CONCESSIONÁRIA, dos custos e despesas indicados no ANEXO 16. Da mesma maneira, as Partes estabelecem que todas as receitas financeiras decorrentes dos referidos recursos serão apropriadas e utilizadas única e exclusivamente para custear o projeto.

3.4.1. As partes acordam que os recursos aportados na Conta Desapropriação poderão ser aplicados em investimentos e/ou produtos financeiros, desde que exista a concordância expressa, escrita e conjunta da CONCESSIONÁRIA e do PODER CONCEDENTE, com o montante a ser aplicado e a descrição detalhada do tipo de aplicação.

3.4.2. Na hipótese de ordens judiciais de bloqueio e/ou transferências de valores, que atinjam os recursos mantidos na Conta Desapropriação e/ou aplicados em investimentos ou produtos financeiros, fica o AGENTE FINANCEIRO:

- i. obrigado a imediatamente comunicar o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA;
- ii. obrigado a auxiliar, no que for necessário, o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA a tomarem todas e quaisquer medidas necessárias ao desbloqueio da Conta Desapropriação; e
- iii. exonerado e liberado de toda e qualquer responsabilidade referente ao não pagamento mencionado na Declaração de Pagamento enquanto a



Conta Desapropriação estiver bloqueada, não podendo ser imputada nenhuma das responsabilidades previstas na cláusula 2ª deste CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE CONTA DESAPROPRIAÇÃO, pelo não cumprimento dos procedimentos previstos nesta Cláusula 3ª.

3.4.3. Após o integral cumprimento das obrigações de pagamento previstas no ANEXO 16, o PODER CONCEDENTE, com a devida concordância da CONCESSIONÁRIA, solicitará ao AGENTE FINANCEIRO que realize a transferência de eventual saldo disponível na Conta Desapropriação para conta de titularidade exclusiva do PODER CONCEDENTE.

3.5. O AGENTE FINANCEIRO deverá fornecer um extrato da Conta Desapropriação de imediato, sempre que solicitado pelo PODER CONCEDENTE e CONCESSIONÁRIA ou fornecer acesso via eletrônica (Internet Banking).

#### **Cláusula Quarta – Prazo e Vigência**

4.1. O CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE CONTA DESAPROPRIAÇÃO entrará em vigor na data de sua assinatura e permanecerá em vigor até o integral cumprimento das obrigações previstas no ANEXO 16.

#### **Cláusula Quinta – Comunicações**

5.1. Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das partes nos termos deste CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE CONTA DESAPROPRIAÇÃO deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

- (a) Se para a **CONCESSIONÁRIA** [incluir endereço físico] [incluir endereços eletrônicos]
- (b) Se para o **PODER CONCEDENTE** [incluir endereço físico] [incluir endereços eletrônicos]
- (c) Se para o **AGENTE FINANCEIRO**

[incluir endereço físico] [incluir endereços eletrônicos]

5.2. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues sob protocolo ou mediante “Aviso de Recebimento em Mãos” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima, ou quando da confirmação inequívoca do recebimento da transmissão via e-mail ou outro meio de transmissão eletrônica.

#### **Cláusula Sexta – Foro**

6.1. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para solução de quaisquer controvérsias decorrentes do presente CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE CONTA DESAPROPRIAÇÃO.

#### **Cláusula Sétima – Disposições Gerais**

7.1. Qualquer alteração ao presente CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE CONTA DESAPROPRIAÇÃO só será considerada válida, exigível e eficaz se feita por escrito e assinada por todas as Partes ou seus sucessores.

7.2. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente do presente CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE CONTA DESAPROPRIAÇÃO não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular.

7.3. A eventual invalidade e/ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE CONTA DESAPROPRIAÇÃO.

As Partes firmam o presente Contrato em [●] ([●]) vias de igual teor e conteúdo, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [●] de [●] de [●]



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

**MODELO DE DECLARAÇÃO PARA LIBERAÇÃO DE APOORTE PÚBLICO COM  
RECURSOS DA CONTA DESAPROPRIAÇÃO Nº \_\_\_\_\_**

A Agência Reguladora de Serviços Públicos do Estado de São Paulo - ARSESP, vinculada à Secretaria de Parcerias em Investimentos do Estado de São Paulo, no cumprimento das atribuições que lhe foram conferidas pela Lei Complementar nº. 1.025, de 7 de dezembro de 2007, alterada pela Lei Complementar nº 1.413/2024, e regulamentada pelo Decreto nº. 69.339, de 4 de fevereiro de 2025 e na forma da Deliberação Arsesp nº 1.649, de 12 de fevereiro de 2025, DECLARA que foram cumpridos todos os requisitos para o pagamento dos desembolsos abaixo discriminados, autorizando, portanto, o PODER CONCEDENTE a liberar, junto ao AGENTE FINANCEIRO, o correspondente APOORTE PÚBLICO de recursos da CONTA DESAPROPRIAÇÃO para a CONCESSIONÁRIA, a fim de custear as despesas incorridas por ela com as desapropriações necessárias à implantação do Projeto, solicitando as providências cabíveis.

Identificação da parcela de desembolso	Descrição do Evento	Valor R\$

São Paulo, [●] de [●] de [●].