



PROCESSO SEI 6011.2021/0002488-8
CONSULTA PÚBLICA CP/017/2022/SGM-SEDP
CONCORRÊNCIA Nº [●]/2022

PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA (PPP) NA MODALIDADE DE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA PARA PROVISÃO DE MORADIAS COMO SERVIÇO NA CIDADE DE SÃO PAULO, ENGLOBALANDO A IMPLANTAÇÃO DE 3 (TRÊS) EMPREENDIMENTOS DE MORADIA DE INTERESSE SOCIAL E A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE GESTÃO PREDIAL, DE GESTÃO OPERACIONAL E DE GESTÃO ADMINISTRATIVA DE BENEFICIÁRIO.

ANEXO III DO CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA

ÍNDICE

APRESENTAÇÃO.....	3
CAPÍTULO I – DIRETRIZES GERAIS E ENCARGOS PARA PROVISÃO DAS UNIDADES DE MORADIA E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E TRABALHOS TÉCNICOS SOCIAIS.....	4
1. DISPOSIÇÕES INICIAIS.....	4
2. PLANOS E RELATÓRIOS DE SUSTENTABILIDADE.....	5
CAPÍTULO II - DIRETRIZES GERAIS E ENCARGOS PARA AS OBRAS DE IMPLANTAÇÃO	9
3. INSERÇÃO E QUALIDADE URBANÍSTICAS.....	9
4. DIRETRIZES AMBIENTAIS DA EDIFICAÇÃO	10
5. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E CONSTRUTIVAS.....	11
CAPÍTULO III – DIRETRIZES GERAIS DE ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS	28
7. GESTÃO PREDIAL.....	31
8. GESTÃO OPERACIONAL.....	37
9. GESTÃO ADMINISTRATIVA DE BENEFICIÁRIOS E TRABALHO TÉCNICO SOCIAL (TTS)	44
CAPÍTULO IV - CRONOGRAMA DE IMPLANTAÇÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO	51
10. CRONOGRAMAS.....	51

APRESENTAÇÃO

As diretrizes e encargos expressos neste ANEXO têm por finalidade orientar as OBRAS DE IMPLANTAÇÃO dos 3 (três) EMPREENDIMENTOS e a prestação dos serviços de GESTÃO PREDIAL, GESTÃO OPERACIONAL e GESTÃO ADMINISTRATIVA DE BENEFICIÁRIO, objeto da presente CONCESSÃO.

Em linhas gerais, serão apresentadas as diretrizes para os serviços de GESTÃO PREDIAL, que englobam serviços de manutenção da infraestrutura edilícia e áreas comuns dos EMPREENDIMENTOS, e de GESTÃO OPERACIONAL, que englobam atividades de administração, limpeza, segurança, monitoramento, portaria e zeladoria dos EMPREENDIMENTOS, ambos definidos de modo a fornecer condições adequadas para a habitabilidade dos EMPREENDIMENTOS.

Ainda, são apresentadas diretrizes para a GESTÃO ADMINISTRATIVA DE BENEFICIÁRIO, a qual se trata do conjunto de serviços para a formalização contratual da alocação dos BENEFICIÁRIOS nas UNIDADES DE MORADIA, abarcando atividades de GESTÃO ADMINISTRATIVA DOS BENEFICIÁRIOS.

CONSULTA PÚBLICA

CAPÍTULO I – DIRETRIZES GERAIS E ENCARGOS PARA PROVISÃO DAS UNIDADES DE MORADIA E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E TRABALHOS TÉCNICOS SOCIAIS

1. DISPOSIÇÕES INICIAIS

- 1.1** O presente documento define as diretrizes gerais e os ENCARGOS a serem observados durante as OBRAS DE IMPLANTAÇÃO dos 3 (três) EMPREENDIMENTOS e na prestação dos serviços de GESTÃO PREDIAL, GESTÃO OPERACIONAL e GESTÃO ADMINISTRATIVA DE BENEFICIÁRIOS a serem cumpridos pela CONCESSIONÁRIA.
- 1.2** Nos casos omissos, a CONCESSIONÁRIA deverá solicitar orientação do PODER CONCEDENTE.
- 1.3** Durante o prazo da CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA deverá observar todos os requisitos mínimos e específicos deste caderno de encargos.
- 1.4** O OBJETO da CONCESSÃO deverá ser executado de maneira integrada, sempre que necessário, com órgãos e entes públicos e eventuais delegatários de serviço público, de modo a complementar os serviços oferecidos pela CONCESSIONÁRIA.
- 1.4.1** A CONCESSIONÁRIA deverá orientar os BENEFICIÁRIOS sobre as formas de contatar os entes públicos para acessar as políticas públicas existentes.
- 1.5** Desde que atendidos os objetivos finalísticos da CONCESSÃO, poderá a CONCESSIONÁRIA, quando assim desejar, se valer de inovações de processos, equipamentos ou outros aspectos, com a finalidade de trazer eficiência ao cumprimento de suas obrigações e ENCARGOS.
- 1.6** As atividades do OBJETO deverão estar em conformidade com todas as normas técnicas e disposições legais aplicáveis, incluídas todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto em contrário.
- 1.7** O PODER CONCEDENTE poderá, a qualquer tempo, constatando que a CONCESSIONÁRIA deixou de atender aos requisitos estabelecidos neste documento, exigir formalmente que sejam providenciados os ajustes e adequações necessários, não obstante, tal manifestação, a aplicação das penalidades cabíveis nos termos do CONTRATO.
- 1.8** O PODER CONCEDENTE pode, a qualquer tempo, solicitar reunião com a CONCESSIONÁRIA para a prestação de esclarecimentos sobre os projetos, planos e relatórios, sendo obrigatório o seu comparecimento.
- 1.9** O PODER CONCEDENTE pode, a qualquer tempo, solicitar ajustes e alterações na formatação dos relatórios, observadas as disposições presentes no CONTRATO.
- 1.10** Os projetos, planos e relatórios deverão ser apresentados separadamente ao PODER CONCEDENTE em meio digital, editável, em formato .doc e em versão .pdf, ou em outra forma previamente acordada entre as PARTES.

- 1.11** A CONCESSIONÁRIA e/ou suas subcontratadas deverão ter, ao longo de todo o prazo da CONCESSÃO, um quadro de prepostos ou empregados capacitados para executar as atividades necessárias ao cumprimento do disposto no OBJETO, adotando as melhores práticas de mercado, baseadas em evidências de efetividade, com o objetivo de atingir excelência nos serviços que serão prestados.
- 1.12** A CONCESSIONÁRIA e/ou suas subcontratadas são responsáveis pelos contratos de trabalho de seus prepostos ou empregados e pelo cumprimento de todas as obrigações trabalhistas, fiscais e previdenciárias, inclusive as decorrentes de acidentes, indenizações, multas, seguros, normas de saúde pública e regulamentadoras do trabalho.
- 1.13** A CONCESSIONÁRIA e/ou suas subcontratadas deverão manter atualizado o cadastro de seus prepostos ou empregados, incluindo no mínimo: (i) nome completo; (ii) documento de identificação; (iii) cargo/função; devendo tais informações serem disponibilizadas ao PODER CONCEDENTE quando solicitadas.
- 1.14** A CONCESSIONÁRIA deverá indicar um ou mais profissionais, dentro de seu quadro de prepostos ou empregados, que tenha uma visão completa de cada uma das atividades relativas ao OBJETO, para realizar a interlocução com o PODER CONCEDENTE durante o prazo da CONCESSÃO. É possível que um profissional acumule funções relativas a diferentes atividades.
- 1.15** Caberá à CONCESSIONÁRIA e/ou suas subcontratadas capacitarem seus prepostos ou empregados para manter um relacionamento cordial, respeitoso e solícito com os BENEFICIÁRIOS, sendo vedada qualquer distinção de tratamento ou discriminação nos termos dos preceitos Constitucionais em vigor.
- 1.16** Todos os prepostos ou empregados da CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas deverão estar uniformizados e identificados quando atuantes na ÁREA DA CONCESSÃO.
- 1.17** Todas as equipes, inclusive as equipes de segurança, deverão utilizar trajes condizentes às condições climáticas, visando o seu conforto na execução dos serviços.
- 1.18** A CONCESSIONÁRIA deverá responder a qualquer consulta formulada pelo PODER CONCEDENTE sobre a prestação dos serviços a serem realizados num prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data do recebimento da consulta.

2. PLANOS E RELATÓRIOS DE SUSTENTABILIDADE

- 2.1** Na execução do OBJETO, a CONCESSIONÁRIA deverá, sempre que possível, fazer uso de ações que fomentem a sustentabilidade, a participação da sociedade e a inclusão social, de modo que o OBJETO traduza o propósito de mitigação, no presente, e de não geração, no futuro, de passivos sociais, econômicos e ambientais para as respectivas localidades dos EMPREENDIMENTOS.

- 2.2** É facultado à CONCESSIONÁRIA o recebimento das certificações ISO 9001 para gestão de

qualidade; ABNT NBR ISO 14001 de desempenho ambiental; e ISO 45001 ou OHSAS 18001 de Sistema de Gestão de Segurança e Saúde Ocupacional.

- 2.3** Caso a CONCESSIONÁRIA não receba ou não tenha interesse em receber as certificações listadas no item 2.2 ou venha a perdê-las ao longo do prazo da CONCESSÃO, uma justificativa para tal deve ser apresentada no próximo Relatório Anual de Sustentabilidade.
- 2.4** A construção dos EMPREENDIMENTOS deve ser pautada pelo uso eficiente dos recursos e eficiência energética e pela redução das emissões de gases de efeito estufa, poluição e impacto ambiental.
- 2.5** Ao longo do prazo da CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA deverá conduzir a GESTÃO PREDIAL, GESTÃO OPERACIONAL e GESTÃO ADMINISTRATIVA DE BENEFICIÁRIO de modo a minimizar os impactos ambientais e promover a conscientização ambiental e ecológica.
- 2.6** A partir desses pontos, a CONCESSIONÁRIA deverá entregar ao PODER CONCEDENTE os seguintes planos:
- 2.6.1** O Plano de Impacto da Construção (PIC)
- 2.6.1.1** O Plano de Impacto da Construção (PIC) deverá listar todas as medidas tomadas para implementação dos princípios de sustentabilidade ao longo do período de obras, incluindo, no mínimo:
- a) Sumário executivo;
 - b) Mapeamento dos principais riscos ambientais e sociais causados pela obra;
 - c) Listagem de todas as opções de engenharia sustentável aplicadas, incluindo os encargos citados na sessão 4 deste documento e no ANEXO VI do CONTRATO – Diretrizes para o Licenciamento Ambiental;
 - d) Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos da Construção Civil (PGRSCC), nos termos da lei 12.305/201;
 - e) Mecanismos de segurança do trabalho no canteiro de obras e proteção aos trabalhadores;
 - f) Número de vagas de emprego que serão geradas pela construtora, especificando forma de contrato e características socioeconômicas do quadro de contratados;
 - g) Políticas de desenvolvimento profissional dos trabalhadores, caso haja e se não houver, justificativa para tal ausência;
 - h) Listagem de todos os benefícios empregatícios oferecidos aos trabalhadores e;

i) Programa de Integridade e Política Anticorrupção;

2.6.1.2 O Plano de Impacto da Construção (PIC) deverá estar de acordo com todos os encargos e diretrizes dispostas na seção 4 deste ANEXO.

2.6.1.3 O Plano de Impacto da Construção (PIC) deverá ser entregue para ciência do PODER CONCEDENTE até 60 (sessenta) dias após a assinatura do CONTRATO.

2.6.1.4 O Plano de Impacto da Construção (PIC) deverá ser publicado no CANAL PÚBLICO DE DIVULGAÇÃO, com acesso simples a qualquer cidadão.

2.6.2 Plano de Impacto da Ocupação (PIO)

2.6.2.1 A CONCESSIONÁRIA deverá entregar ao PODER CONCEDENTE um Plano de Impacto da Ocupação (PIO), que listará todas as medidas tomadas para implementação dos princípios de sustentabilidade ao longo das atividades de GESTÃO PREDIAL, GESTÃO OPERACIONAL e GESTÃO ADMINISTRATIVA DE BENEFICIÁRIO, incluindo, no mínimo:

- a) Sumário executivo;
- b) Mapeamento dos principais riscos ambientais e sociais da operação;
- c) Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos;
- d) Número de vagas de emprego que serão geradas pela operação, especificando forma de contrato e características socioeconômicas do quadro de contratados;
- e) Políticas de desenvolvimento profissional dos trabalhadores, caso haja e se não houver, justificativa;
- f) Listagem de todos os benefícios empregatícios oferecidos aos trabalhadores;
- g) Programa de Integridade e Política anticorrupção;

2.6.2.2 O Plano de Impacto da Ocupação (PIO) deverá ser entregue para ciência em até 5 (cinco) meses antes da DATA DE TÉRMINO DAS OBRAS.

2.6.2.3 O Plano de Impacto da Ocupação (PIO) deverá ser publicado no CANAL PÚBLICO DE DIVULGAÇÃO, com acesso simples a qualquer cidadão.

2.7 RELATÓRIO DE SUSTENTABILIDADE

2.7.1 Anualmente, a CONCESSIONÁRIA deverá entregar ao PODER CONCEDENTE um Relatório de Sustentabilidade, nos termos das normas mais recentes da *Global Reporting Initiative*

Standards (GRI) que contenha, no mínimo:

- a) Sumário Executivo;
 - b) Consumo de energia elétrica e água;
 - c) Política de destinação do lixo gerado pela CONCESSÃO;
 - d) Listagem de todas as certificações ISO recebidas pela CONCESSIONÁRIA;
 - e) Justificativa para as certificações ISO listadas no item 2.2 que não foram recebidas;
 - f) Relação de atividades de promoção à educação ambiental realizada com BENEFICIÁRIOS e trabalhadores;
 - g) Relação de atividades de promoção ao desenvolvimento econômico e emancipação financeira realizada com BENEFICIÁRIOS e trabalhadores.
 - h) Estrutura organizacional interna, incluindo número de vagas de emprego, especificando forma de contrato e características socioeconômicas do quadro de contratados e;
 - i) Avaliação quanto ao impacto socioeconômico gerado pela CONCESSÃO.
- 2.7.2** Em caso de extinção das normas GRI, deve-se utilizar uma publicação equivalente, de aceitação nacional.
- 2.7.3** O Relatório de Sustentabilidade deve ser publicado no CANAL PÚBLICO DE DIVULGAÇÃO, com acesso livre a qualquer cidadão.
- 2.7.4** O Relatório de Sustentabilidade deve ser disponibilizado no formato .pdf.
- 2.7.5** O Relatório de Sustentabilidade deve ser entregue anualmente, ao PODER CONCEDENTE e publicizado no CANAL PÚBLICO DE DIVULGAÇÃO, até o dia 31 de janeiro do ano posterior à aferição.

CAPÍTULO II - DIRETRIZES GERAIS E ENCARGOS PARA AS OBRAS DE IMPLANTAÇÃO

3. INSERÇÃO E QUALIDADE URBANÍSTICAS

- 3.1** Os EMPREENDIMENTOS deverão ser projetados pela CONCESSIONÁRIA e geridos ao longo do prazo da CONCESSÃO dentro de um contexto urbano integrado, evitando a segregação e formação de núcleos apartados da infraestrutura urbana.
- 3.2** A CONCESSIONÁRIA deverá buscar formas construtivas que privilegiem a integração dos EMPREENDIMENTOS com o entorno circundante.
- 3.3** Os atributos morfológicos dos futuros EMPREENDIMENTOS, tais como alinhamentos, gabaritos, volumetrias e geometrias das edificações, deverão ser estabelecidos de forma a conferir unidade e garantir a adequada integração dos blocos de cada EMPREENDIMENTO entre si e entre o entorno construído.
- 3.4** É facultado a CONCESSIONÁRIA a implantação de vagas para carroças de coleta seletiva, automóveis, motocicletas e bicicletas nos EMPREENDIMENTOS, desde que atendendo aos requisitos da legislação urbanística municipal vigente e aos encargos definidos em CONTRATO e neste ANEXO.
- 3.5** A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a manutenção de drenagem, guias e sarjetas, calçadas e passeios, na frente dos lotes de acordo com as normas municipais vigentes.
- 3.6** A CONCESSIONÁRIA deverá considerar no seu projeto, sempre que possível, e de acordo com a legislação pertinente, a arborização viária pré-existente, de modo a compatibilizar os acessos das edificações e as ligações das instalações prediais ao sistema de distribuição.
- 3.7** Em relação ao IMÓVEL 1:
- 3.7.1** O EMPREENDIMENTO HABITACIONAL não deverá ser implantado na ÁREA DE MELHORAMENTO VIÁRIO, definido por legislação específica, conforme descrito no ANEXO III do EDITAL – MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA DA CONCESSÃO, e suas possíveis atualizações.
- 3.7.2** O SIAT existente atualmente no IMÓVEL 1, conforme descrito no ANEXO III do EDITAL – MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA DA CONCESSÃO, deverá ser realocado para a ÁREA DE MELHORAMENTO VIÁRIO, também definido em referido ANEXO III do EDITAL.
- 3.7.2.1** A realocação do SIAT deverá ser feita de maneira a preservar o oferecimento dos serviços prestados ao longo de todo prazo da CONCESSÃO.
- 3.7.3** O acesso ao SIAT poderá ser realizado pela Rua Porto Seguro, em área que não possui previsão de melhoramento viário.

- 3.7.3.1** O acesso do SIAT deverá ser separado do acesso dos EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS.
- 3.7.4** A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar, nas ÁREAS REMANESCENTES eventualmente localizadas em ÁREA DE MELHORAMENTO VIÁRIO, mobiliário urbano, lazer e paisagismo aos BENEFICIÁRIOS, com fruição pública-
- 3.7.4.1** A disponibilização dos equipamentos citados no item acima deverá atender as definições de estrutura semelhantes aos espaços descobertos de lazer, descritas no item 5.4.
- 3.7.4.2** A CONCESSIONÁRIA poderá prever a possibilidade de controle de acesso a ÁREA REMANESCENTE, além de seu fechamento entre as 22hs (vinte e duas horas) e as 6hs (seis horas) da manhã do dia seguinte.
- 3.7.4.3** As ÁREAS REMANESCENTES eventualmente localizadas em ÁREA DE MELHORAMENTO VIÁRIO com mobiliário urbano, lazer e paisagismo disponibilizada aos BENEFICIÁRIOS, com fruição pública, não poderão ser contabilizadas para fins de espaço descoberto de lazer dos EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS.
- 3.7.5** A ÁREA B, conforme percorrido em sede da subcláusula 6.3 do CONTRATO, será objeto de AUTORIZAÇÃO PARA ASSUNÇÃO, a ser exarada pelo PODER CONCEDENTE em momento posterior à DATA DA ORDEM DE INÍCIO.
- 3.8** Em relação ao IMÓVEL 2:
- 3.8.1** A CONCESSIONARIA deverá considerar a existência e permanência do núcleo de convivência localizado no IMÓVEL 2, de modo que o EMPREENDIMENTO HABITACIONAL deverá ser construído no desnível superior do terreno, de acordo com o ANEXO III DO EDITAL – MEMORIAL CONSTRUTIVO.
- 3.8.2** Deverá ser previsto acesso para o EMPREENDIMENTO HABITACIONAL pela Rua Rodrigo Silva.
- 3.9** As OBRAS DE IMPLANTAÇÃO das redes, internas e externas aos EMPREENDIMENTOS, de distribuição de energia, telecomunicações e iluminação, deverão, preferencialmente, ser implantadas em subsolo, observadas as normas técnicas e os regimes de contratação das concessionárias atuantes nas localidades dos EMPREENDIMENTOS.

4. DIRETRIZES AMBIENTAIS DA EDIFICAÇÃO

- 4.1** Os projetos, obras e serviços a serem realizados para fins de consecução do OBJETO da CONCESSÃO, sem prejuízo das diretrizes estabelecidas no ANEXO VI do CONTRATO – DIRETRIZES PARA O LICENCIAMENTO AMBIENTAL, deverão seguir os seguintes quesitos de proteção ao meio ambiente:
- a) Adotar soluções de drenagem que retarde o escoamento e assegure a contenção das águas pluviais e, sempre que viável tecnicamente, o reuso das águas;

- b) Adotar soluções de iluminação que utilize e privilegie a iluminação natural, observando parâmetros de insolação e de iluminamento por luz natural e por luz artificial definidos por normas;
 - c) Observar os princípios estabelecidos na Política Nacional de Resíduos Sólidos da não geração, redução, reutilização, reciclagem, tratamento dos resíduos sólidos e disposição final ambientalmente adequada para os rejeitos, tanto nas OBRAS DE IMPLANTAÇÃO quanto nos sistemas de coleta de lixo propostos para os EMPREENDIMENTOS;
 - d) Adotar soluções de conservação de energia na distribuição dos blocos, de forma que cada construção tenha a correta orientação e, ao mesmo tempo, proteção (sombreamento e ventos), tanto de outros blocos construídos como de maciços de vegetação;
 - e) Adotar os procedimentos e condutas remediadoras, quando a situação exigir, em obediência às diretrizes e normas dos órgãos competentes e observância dos dispositivos contratuais relativos à alocação de riscos ambientais;
 - f) A escolha dos materiais e do sistema construtivo de reforma, recuperação e construção de novas edificações deverá minimizar os impactos de obra, como geração de resíduos, desperdício de recursos hídricos, poluição sonora e geração de poeira.
- 4.2** A CONCESSIONÁRIA fica responsável pela adoção de todas as medidas mitigadoras e corretivas ambientais necessárias para a implantação dos EMPREENDIMENTOS, observados os dispositivos contratuais de alocação dos riscos, caso durante as obras constatarem-se resquícios de processos industriais e outros usos potencialmente contaminantes, apesar das áreas dos EMPREENDIMENTOS deste EDITAL não estarem listadas na CETESB como áreas contaminadas, em processo de reutilização, ou sob investigação.
- 4.3** A execução dos serviços de implantação, operação e manutenção do OBJETO da CONCESSÃO respeitará as diretrizes contidas na Lei Federal nº 6.938/1981 (Política Nacional do Meio Ambiente), as normas infralegais dos órgãos competentes em matéria de licenciamento ambiental, e gestão de resíduos da construção civil.
- 4.4** Será de única e exclusiva responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a obtenção de eventuais licenças ambientais aplicáveis, devendo mantê-las e renová-las conforme o caso, durante todo o prazo de vigência da CONCESSÃO.
- 4.5** A CONCESSIONÁRIA será responsável por todo tipo de passivo decorrente das demolições, obras e benfeitorias que realizar, sendo encarregada pela correta retirada de entulhos, adoção das medidas de segurança cabíveis, implantação e desmobilização de canteiros de obras e adequada destinação de resíduos de obra, tudo em conformidade com a legislação aplicável.
- 5. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E CONSTRUTIVAS**

5.1 DOS EMPREENDIMENTOS

5.1.1 Os EMPREENDIMENTOS deverão atender as seguintes legislações e normativas, e suas possíveis alterações e complementações:

- a) Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico (PDE);
- b) Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS);
- c) Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017 – Código de Obras e Edificações;
- d) Decreto nº 59.885 de 4 de novembro de 2020 – Estabelece disciplina específica de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como normas edilícias para Habitação de Interesse Social, Habitação de Mercado Popular, além de Empreendimento de Habitação de Interesse Social (EHIS), Empreendimento de Habitação de Mercado Popular (EHMP) e Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social (EZEIS), e suas futuras alterações;
- e) Normas Técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas, com ênfase à ABNT NBR 15.575 - Edificações Habitacionais – Desempenho, complementadas pelas do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat – PBQP-H;

5.1.1.1 Os EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS e suas especificações deverão garantir SEGURANÇA, HABITABILIDADE, QUALIDADES AMBIENTAIS e NÍVEL DE DESEMPENHO de acordo com os parâmetros de desempenho mínimo estabelecidos pela ABNT NBR 15.575.

5.1.2 Os EMPREENDIMENTOS deverão apresentar diversidade formal e de composição, particularmente nos elementos que estabelecerão relação direta com a vizinhança, como térreos, volumetrias e fachadas.

5.1.3 A CONCESSIONÁRIA deverá buscar solução arquitetônica capaz de conferir identidade a cada EMPREENDIMENTO, respeitando-se o princípio da equivalência, no qual as identidades possuam a mesma importância e mesmo valor, de modo que nenhum empreendimento seja projetado de forma diferente dos demais, por sua localidade, entorno ou por qualquer outra razão.

5.1.4 Os EMPREENDIMENTOS deverão preferencialmente ser projetados e edificados com diversidade arquitetônica em relação à variação nas alturas e alinhamentos dos edifícios, de modo a estabelecer ritmos e modulações que contribuam para criar as identidades desejadas, assim como qualificar os espaços livres do lote.

5.1.5 Os EMPREENDIMENTOS deverão ser projetados e edificados para uso misto, sendo o térreo de uso predominantemente não residencial, e a(as) torre(s) de uso residencial(is).

- 5.1.6** A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar um PLANO DE OCUPAÇÃO, para aprovação do PODER CONCEDENTE, que apresente a distribuição das UNIDADES DE MORADIA na ÁREA DA CONCESSÃO, de acordo com as definições previstas nos ANEXOS e EDITAL.
- 5.1.7** A CONCESSIONÁRIA deverá prever FACHADAS SOCIAIS no térreo dos EMPREENDIMENTOS, conforme previsto no CONTRATO.
- 5.1.8** A CONCESSIONÁRIA deverá instalar e operar EQUIPAMENTOS SOCIAIS ASSOCIADOS nas FACHADAS SOCIAIS, de acordo com o item 9.9.
- 5.1.9** A CONCESSIONÁRIA deverá prever a divisão da estrutura em blocos com áreas de circulação, áreas de uso comum e entradas individualizadas, de modo a dividir e organizar o atendimento aos BENEFICIÁRIOS.
- 5.1.10** A distribuição da estrutura em blocos deverá ter proporcionalidade entre BENEFICIÁRIOS e estrutura do EMPREENDIMENTO HABITACIONAL.
- 5.1.10.1** Cada bloco deverá ser projetado de forma que a infraestrutura interna e o MOBILIÁRIO ofereçam capacidade de atendimento, de, no máximo, 304 (trezentos e quatro) BENEFICIÁRIOS, de acordo com o item 5.2.
- 5.1.11** É facultado à CONCESSIONÁRIA, a fim de viabilizar maior economicidade, celeridade e qualidade na construção dos edifícios e facilidade na sua operação e manutenção, realizar a edificação dos EMPREENDIMENTOS com soluções construtivas padronizadas e industrializadas, desde que mantidos os índices de desempenho exigidos pelas normas para sua finalidade.
- 5.1.12** A CONCESSIONÁRIA deverá instalar placas informativas nas edificações dos EMPREENDIMENTOS com suas restrições de uso, nos casos de utilização de alvenaria estrutural, paredes estruturais de concreto armado ou sistemas inovadores.
- 5.1.13** Os EMPREENDIMENTOS devem possuir impermeabilização condizente com a tipologia das coberturas.
- 5.1.14** O projeto de instalações deverá garantir o funcionamento dos sistemas atuantes em caso de incêndio, mesmo na condição de queda do fornecimento de energia elétrica.
- 5.1.15** Os EMPREENDIMENTOS que possuam acesso à rede pública de gás devem ser edificados com sistema de tubulação a gás para abastecimento dos fogões.
- 5.1.16** Na hipótese de o local não ter acesso à rede pública de gás, a CONCESSIONÁRIA deverá propor solução coletiva, atendendo todas as normas de segurança aplicáveis.
- 5.1.17** A CONCESSIONÁRIA deverá prever elevadores de passageiros nas edificações sempre que houver exigência legal ou normativa (Associação Brasileira de Normas Técnicas ("ABNT")) para tal. Deverão ser observadas as normas e recomendações dos fabricantes aplicáveis à

espécie, e prever, nos EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS, elevadores que tenham dispositivos mitigadores contra ações de VANDALISMO.

- 5.1.18** A CONCESSIONÁRIA deverá assegurar a reserva de uma área destinada ao armazenamento dos resíduos sólidos gerados na operação do EMPREENDIMENTO, incluindo recicláveis, a qual permita a recolha direta pelas empresas de limpeza urbana e de coleta seletiva.
- 5.1.19** O ponto de coleta dos serviços em referência deve ser alocado dentro do perímetro do EMPREENDIMENTO, de modo que a calçada não sofra interferência.
- 5.1.20** Os EMPREENDIMENTOS deverão conter o plantio de mudas e árvores nos tratamentos paisagísticos dos projetos. As áreas livres dos EMPREENDIMENTOS terão tratamento paisagístico composto por superfícies pavimentadas (calçadas, praças, vias, etc.) e superfícies ajardinadas, com vegetação rasteira e arbórea.

5.2 DAS UNIDADES DE MORADIA

- 5.2.1** Serão produzidos, no mínimo, 2 (dois) tipos de apartamentos de UNIDADE DE MORADIA, variando quanto à tipologia para o atendimento de diferentes composições de FAMÍLIA.
- 5.2.2** Os EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS deverão ser projetados e executados pela CONCESSIONÁRIA considerando o Coeficiente Máximo de Aproveitamento permitido pela LPUOS, ou eventual Coeficiente Máximo de Aproveitamento majorado por órgãos da Administração Pública municipal.
- 5.2.3** Os EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS deverão ser projetados e executados pela CONCESSIONÁRIA ofertando, no mínimo, 1.745 (mil setecentos e quarenta e cinco) UNIDADES DE MORADIA, de acordo com as seguintes tipologias:
- a) 698 (seiscentas e noventa e oito) UNIDADES DE MORADIA com ÁREA ÚTIL igual ou superior de 12m² (doze metros quadrados); e
 - b) 1.047 (mil e quarenta e sete) UNIDADES DE MORADIA com ÁREA ÚTIL igual ou superior a 18 m² (dezoito metros quadrados).
- 5.2.4** As UNIDADES DE MORADIA de 12m² (doze metros quadrados) deverão ser projetadas prevendo espaço e estrutura para acomodar 1 (um) BENEFICIÁRIO, e as UNIDADES DE MORADIA de 18 m² (dezoito metros quadrados) deverão ser projetadas prevendo espaço e estrutura para acomodar 2 (duas) pessoas, respeitando as disposições quanto a MOBILIÁRIO apresentadas no item **Erro! Fonte de referência não encontrada..**
- 5.2.5** Não há necessidade de previsão de unidades acessíveis, de acordo com o art. 9 da Decreto Federal nº 9.451/2018.
- 5.2.6** A quantidade de UNIDADES DE MORADIA para cada tipologia prevista na cláusula 5.2.3 será

distribuída de acordo com o PLANO DE OCUPAÇÃO, a ser desenvolvido pela CONCESSIONÁRIA, conforme item 5.6, e aprovado pelo PODER CONCEDENTE nos termos do CONTRATO.

- 5.2.7** O PODER CONCEDENTE poderá definir proporção mínimas de distribuição das tipologias das UNIDADES DE MORADIA nos EMPREENDIMENTOS, devendo comunicar tal definição quando da aprovação do PLANO DE OCUPAÇÃO conforme definido no item 5.6.3.1.
- 5.2.8** Todas as UNIDADES DE MORADIA deverão ter espaço para cama, armário, mobiliário de cozinha que inclui mesa com cadeira, gabinete, fogão e geladeira com freezer e 1 (um) banheiro, podendo ainda ter varanda, desde que a ÁREA ÚTIL sem varanda não seja inferior a 12m² (doze metros quadrados) quando referente ao previsto no item 5.2.3a) e 18m² (dezoito metros quadrados) quando referente ao previsto no item 5.2.3b).
- 5.2.8.1** Na cozinha integrada, o projeto deverá considerar instalação de uma pia de cozinha contendo uma bancada com cuba de aço inox, com gabinete, torneira e registro de alavanca ou cruzeta; e espaço para instalação de 1 (uma) geladeira com freezer de acordo com as dimensões da ABNT NBR 15.575; e 1 (uma) fogão duas bocas.
- 5.2.8.2** Nos banheiros das UNIDADES DE MORADIA considerar, no mínimo, 1 (um) vaso sanitário de louça branca com caixa de descarga acoplada com economia de água com anel de PVC na junção com a tubulação de esgoto de forma a evitar dissipação de odores; 1 (um) box com ralo com tampa e previsão para instalação de cortina ou porta.
- 5.2.8.3** Nos banheiros dos EMPREENDIMENTOS DE MORADIA não serão admitidas caixa plástica externa para descarga.
- 5.2.8.4** Nas UNIDADES DE MORADIA considerar 1 (um) lavatório de louça branca sem coluna.
- 5.2.8.5** Todas as UNIDADES DE MORADIA deverão ser entregues pela CONCESSIONÁRIA equipadas com equipamentos de LINHA BRANCA e MOBILIÁRIO, conforme item **Erro! Fonte de referência não encontrada.**
- 5.2.8.6** As UNIDADES DE MORADIA de 18m² deverão ter espaço disponível para duas camas de solteiro ou uma cama de casal.

5.3 DOS ACABAMENTOS E CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE

- 5.3.1** Os EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS deverão ser projetados e executados pela CONCESSIONÁRIA, considerando mecanismos de redução de VANDALISMO, adotando as seguintes características, para além do mínimo previsto no item 5.1.1.1:
- 5.3.1.1** Os EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS deverão ter acabamento e pintura nas paredes internas, externas e nos tetos.

- 5.3.1.2** Os EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS deverão ser entregues pela CONCESSIONÁRIA com piso instalado nas UNIDADES DE MORADIA e nas ÁREAS COMUNS.
- 5.3.1.3** É obrigatório o uso de soleiras em todas as portas dos EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS
- 5.3.1.4** As áreas molhadas (banheiros, cozinhas, áreas de serviço) das UNIDADES DE MORADIA e das ÁREAS COMUNS dos EMPREENDIMENTOS, deverão ser integralmente impermeabilizadas.
- 5.3.1.5** Nos banheiros das UNIDADES DE MORADIA, as paredes dos boxes deverão ser inteiramente revestidas com cerâmica.
- 5.3.1.6** Na cozinha integrada das UNIDADES DE MORADIA, a parede da pia com bancada deverá ter revestimento de cerâmica, no mínimo, de 1,50m.
- 5.3.1.7** Nos EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS, a CONCESSIONÁRIA deverá considerar portas internas de folha única em madeira para pintura ou verniz.
- 5.3.1.8** As esquadrias instaladas nas áreas de descanso das UNIDADES DE MORADIA deverão ser entregues com veneziana.
- 5.3.1.9** As UNIDADES DE MORADIA deverão prever peitoril impermeável, com pingadeira, na base das esquadrias.
- 5.3.1.10** Os UNIDADES DE MORADIA deverão ser entregues aos BENEFICIÁRIOS com torneiras com acionamento por alavanca ou cruzeta, registros de alavanca ou cruzeta, descargas, papelreira, 3 (três) cabideiros nos banheiros, e ralos.
- 5.3.1.11** As louças e metais sanitários deverão ser especificados com características de consumo racional de água.
- 5.3.1.12** Os EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS deverão ter as instalações elétricas e rede de telecomunicação projetados e executados pela CONCESSIONÁRIA de acordo com as Normas Brasileiras (“NBRs”) aplicáveis, além de atender as seguintes definições:
- 5.3.1.13** A CONCESSIONÁRIA deverá instalar luminárias completas com lâmpadas de baixo consumo energético na ÁREA COMUM e dentro das UNIDADES DE MORADIA (110 V ou 220 V).
- 5.3.1.14** Deverá ser prevista a instalação de lâmpadas de baixo consumo energético, nos EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS, quando da entrada dos BENEFICIÁRIOS.
- 5.3.1.15** Deverá ser prevista a troca de lâmpadas de baixo consumo energético, nos EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS, quando do fim do funcionamento dela.
- 5.3.1.16** Deverá ser previsto em cada UNIDADE DE MORADIA, no mínimo, 1 (um) ponto de telefone (sala), 1 (um) ponto de campainha, 1 (um) ponto de antena (sala), 1 (um) ponto de

interfone ou porteiro eletrônico (incluso o aparelho) e 1 (um) ponto de internet a cabo (sala), podendo ser 1 (um) ponto em comum.

5.3.1.17 Os EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS deverão considerar instalação de antena digital coletiva de televisão e a infraestrutura de conexão de rede, para uma possível contratação de serviços de internet e televisão pelos próprios beneficiários.

5.3.1.18 Deverão ser instalados pontos de tomada nas UNIDADES DE MORADIA e nas ÁREAS COMUM com usos semelhantes, sendo:

- a) No banheiro, e 1 (um) ponto exclusivo para chuveiro elétrico em 220 V, caso não seja possível a utilização de gás natural para aquecimento de chuveiros;
- b) Pelo menos 1 (um) ponto de tomada (110 V) próximo ao lavatório (atendendo às restrições impostas pelas normas incidentes);
- c) Na cozinha integrada, no mínimo 4 (quatro) pontos de tomadas, sendo que acima da bancada da pia da cozinha devem ser previstas no mínimo 2 (duas) tomadas de corrente (110 V), podendo ser essas duas no mesmo ponto ou em pontos distintos.
- d) Na área de descanso, no mínimo de 3 (três) pontos de tomada (110 V), devendo estes pontos serem espaçados tão uniformemente quanto possível.

5.3.1.19 As instalações elétricas deverão ser especificadas de modo a atender a utilização concomitante de todas tomadas previstas, considerando, no mínimo, como equipamentos conectados: geladeira, fogão elétrico, micro-ondas, televisão e chuveiro.

5.3.1.20 Deverá ser previsto quadro de distribuição de rede de voz e dados, considerando o fornecimento dos componentes internos, além da previsão de prumadas de TV a Cabo, interfone e dados e internet nas unidades.

5.4 DAS ÁREAS DE LAZER

5.4.1 Cada EMPREENDIMENTO HABITACIONAL deverá ser entregue com espaço descoberto para lazer equipado e com espaço coberto para uso comunitário, de acordo com o Decreto 59.885/2020 e suas possíveis alterações.

5.4.2 O espaço descoberto de lazer deverá conter combinações de diferentes equipamentos e espaços para a prática esportiva e de atividades de lazer, de modo a atender diferentes perfis etários, qualificando assim o EMPREENDIMENTO HABITACIONAL para o sentido de morar para além da UNIDADE DE MORADIA.

5.4.3 As áreas de lazer deverão contar com iluminação adequada à prática esportiva ou de lazer adotada.

5.4.4 O espaço descoberto de lazer de cada bloco dos EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS e a ÁREA REMANESCENTE deverão considerar, no mínimo:

- a) 1 (um) conjunto de equipamento de ginástica que atenda 10 (dez) pessoas simultaneamente, em 5 (cinco) modalidades diferentes exercícios;
- b) 1 (uma) árvore a cada 100 m² (cem metros quadrados) de área gramada;
- c) Arbustos e flores em 10% (dez por cento) da área permeável;
- d) 1 (um) banco a cada 200 m² (duzentos metros quadrados); e
- e) 1 (uma) lixeira dupla a cada 200 m² (duzentos metros quadrados).

5.4.4.1 no mínimo, 1 (um) conjunto de equipamento de *playground* que atenda 20 (vinte) crianças simultaneamente, em 7 (sete) modalidades diferentes de recreação infantil, na ÁREA REMANESCENTE.

5.4.5 O espaço coberto para uso comunitário deve atender atividades multiuso comuns, e deverá prever estruturas sanitárias, e uma área de apoio com pia e bancada em mármore ou granito.

5.5 DOS ENCARGOS DE OBRA DOS EQUIPAMENTOS SOCIAIS

5.5.1 Para os equipamentos sociais devem ser consideradas as especificações técnicas pertinentes de acordo com as Normas Técnicas aplicáveis e a Legislação Urbanística vigente como PDE, LPUOS, COE e suas regulamentações.

5.5.2 SIAT – IMÓVEL 1

5.5.2.1 O SIAT existente no IMÓVEL 1, conforme descrito no ANEXO III do EDITAL – MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA DE CONCESSÃO, deverá ser realocado, de maneira a não interromper os serviços prestados, para novas estruturas autoportantes a serem instaladas pela CONCESSIONÁRIA no mesmo IMÓVEL 1, conforme itens 5.5.2.3 e 5.5.2.4 .

5.5.2.2 A realocação do SIAT deverá reservar aproximadamente 1.955m² (mil novecentos e cinquenta e cinco metros quadrados) para alocação do AMA e 2.498m² (dois mil, quatrocentos e noventa e oito metros quadrados) para o Centro de Acolhida.

5.5.2.3 O AMA deverá ser realocado considerando nova estrutura autoportante, contendo no mínimo:

- a) 7 salas de atendimento de 13,80m²;

- b) 1 consultório de 13,80m²;
- c) 1 sala de medicação de 13,80m²;
- d) 1 sala de curativo de 13,80m²;
- e) 1 sala de almoxarifado e farmácia de 20,0m²;
- f) 1 sala de grupo de 41,0m²;
- g) 1 sala de ambiência de 20,0m²;
- h) 1 copa de 13,80m²;
- i) 2 vestiários de 13,80 m²,
- j) 2 banheiros vestiários com banheiro de 13,80m²
- k) 2 banheiros com acessibilidade universal;
- l) 2 banheiros, com pelo menos duas cabines.

5.5.2.4 O Centro de Acolhida deverá ter estrutura para atender 200 pessoas durante o dia e realizar diversas atividades socioeducativas, bem como acolher 200 pessoas para pernoite, considerando no mínimo:

- a) 1 espaço destinado a Bagageiro de 13,80m²;
- b) 1 espaço destinado a vestiário de 13,80m²;
- c) 1 espaço destinado a monitoramento de 13,80m²;
- d) 1 espaço destinado a copa 28,0m²;
- e) 27,6m² de espaço destinado a barbearia;
- f) 27,6m² de espaço destinado a almoxarifado;
- g) 27,6m² de espaço destinado a sala de atividades;
- h) 41,4m² de espaço destinado a atendimento de acolhida, serviço social e psicologia social,

sendo este dividido em três áreas de atendimento individual;

- i) 28 cabines de chuveiro com divisórias, separados por gênero (feminino, masculino e LGBTQIA+);
- j) 35 cabines de banheiro com divisórias, separados por gênero (feminino, masculino e LGBTQIA+);
- k) 4 banheiros com acessibilidade universal;
- l) 36,40m² de área de serviço e lavagem de roupas, com estrutura para tanques e máquinas de lavar;
- m) 27 (vinte sete) ambientes de 13,80m², destinados à pernoite de 200 (duzentas) pessoas, sendo 4 ambientes com acessibilidade universal
- n) 149m² de pátio coberto destinado a atividades coletivas;
- o) 2 (duas) quadras poliesportivas de 13,00m x 7,0m;
- p) 1 Guarita de 13,80m².

5.5.2.5 As estruturas de realocação do SIAT, inclusive as autoportantes, deverão ser adquiridas e revertidas para o PODER PÚBLICO após a realocação das estruturas, por meio do TERMO DE RECEBIMENTO, conforme definido no CONTRATO.

5.5.2.6 A realocação deverá ser realizada sem a paralização dos serviços prestados no SIAT, e a CONCESSIONÁRIA deverá realizar os melhores esforços para viabilizar a realocação em sinergia com as atividades prestadas no EQUIPAMENTO SOCIAL.

5.5.2.7 O serviço de atendimento do SIAT será de responsabilidade do PODER CONCEDENTE.

5.5.2.8 Uma vez realocado o SIAT, a posse da área na qual se encontra este equipamento deverá retornar ao PODER CONCEDENTE, por meio da emissão do TERMO DE RECEBIMENTO, conforme definido no CONTRATO.

5.5.3 NÚCLEO DE CONVIVÊNCIA – IMÓVEL 2

5.5.3.1 A CONCESSIONARIA deverá construir o EMPREENDIMENTO HABITACIONAL de acordo com os itens 3.8.1 e 3.8.2.

5.5.3.2 A CONCESSIONÁRIA deverá construir e entregar para o PODER CONCEDENTE divisão física entre ÁREA C e ÁREA D, definidas e descritas conforme ANEXO III DO EDITAL – MEMORIAL DESCRITIVO.

5.5.3.3 O serviço de atendimento do NÚCLEO DE CONVIVÊNCIA será de responsabilidade do PODER CONCEDENTE.

5.5.4 EQUIPAMENTOS SOCIAIS ASSOCIADOS

5.5.4.1 Deverão ser previstos, nas FACHADAS SOCIAIS, EQUIPAMENTOS SOCIAIS ASSOCIADOS que possam contribuir para a formação e convivência dos BENEFICIÁRIOS e dos munícipes.

5.5.4.2 A CONCESSIONÁRIA poderá propor outros EQUIPAMENTOS SOCIAIS ASSOCIADOS ao EMPREENDIMENTO HABITACIONAL desde que atenda aos princípios e encargos do item da sessão 9.9.

5.6 DIRETRIZES DE PROJETOS E OBRAS

5.6.1 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar os encargos de obra durante o PERÍODO DE OBRAS, passível de prorrogação por igual período, desde que acompanhada de justificativa e aceite pelo PODER CONCEDENTE nos termos do item 13.6 deste CONTRATO

5.6.2 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar as OBRAS DE IMPLANTAÇÃO no PRAZO DAS OBRAS DE IMPLANTAÇÃO, considerando o PERÍODO DE OBRAS.

5.6.3 A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar, em até 60 (sessenta) dias após a DATA DA ORDEM DE INÍCIO um PLANO DE OCUPAÇÃO, em formato de relatório, que apresente:

- a) Divisão proposta do número de UNIDADES DE MORADIA em cada um dos três EMPREENDIMENTOS, de acordo com o item 6.2.3;
- b) Projeto básico da realocação do SIAT no IMÓVEL 1;
- c) Projeto de divisão física do NÚCLEO DE CONVIVÊNCIA no IMÓVEL 2; e
- d) plano de operacionalização dos EQUIPAMENTOS SOCIAIS ASSOCIADOS, conforme itens adiante.

5.6.3.1 O PODER CONCEDENTE deverá aprovar o PLANO DE OCUPAÇÃO dentro do prazo de 15 (quinze) dias, conforme definido no CRONOGRAMA DE IMPLANTAÇÃO, detalhadas no Capítulo IV deste ANEXO.

5.6.3.2 O PODER CONCEDENTE terá até 15 (quinze) dias após o recebimento do PLANO DE OCUPAÇÃO para realizar a atestação ou solicitar complementações/retificações aos documentos propostos.

5.6.3.3 Caso haja pedido de complementação ou retificação, a reapresentação dos planos pela CONCESSIONÁRIA deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias da devolutiva do PODER CONCEDENTE.

5.6.4 A CONCESSIONÁRIA é responsável por realizar todos os levantamentos necessários à execução do OBJETO e das OBRAS DE IMPLANTAÇÃO, conforme diretrizes constantes neste ANEXO, sendo meramente referenciais quaisquer informações, plantas, levantamentos ou outros documentos disponibilizados pelo PODER CONCEDENTE, inclusive aquelas constantes do ANEXO III do EDITAL – MEMORIAL DESCRITIVO, cuja utilização sem a devida verificação técnica será por conta e risco exclusivos da CONCESSIONÁRIA.

5.6.5 A CONCESSIONÁRIA será responsável pelas execuções das seguintes etapas: (i) Preliminar; (ii) Projetos, orçamentos, coordenação e compatibilização, (iii) Serviços iniciais, (iv) OBRAS DE IMPLANTAÇÃO e (v) Pós-obras.

5.6.5.1 A etapa Preliminar consiste em:

- a) Levantamento planialtimétrico;
- b) Sondagem; e
- c) Levantamento de serviços de infraestrutura (pontos de água, energia, telecomunicações, e gás, se existente);

5.6.5.2 A etapa de Projetos, orçamentos, coordenação e compatibilização, consiste em:

- a) PLANO DE OBRAS;
- b) ANTEPROJETO de arquitetura (AP-ARQ), PROJETOS COMPLEMENTARES;
- c) PROJETO LEGAL, Licenciamento e aprovações de obras e demolições, inclusive TCAEP e ambiental e a indicação da DATA DE TÉRMINO DAS OBRAS;
- d) PROJETO BÁSICO de arquitetura (PB-ARQ),
- e) PROJETO EXECUTIVO de arquitetura (PE-ARQ) e PROJETOS COMPLEMENTARES.

5.6.5.3 A etapa de Serviços Iniciais consiste em:

- f) Demolições;
- g) Retirada de entulhos;
- h) Locação da Obra; e
- i) Terraplanagem, se necessário.

5.6.5.4 A etapa de OBRAS DE IMPLANTAÇÃO consiste em:

- a) Fundações;
- b) Estruturas;
- c) Vedações;
- d) Esquadrias;
- e) Cobertura e Impermeabilizações;
- f) Instalações Hidráulicas, Sanitárias, Elétricas, Telecomunicações, Transporte Vertical (Interfone, Incêndios, Televisão, Telefone, elevadores, alarmes);
- g) Revestimentos;
- h) Pinturas;
- i) Impermeabilizações;
- j) Pavimentações;
- k) Paisagismo; e
- l) Limpeza;

5.6.5.5 A etapa de Pós-obras consiste em:

- a) PROJETO "AS BUILT".

5.6.6 É de exclusiva responsabilidade da CONCESSIONÁRIA o fornecimento de toda mão de obra, equipamentos e materiais necessários para a execução do OBJETO em conformidade com o quanto estabelecido no EDITAL, no CONTRATO e seus ANEXOS, bem como as obrigações relativas ao recolhimento de tributos eventualmente aplicáveis.

5.6.7 Caberá à CONCESSIONÁRIA, única e exclusivamente, a responsabilidade por obter licenças, alvarás, permissões e quaisquer autorizações aplicáveis, com as respectivas autoridades competentes, em qualquer âmbito federativo, que sejam necessárias à execução do OBJETO, arcando inclusive com as despesas decorrentes desses procedimentos.

5.6.8 Inclui-se dentre as autorizações administrativas acima referidas, a obtenção, pela CONCESSIONÁRIA, do licenciamento adequado perante o Corpo de Bombeiros da Polícia

Militar do Estado de São Paulo, bem como aos demais normativos vigentes para a segurança dos BENEFICIÁRIOS em situações normais e em caso de pânico, elaborando-se, para tanto, os devidos estudos que demonstrem o cumprimento das exigências aplicáveis.

- 5.6.9** Caberá à CONCESSIONÁRIA, única e exclusivamente, a responsabilidade por obter a emissão do TCAEP do IMÓVEIS, nos termos do Decreto Municipal nº 58.943/2019 e demais normas aplicáveis.
- 5.6.10** No âmbito da obtenção das autorizações, alvarás, licenças e aprovações acima referidas, o PODER CONCEDENTE se compromete a engajar seus melhores esforços em favor da CONCESSIONÁRIA, no que se refere à interlocução com outros órgãos e entidades da Administração Pública Municipal, estando sob sua responsabilidade, porém, restrita ao disposto no CONTRATO.
- 5.6.11** É de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a obtenção das licenças, alvarás, permissões e autorizações necessárias, perante os respectivos órgãos e/ou entidades competentes, em tempo hábil para a execução dos serviços dentro dos prazos máximos definidos no cronograma detalhado no item 10 deste ANEXO.
- 5.6.11.1** No caso de a CONCESSIONÁRIA cumprir com os encargos previstos relacionados ao CONTRATO e seu ANEXOS, e os órgãos e/ou entidades competentes permanecerem omissos, será possível realizar prorrogação do prazo máximo de obtenção do TERMO DEFINITIVO DE ACEITAÇÃO DE OBRAS, observado o disposto no CONTRATO e no ANEXO VII do CONTRATO – MATRIZ DE RISCO.
- 5.6.12** A submissão de aprovação final em cada órgão e instâncias fica condicionada a aprovação do PODER CONCEDENTE através de parecer favorável do PLANO DE OBRAS e das etapas de projeto, conforme definido ANEXO II do EDITAL – MINUTA DE CONTRATO e seus ANEXOS.
- 5.6.13** PLANO DE OBRAS e submissão de projetos;
- 5.6.13.1** A CONCESSIONARIA deverá apresentar e disponibilizar o PLANO OBRAS e ANTEPROJETO ao PODER CONCEDENTE em até 105 (cento e cinco) dias da DATA DA ORDEM DE INÍCIO.
- 5.6.13.2** O PODER CONCEDENTE terá até 15 (quinze) dias após o recebimento do PLANO OBRAS e ANTEPROJETO para realizar a atestação ou solicitar complementações/retificações aos documentos propostos.
- 5.6.13.3** Caso haja pedido de complementação ou retificação, a reapresentação do PLANO OBRAS e ANTEPROJETO pela CONCESSIONÁRIA deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias da devolutiva do PODER CONCEDENTE, que, por sua vez, deverá manifestar-se quanto à aprovação das modificações propostas no mesmo prazo de 15 (quinze) dias, repetindo-se tal procedimento até aprovação final dos PLANO OBRAS e ANTEPROJETO pelo PODER CONCEDENTE.
- 5.6.13.4** O PLANO DE OBRAS deverá conter o conjunto de dados e elementos relativos às obras vinculadas à CONCESSÃO, incluídos os cronogramas físico-financeiros de execução de todos

os marcos do serviço. A subdivisão da execução das obras e serviços em etapas ficará a critério exclusivo da CONCESSIONÁRIA desde que cumpra o cronograma dentro dos prazos máximos definidos conforme Capítulo IV – CRONOGRAMA DE IMPLANTAÇÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO deste ANEXO.

5.6.13.5 O ANTEPROJETO deverá apresentar proposta conceitual e todos os subsídios necessários à elaboração do projeto básico, e deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos:

- a) demonstração e justificativa do programa de necessidades, avaliação de demanda do público-alvo, visão global dos investimentos e definições relacionadas ao nível de serviço desejado;
- b) condições de solidez, de segurança e de durabilidade;
- c) prazo de entrega;
- d) estética do projeto arquitetônico e ou traçado geométrico;
- e) parâmetros de adequação ao interesse público, de economia na utilização, de facilidade na execução, de impacto ambiental e de acessibilidade;
- f) proposta de concepção da obra ou do serviço de engenharia;
- g) projetos anteriores ou estudos preliminares que embasaram a concepção proposta;
- h) levantamento topográfico e cadastral;
- i) pareceres de sondagem; e
- j) memorial descritivo dos elementos da edificação, dos componentes construtivos e dos materiais de construção, de forma a estabelecer conceitos mínimos.

5.6.13.6 A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar e submeter para avaliação do PODER CONCEDENTE o PROJETO BÁSICO e os PROJETOS COMPLEMENTARES compatibilizados, em até 180 (cento e oitenta) dias da DATA DA ORDEM DE INÍCIO.

5.6.13.7 O PODER CONCEDENTE terá até 30 (trinta) dias após o recebimento do PROJETO BÁSICO e dos PROJETOS COMPLEMENTARES para realizar a atestação ou solicitar complementações/retificações aos documentos propostos.

5.6.13.8 Caso haja pedido de complementação ou retificação, a reapresentação dos PLANOS pela CONCESSIONÁRIA deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias da devolutiva do PODER CONCEDENTE, que, por sua vez, deverá manifestar-se quanto à aprovação das modificações

propostas no mesmo prazo de 15 (quinze) dias, repetindo-se tal procedimento até aprovação final dos PLANOS OPERACIONAIS pelo PODER CONCEDENTE.

5.6.13.9 O ANTEPROJETO e o PROJETO BÁSICO deverão ser apresentados por meio de desenhos e textos, considerando:

- a) planta geral de implantação;
- b) plantas individualizadas dos pavimentos tipos;
- c) cortes (longitudinais e transversais) vinculados aos temas anteriormente citados;
- d) elevações (fachadas e outras);
- e) memorial descritivo do projeto arquitetônico de edificação;
- f) memorial descritivo dos elementos da edificação, dos componentes construtivos e dos materiais de construção; e
- g) modelos representativos.

5.6.13.10 A CONCESSIONÁRIA deverá protocolar o PROJETO LEGAL de cada EMPREENDIMENTO até 1 (um ano) da DATA DE ORDEM DE INÍCIO.

5.6.13.11 O cronograma com os prazos máximos de submissão de cada etapa se encontra detalhado no Capítulo IV - CRONOGRAMA DE IMPLANTAÇÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO deste ANEXO.

5.6.13.12 O início das obras dependerá da aceitação pelo PODER CONCEDENTE do PROJETO BÁSICO e dos PROJETOS COMPLEMENTARES aqui expressos.

5.6.13.13 A CONCESSIONÁRIA deverá informar ao PODER CONCEDENTE sobre a obtenção do AUTO DE CONCLUSÃO (Habite-se) após a conclusão de cada EMPREENDIMENTO.

5.6.13.14 Após a recebimento do AUTO DE CONCLUSÃO (Habite-se) pelo PODER CONCEDENTE, esse deverá realizar a vistoria no respectivo EMPREENDIMENTO para a emissão do TERMO DEFINITIVO DE ACEITAÇÃO DE OBRAS do IMÓVEL correspondente.

5.6.13.15 A execução de todas as etapas previstas no item 6.6.4 e a obtenção dos TERMOS DEFINITIVOS DE ACEITAÇÃO DE OBRAS deverão ocorrer para o IMÓVEL 2 e IMÓVEL 3 no prazo máximo de 18 (dezoito) meses, e para o IMÓVEL 1, no prazo máximo de 30 (trinta) meses para o IMÓVEL 1, sendo 6 meses para a realocação do SIAT e 24 meses para a construção do EMPREENDIMENTO, todos contados da emissão do alvará que permita a construção dos EMPREENDIMENTOS.

- 5.6.13.16** O início da ocupação, em cada EMPREENDIMENTO, só poderá ocorrer após a emissão, pelo PODER CONCEDENTE, do TERMO DEFINITIVO DE ACEITAÇÃO DE OBRAS do referido IMÓVEL, nos termos previstos no ANEXO II do EDITAL – MINUTA DO CONTRATO.
- 5.6.13.17** Obtido o TERMO DEFINITIVO DE ACEITAÇÃO DE OBRAS do referido IMÓVEL, a CONCESSIONÁRIA deverá providenciar e disponibilizar para o PODER CONCEDENTE, no prazo de 60 (sessenta) dias, o PROJETO “AS BUILT”, que represente fielmente as obras e instalações executadas, em conformidade com a Norma Brasileira ABNT NBR 14.645.

CONSULTA PÚBLICA

CAPÍTULO III – DIRETRIZES GERAIS DE ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS

6. INSTRUÇÕES GERAIS DE SERVIÇOS

6.1 Os serviços OBJETO da CONCESSÃO são divididos nas seguintes categorias e tem seus encargos listados nas sessões a diante:

- a) GESTÃO PREDIAL
- b) GESTÃO OPERACIONAL
- c) GESTÃO ADMINISTRATIVA DE BENEFICIÁRIO

6.2 A CONCESSIONÁRIA é responsável pela elaboração de Relatórios, Planos de Trabalho e Cronogramas que serão definidos neste CADERNO DE ENCARGOS, além de seu acompanhamento e execução.

6.3 Os planos, projetos, atividades e ENCARGOS devem ser pensados visando uma melhoria da condição socioeconômica dos BENEFICIÁRIOS.

6.4 CANAL PÚBLICO DE DIVULGAÇÃO

6.4.1 Para fins de transparência, a CONCESSIONÁRIA deverá manter um CANAL PÚBLICO DE DIVULGAÇÃO, correspondente à solução de tecnologia da informação e comunicação acessível pela internet, no formato de aplicativo ou website para divulgação de informações relativas à implementação e operação da CONCESSÃO.

6.4.2 As informações divulgadas no CANAL PÚBLICO DE DIVULGAÇÃO devem manter observância aos preceitos da Lei Geral de Proteção de Dados.

6.4.3 Ao longo do PERÍODO DE OCUPAÇÃO, o CANAL PÚBLICO DE DIVULGAÇÃO deve disponibilizar a qualquer cidadão, e em especial aos BENEFICIÁRIOS, as ações e resultados da CONCESSÃO, distinguindo, no mínimo:

- a) Número total de BENEFICIÁRIOS atendidos, historicamente e vigentes;
- b) Número de UNIDADES DE MORADIA desocupadas e período desde sua última desocupação;
- c) Calendário de ATIVIDADES DE INTERESSE SOCIAL;
- d) Horários de atendimento da equipe de assistência social e seus respectivos responsáveis, com possibilidade de, ou canal para, agendamento para atendimento com hora marcada;
- e) Possibilidade de agendamento, ou canal para, da reserva dos salões de lazer cobertos e

respectiva disponibilidade;

- f) Possibilidade de, ou canal para, agendamento da reserva das quadras, se aplicável, e respectiva disponibilidade;
- g) Calendário de reuniões do CONSELHO DE CONVÍVIO SOCIAL;
- h) Atas e listas de presença das reuniões do CONSELHO DE CONVÍVIO SOCIAL;
- i) Disponibilidade de vagas e escopo dos CURSOS DE CAPACITAÇÃO oferecidos no semestre;
- j) Divulgação dos Relatórios Anuais de Sustentabilidade;
- k) Espaço para disponibilização de currículos dos BENEFICIÁRIOS, em conformidade com a Lei nº 13.709/2018, e suas possíveis atualizações, caso seja do interesse destes;
- l) Vagas disponíveis nos EQUIPAMENTOS SOCIAIS ASSOCIADOS, caso se aplique;
- m) Disponibilização de espaço para o Canal de Ouvidoria digital destinado ao registro de reclamações, sugestões, elogios e abertura de chamados, para além do Canal de Ouvidoria telefônico;

6.4.3.1 Os dados do CANAL PÚBLICO DE DIVULGAÇÃO deverão ser atualizados preferencialmente em tempo real, ou com frequência mínima semanal.

6.4.3.2 A CONCESSIONÁRIA deverá dispor, por seus próprios meios e iniciativa, de equipamentos e programas (hardwares e softwares), além de todos os instrumentos que sejam necessários para a implementação e uso do CANAL PÚBLICO DE DIVULGAÇÃO.

6.4.3.3 A CONCESSIONÁRIA deve disponibilizar assistência técnica para caso de falhas técnicas do CANAL PÚBLICO DE DIVULGAÇÃO.

6.4.3.4 O funcionamento do CANAL PÚBLICO DE DIVULGAÇÃO deve ter início em até 6 (seis) meses após a assinatura do CONTRATO.

6.5 SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADO

6.5.1.1 A CONCESSIONÁRIA deverá manter SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADO, correspondente à solução de tecnologia da informação e comunicação acessível pela internet e restrito à CONCESSIONÁRIA e ao PODER CONCEDENTE.

6.5.1.2 No SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA deverão ser disponibilizados os dados e as informações referentes à execução dos trabalhos que estão sob a responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, incluindo, no mínimo, os listados abaixo:

- n) Disponibilidade dos serviços prestados pela CONCESSIONÁRIA, devendo eventual intercorrência ser registrada de modo imediato;
 - o) Informações sobre a equipe responsável pela execução dos serviços em cada EMPREENDIMENTO e detalhamento do objeto dos contratos com terceirizados, quando for o caso;
 - p) Registros, processamentos e status das demandas registradas no Canal de Ouvidoria, a serem atualizados com frequência diária;
 - q) Relatórios quanto às manutenções corretivas e emergenciais realizadas;
 - r) Calendário das manutenções preventivas, no que concerne as infraestruturas e os sistemas prediais;
 - s) Registro de ocorrências referentes à segurança, VANDALISMO e outras de caráter emergencial;
 - t) FICHAS CADASTRAIS de todos os BENEFICIÁRIOS, que incluem informações socioeconômicas de cada um deles, para acompanhamento pelo PODER CONCEDENTE;
 - u) Todos os planos e relatórios entregues pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE e suas respectivas atualizações.
- 6.5.1.3** O SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADO deverá possuir acesso restrito e observar requisitos de segurança da informação.
- 6.5.1.4** Os dados do SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADOA devem ser atualizados com a maior frequência possível.
- 6.5.1.5** A CONCESSIONÁRIA deverá dispor, por seus próprios meios e iniciativa, de equipamentos e programas (hardwares e softwares), além de todos os instrumentos que sejam necessários para a implementação e uso do SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADO.
- 6.5.1.6** A CONCESSIONÁRIA deve disponibilizar ao PODER CONCEDENTE e o AGENTE TÉCNICO DE APOIO assistência técnica para caso de falhas técnicas do SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADO.
- 6.5.1.7** A CONCESSIONÁRIA deverá possibilitar ao PODER CONCEDENTE e ao AGENTE TÉCNICO DE APOIO o acesso online e ilimitado ao SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADO, a fim de que esses possam promover consultas, sem quaisquer ônus.
- 6.5.1.8** A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar ao PODER CONCEDENTE e ao VERIFICADOR INDEPENDENTE assistência técnica para caso de falhas de acesso ao SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADO, bem como tutorial com instruções sobre o uso da solução tecnológica, o qual

deverá ser atualizado sempre que necessário.

6.5.1.9 Eventuais manutenções programadas ou indisponibilidades previstas do SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADO deverão ser comunicadas ao PODER CONCEDENTE, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis no primeiro caso ou em até 24 (vinte e quatro) horas no segundo, devendo a CONCESSIONÁRIA adotar medidas necessárias para seu reestabelecimento.

7. GESTÃO PREDIAL

7.1 DIRETRIZES GERAIS

7.1.1 As obrigações de GESTÃO PREDIAL têm como objetivo:

- v) Garantir o pleno funcionamento dos EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS ao longo do prazo contratual;
- w) Realizar a manutenção preventiva das infraestruturas e sistemas prediais; e
- x) Realizar manutenção dos equipamentos presentes nas ÁREAS COMUNS e EQUIPAMENTOS SOCIAIS ASSOCIADOS;
- y) Realizar a manutenção interna das UNIDADES DE MORADIA quando da troca de BENEFICIÁRIO ou em caso de emergência nas estruturas físicas e funcionais.

7.1.2 A CONCESSIONÁRIA deverá assegurar a conservação e preservação física dos imóveis sob sua administração.

7.1.3 A CONCESSIONÁRIA deverá criar um Canal de Ouvidoria através de central telefônica, para recebimento de queixas, demandas, sugestões e solicitações, tanto para atendimento preventivo, quanto para o atendimento emergencial, relativo aos serviços OBJETO da CONCESSÃO.

7.1.3.1 O Canal de Ouvidoria deverá fornecer número de protocolo aos atendimentos gerados e registrar gravações das ligações recebidas.

7.1.3.2 O Canal de Ouvidoria deverá ser vinculado ao sistema Net Promoter Score (“NPS”) ou similar no qual, ao final do atendimento ao BENEFICIÁRIO, será disponibilizada uma avaliação ao usuário para informar a qualidade do serviço prestado.

7.1.3.3 Os registros de atendimento às ocorrências realizadas, deverão ser incluídas e atualizadas no SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADO, para acompanhamento pelo PODER CONCEDENTE e AGENTE TÉCNICO DE APOIO, no qual deverá constar data e hora do recebimento, registro da ocorrência e providências e ações realizadas pela resolução com nome dos responsáveis, data e horário de conclusão.

7.1.3.4 Os casos emergenciais relacionados as estruturas físicas e funcionais dos EMPREENDIMENTOS deverão ser respondidos num prazo de até 6 (seis) horas. Entende-se por emergência problemas que colocam em risco a vida dos BENEFICIÁRIOS ou que impeçam que os BENEFICIÁRIOS convivam em normalidade.

7.1.4 Os documentos relativos aos registros e atendimento às ocorrências realizadas, deverão ser entregues ao AGENTE TÉCNICO DE APOIO, no qual deverão constar data e hora, tanto do registro quanto da chegada do atendimento, juntamente às providências e ações realizadas com a data e horário de conclusão.

7.2 PLANO DE GESTÃO PREDIAL E MANUTENÇÃO

7.2.1 A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar Plano de GESTÃO PREDIAL e Manutenção, que englobam as funções de manutenção preventiva, corretiva e emergenciais, que abordará como se dará a manutenção das áreas internas dos EMPREENDIMENTOS, bem como das infraestruturas prediais;

7.2.2 A CONCESSIONÁRIA deverá submeter o Plano de GESTÃO PREDIAL e Manutenção à análise do PODER CONCEDENTE, até 3 (três) meses antes da DATA DE TÉRMINO DAS OBRAS.

7.2.3 O PODER CONCEDENTE deverá aprovar o plano dentro do prazo de 30 (trinta) dias, conforme definido no CRONOGRAMA DE IMPLANTAÇÃO, detalhadas no Capítulo IV deste ANEXO.

7.2.4 O Plano de GESTÃO PREDIAL deverá ser atualizado a cada 5 (cinco) anos simultaneamente à Revisão Ordinária do CONTRATO, incorporando melhorias advindas do aprendizado adquirido.

7.3 Diretrizes para a elaboração do Plano de GESTÃO PREDIAL e Manutenção.

7.3.1 O Plano de GESTÃO PREDIAL e Manutenção deverá contemplar, no mínimo:

- a) sistemas hidrossanitários;
- b) sistemas elétricos;
- c) sistemas de gás;
- d) sistema de monitoramento;
- e) sistemas prediais incluindo, mas não se limitando a elevadores, alarme de incêndio e demais sistemas;
- f) coberturas e impermeabilizações;

- g) pinturas, pisos e revestimentos;
- h) esquadrias;
- i) equipamentos de lazer e mobiliário; e
- j) infraestruturas estruturais.

7.3.1.1 Nesse sentido, no Plano de GESTÃO PREDIAL e Manutenção será necessário conter as definições das seguintes atividades:

- a) Apresentação do organograma da equipe, com a definição objetiva das atribuições de cada cargo;
- b) Detalhamento do objeto dos contratos com terceirizados, quando for o caso;
- c) Detalhamento das rotinas a serem realizadas no âmbito da manutenção predial;
- d) Categorização dos chamados, realizados através do Canal de Ouvidoria, com o detalhamento dos procedimentos e prazos para atendimento de cada tipo de solicitação, a depender da sua natureza;
- e) Procedimentos para levantamento dos dados sobre eventuais falhas decorrentes de uso, operação ou deficiências de equipamentos e sistemas;
- f) Proposta de operacionalização dos registros e histórico de atividades de manutenção; e
- g) Cronograma dos procedimentos e atividades a serem realizados no âmbito da manutenção preventiva;

7.3.1.2 Consideram-se sistemas hidrossanitários a rede interna de água, esgoto e pluvial, incluindo resíduos líquidos gordurosos, que se estendem da ligação à rede pública até a entrada e/ou saída de cada edifício componente dos EMPREENDIMENTOS ou atendam às áreas comuns, compreendendo as bombas de recalque, distribuição e coleta da água de combate a incêndio e as calhas de drenagem.

7.3.1.3 Todas as estruturas, sistemas e equipamentos que compõe a infraestrutura predial, deverão ser mantidos em pleno funcionamento, assegurando o conforto, segurança e bem-estar dos BENEFICIÁRIOS.

7.3.1.4 Deverão ser consideradas, tanto na manutenção preventiva, quanto na corretiva, as indicações de melhores práticas dos fabricantes e, quando for o caso, do uso e inspeção rotineira de sistemas, equipamentos e seus componentes.

- 7.3.1.5** A CONCESSIONÁRIA deverá manter o sistema contra incêndio distribuídos pela ÁREA DA CONCESSÃO em boas condições de uso, efetuando testes e recargas dentro da legislação aplicável, mantendo os equipamentos com o prazo de validade vigente.
- 7.3.1.6** O sistema de elevadores compreende todas as suas partes integrantes e necessárias ao seu pleno funcionamento, tais como poços, quadros e instalações elétricas, eletrônicas, iluminação, indicadores de andares, presença de ruídos, trancos e solavancos e demais que se mostrem necessários.
- 7.3.1.7** A manutenção das coberturas compreende suas partes integrantes e necessárias ao seu pleno funcionamento tais como telhas, estruturas, coberturas, impermeabilização e demais que se mostrem necessários.
- 7.3.1.8** Por pinturas, compreende-se a pintura das fachadas e das áreas externas dos edifícios e das áreas comuns, respeitando as normas técnicas pertinentes. Os pisos e revestimentos compreendem sua totalidade nas áreas comuns, sendo obrigatório a manutenção de pisos antiderrapantes nas áreas externas.
- 7.3.1.9** As esquadrias são compostas por janelas, portas, portões, venezianas e aberturas similares. Sua manutenção compreende a revisão, substituição e instalação de componentes, quando da apresentação de defeitos da parte mecânica (ancoragens, roldanas, parafusos, trilhos etc.) ou quando da necessidade de adequação aos esforços de manuseio, caso necessário.
- 7.3.1.10** Os sistemas elétricos compreendem todas as instalações elétricas, iluminação interna e externa, tomadas e sinalização aérea que devem ser mantidas em perfeito estado de funcionamento e conservação.
- 7.3.1.11** A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a manutenção e reabilitação das UNIDADES DE MORADIA desocupadas, quando da saída de um BENEFICIÁRIO e ingresso de outro, deixando-as em perfeitas condições de uso para a recepção do novo BENEFICIÁRIO, inclusive em relação aos equipamentos da LINHA BRANCA e MOBILIÁRIOS.
- 7.3.1.12** Dentre as atividades de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA para a reabilitação das UNIDADES DE MORADIA estão:
- a) Pintura interna das UNIDADES DE MORADIA, quando necessário;
 - b) Substituição de instalações e/ou equipamentos de LINHA BRANCA e MOBILIÁRIOS que apresentam defeito, vício de uso ou que estejam quebrados, para que permaneçam em pleno funcionamento durante o prazo da CONCESSÃO; e
 - c) Revisão das instalações dos sistemas elétrico, hidráulico e a gás.
- 7.3.1.13** O Plano de Manutenção deverá ser elaborado de acordo com as normas ABNT NBR 15.575 e 5.674 e suas atualizações, atendendo as especificações de vida útil de projeto ("VUP") de

acordo com os materiais, fornecedores e soluções adotadas.

7.4 DO VANDALISMO

7.4.1 As estruturas e normas dos EMPREENDIMENTOS devem ser idealizadas de modo a minimizar a possibilidade e o impacto de ocorrências de VANDALISMO, inclusive pelo uso de design orientado a durabilidade e pela promoção de educação patrimonial.

7.4.2 A CONCESSIONÁRIA deverá coibir eventual utilização irregular das UNIDADES DE MORADIA e das ÁREAS COMUNS dos EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS pelos BENEFICIÁRIOS, suas FAMÍLIAS e/ou visitantes, de acordo com os termos expressos no INSTRUMENTO JURÍDICO, comunicando imediatamente ao PODER CONCEDENTE, sobre qualquer ocorrência ou ocupação não autorizada.

7.4.3 A CONCESSIONÁRIA deverá verificar eventual dano ou alteração de estrutura, ocasionados pelo mau uso, VANDALISMO ou depredação por BENEFICIÁRIOS, disponibilizando ao PODER CONCEDENTE registro comprobatório fotográfico via SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA, e de forma a constar no histórico do BENEFICIÁRIO, em até 48 (quarenta e oito) horas após o fato ser constatado.

7.4.4 Ao constatar episódio de VANDALISMO, a CONCESSIONÁRIA deve reparar as estruturas danificadas em até 60 (sessenta) dias, desde que essas estruturas não comprometam ou prejudiquem o dia-dia dos demais BENEFICIÁRIOS, ocasião na qual deverá ser efetuado o reparo/manutenção em até 7 (sete) dias corridos.

7.4.5 Serão considerados apenas valores médios de mercado para a reabilitação ou troca dos equipamentos e infraestruturas danificadas decorrente de depredação. Para itens cujo valor supere R\$ 10 (dez) mil será necessária a apresentação de 3 (três) orçamentos para a comprovação dos valores utilizados para a reparação dos atos de VANDALISMO ocorridos.

7.4.6 Todo gasto executado com VANDALISMO deve ser reportado ao PODER CONCEDENTE semestralmente no Relatório Semestral Gerencial de Atividades para eventual ressarcimento ou comprovação de custos para recomposição em razão de ações depredatórias, como previsto no ANEXO VII do CONTRATO – MATRIZ DE RISCO.

7.5 LINHA BRANCA E MOBILIÁRIO

7.5.1 A CONCESSIONÁRIA deve entregar UNIDADES DE MORADIA aptas ao ingresso imediato de beneficiários com, no mínimo os equipamentos de LINHA BRANCA atuais e de qualidade conforme descritos a seguir:

- a) 1 (um) fogão elétrico de 2 (duas) bocas;
- b) 1 (um) refrigerador doméstico (geladeira) do tipo vertical, sendo o freezer com capacidade de armazenamento mínima de 25 (vinte e cinco) litros e refrigerador com capacidade de armazenamento mínima de 235 (duzentos e trinta e cinco) litros; e

- c) 1 (um) chuveiro elétrico ou a gás. No caso de chuveiro a gás, as UNIDADES DE MORADIA deverão ser entregues com aquecedores a gás com capacidade de aquecimento para 1 (uma) ducha.
- 7.5.2** Deverão ser fornecidos equipamentos de LINHA BRANCA com classificação A no Selo da Procel de eficiência energética, e o Selo CONPET de rendimento Energético no Consumo de Gás, sempre que possível. Em caso de inativação desses selos, os equipamentos deverão atender requisitos em qualidade e desempenho igual ou superior nas futuras classificações.
- 7.5.3** A CONCESSIONÁRIA deverá instruir os BENEFICIÁRIOS do uso correto da LINHA BRANCA disponibilizada, a fim de zelar pela sua conservação.
- 7.5.4** Desde que não haja indícios de mal-uso, a CONCESSIONÁRIA deverá realizar a troca dos equipamentos da LINHA BRANCA ao fim de sua vida útil, de acordo com as recomendações dos fabricantes. Em caso de constatação do mal-uso, a reposição ou o conserto dos equipamentos será de responsabilidade do BENEFICIÁRIO.
- 7.5.5** No 34º ano do CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA deverá renovar todo o parque de LINHA BRANCA dos EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS.
- 7.5.6** A CONCESSIONÁRIA deverá entregar instalados, em todas as UNIDADES DE MORADIA, equipamentos de MOBILIÁRIO atuais e de qualidade conforme ABNT NBR 15.575, além de atender as definições a seguir:
- a) 1 (uma) cama de solteiro, com colchão, nas UNIDADES DE MORADIA de 12m²
 - b) 2 (duas) camas de solteiro, com colchões, em 50% das UNIDADES DE MORADIA de 18m², e 1 (uma) cama de casal, com colchão, nos 50% restantes das UNIDADES DE MORADIA;
 - c) 1 (um) guarda-roupa;
 - d) 1 (uma) mesa de estudos;
 - e) 2 (duas) cadeiras;
 - f) (1) um gabinete de cozinha.
- 7.5.7** A CONCESSIONÁRIA possui liberalidade para propor uma distribuição de UNIDADES DE MORADIA de 18m² (dezoito metros quadrados) com camas de solteiro e casal diferente, desde que submeta a proposta no Plano de GESTÃO PREDIAL.
- 7.5.8** Na aprovação do Plano de GESTÃO PREDIAL, o PODER CONCEDENTE poderá rejeitar a proporção proposta e definir nova proporção de distribuição de UNIDADES DE MORADIA de 18m² (dezoito metros quadrados) com camas de solteiro e casal.

7.5.9 Deverá ser instalada uma LAVANDERIA COMUNITÁRIA em cada um dos EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS.

7.5.9.1 A LAVANDERIA COMUNITÁRIA deverá funcionar por, ao menos, 14 (catorze) horas por dia.

7.5.9.2 A LAVANDERIA COMUNITÁRIA deve dotar de máquina de lavar, secadora e tanques, suficientes para que cada UNIDADE DE MORADIA possa utilizar semanalmente:

- a) A máquina de lavar e a secadora por 2 ciclos, devendo sua capacidade mínima ser de 10 quilos;
- b) Tanque ao menos duas vezes.

8. GESTÃO OPERACIONAL

8.1 DIRETRIZES GERAIS

8.1.1.1 As obrigações de GESTÃO OPERACIONAL têm como objetivo:

- a) Garantir a gestão eficiente dos EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS através da contratação de equipe técnica e profissionais especializados;
- b) Zelar pela segurança dos EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS; e
- c) Garantir a zeladoria das ÁREAS COMUNS dos EMPREENDIMENTOS.

8.1.2 É obrigação da CONCESSIONÁRIA zelar pela limpeza e jardinagem das áreas comuns dos EMPREENDIMENTOS, o qual incluem os EQUIPAMENTOS SOCIAIS ASSOCIADOS.

8.1.3 A CONCESSIONÁRIA deverá garantir a coleta seletiva e coleta de óleo e instruir os BENEFICIÁRIOS sobre o destino correto dos resíduos sólidos dos EMPREENDIMENTOS.

8.2 PLANO DE GESTÃO OPERACIONAL

8.2.1 A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar Plano de GESTÃO OPERACIONAL, que abordará como se darão os serviços de zeladoria predial dos EMPREENDIMENTOS.

8.2.2 A CONCESSIONÁRIA deverá submeter o Plano de GESTÃO OPERACIONAL à análise do PODER CONCEDENTE, até 5 (cinco) meses antes da DATA DE TÉRMINO DAS OBRAS.

8.2.3 O PODER CONCEDENTE deverá aprovar o plano dentro do prazo de 30 (trinta) dias, conforme definido no CRONOGRAMA DE IMPLANTAÇÃO, OPERAÇÃO E IMPLEMENTAÇÃO, detalhadas no Capítulo IV deste ANEXO.

8.2.4 O Plano de GESTÃO OPERACIONAL deverá ser atualizado a cada 5 (cinco) anos, simultâneo à

Revisão Ordinária, incorporando melhorias advindas do aprendizado adquirido.

8.2.5 Diretrizes para a elaboração do Plano Operacional.

8.2.5.1 O Plano Operacional deverá contemplar, no mínimo:

- a) Organograma de equipe de Gestão Condominial, com a definição objetiva das atribuições de cada cargo.
- b) Organograma da equipe de zeladoria e terceirizados, com a definição objetiva das atribuições de cada cargo.
- c) Detalhamento do objeto dos contratos com terceirizados, quando for o caso;
- d) Detalhamento das atividades, frequência e ações a serem implementadas, concernentes à limpeza, segurança, monitoramento, conservação de jardins, portaria, zeladoria e gestão condominial; e
- e) Cronograma dos procedimentos e atividades a serem realizados no âmbito da zeladoria.

8.2.5.2 Cada EMPREENDIMENTO HABITACIONAL terá ao menos um funcionário responsável pela gestão operacional.

8.2.5.3 As áreas comuns dos EMPREENDIMENTOS deverão ser mantidas conservadas, limpas e higienizadas.

8.3 **Gestão Condominial e Zeladoria**

8.3.1 A CONCESSIONÁRIA deverá manter uma equipe para a gestão condominial, responsável pelas seguintes funções:

8.3.1.1 Gestão das contas condominiais referentes a água, luz, gás (quando aplicável), telefone, internet, equipes terceirizadas (quando aplicável), dentre outras;

8.3.1.2 Gestão dos contratos com terceirizadas, quando aplicável;

8.3.1.3 Gestão operacional das equipes de zeladores, limpeza, portaria, segurança, manutenção, dentre outras; e

8.3.1.4 Interlocação com a CONCESSIONÁRIA sobre as necessidades para a manutenção das atividades e serviços dentro dos EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS.

8.3.2 Para tanto, a CONCESSIONÁRIA poderá se utilizar da figura de síndicos e/ou administradoras condominiais, de forma a zelar pela prestação e manutenção dos serviços condominiais nos EMPREENDIMENTOS, facilitando a interlocação entre as necessidades dos BENEFICIÁRIOS e

a CONCESSIONÁRIA.

8.3.3 Além da equipe de Gestão Condominial, a CONCESSIONÁRIA deverá manter uma figura de zelador condominial, dentro dos EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS, de forma a capitanear as atividades cotidianas das equipes de zeladoria, incluindo, mas não se limitando a limpeza, jardinagem, manutenção predial e segurança.

8.4 SEGURANÇA

8.4.1 A CONCESSIONÁRIA deverá prover condições mínimas de segurança nos EMPREENDIMENTOS.

8.4.2 As funções de segurança deverão abranger, necessariamente:

- a) Ação geral de vigilância e de segurança interna e periférica dos EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS;
- b) Monitoramento 24h (vinte e quatro horas), através de sistema CFTV, todas as áreas de uso comum e acessos, incluindo corredores entre UNIDADES e escadaria;
- c) Controle de fluxo de pessoas dentro dos EMPREENDIMENTOS DE MORADIA, impedindo a entrada de indivíduos não identificados; e
- d) Zelo pela proteção de materiais, volumes e demais patrimônios, contra furtos ou qualquer outra utilização indevida.

8.4.3 Nos EMPREENDIMENTOS com área inicial superior a 5 (cinco) mil metros quadrados, deverá ser disponibilizada segurança 24h (vinte e quatro horas), com arma não letal, visando a prevenção de furtos, roubos e/ou atos de VANDALISMO.

8.4.4 A CONCESSIONÁRIA deverá implementar sistema de monitoramento CFTV para o controle efetivo e em tempo real das áreas comuns e acessos dos EMPREENDIMENTOS DE MORADIA. As imagens deverão ser capturadas 24h (vinte e quatro horas) e armazenadas por, no mínimo, 30 (trinta) dias. Deverá ser realizado o backup das imagens de todas as ocorrências.

8.4.5 A CONCESSIONÁRIA deverá estabelecer o dimensionamento das equipes de segurança e a sua integração com o sistema de monitoramento CFTV ou outros recursos tecnológicos empregados nesta operação.

8.4.6 Toda a operação de segurança deverá ser realizada a partir dos princípios da prevenção e inibição de ações impróprias e da mediação e resolução pacífica de conflitos, adotando medidas preventivas às ocorrências em detrimento de ações coercitivas e acionando a Polícia Militar, quando necessário.

- 8.4.7** As equipes de segurança não deverão, em hipótese alguma, no exercício de suas funções, proceder com medidas discriminatórias contra minorias e grupos sociais vulneráveis.
- 8.4.8** O sistema de segurança deverá prever serviço de portaria 24 horas por dia e, no mínimo, os seguintes equipamentos:
- a) 2 (duas) câmeras, no corredor ou hall de acesso das UNIDADES DE MORADIA, por pavimento;
 - b) 1 (uma) câmera, na escada, por pavimento;
 - c) 1 (uma) câmara por acesso dos EMPREENDIMENTOS;
 - d) 1 (uma) ou mais câmeras por área de lazer coberta, posicionada de modo a ter visão ampla de todo o ambiente;
 - e) 1 (uma) câmera por quadra, quando aplicável, e/ou área de lazer descoberto, posicionada de modo a ter visão ampla, podendo ser instalada com apoio de postes galvanizados, ou outras estruturas com desempenho semelhante.
 - f) 1 (uma) câmera a cada 1000 m² de área descoberta, incluindo as áreas nas quais exista a previsão de implantação de viário, até a construção dela.
- 8.4.9** As câmeras que comporão o sistema de segurança deverão ser posicionadas de modo a cobrir todo o campo de visão do respectivo ambiente e, ainda, ser antivandalismo, e contar com lente fixa de, no mínimo, 720p.
- 8.4.10** Para garantir o campo de visão, a CONCESSIONÁRIA e/ou subcontratada poderá adotar o apoio de estruturas, tais como postes galvanizados ou outras estruturas com desempenho.

8.5 LIMPEZA E JARDINAGEM

- 8.5.1** A operação necessária à limpeza da ÁREA DA CONCESSÃO deverá seguir as diretrizes do Plano Operacional, elaborado a partir das diretrizes dispostas nos subitens 8.2.5.
- 8.5.2** A CONCESSIONÁRIA deverá manter limpas, e com boas condições de higiene, todas as edificações, equipamentos, instalações, áreas livres, áreas verdes e infraestruturas integrantes dos EMPREENDIMENTOS DE MORADIA.
- 8.5.3** A CONCESSIONÁRIA deverá executar os serviços de limpeza de todas as áreas comuns dos EMPREENDIMENTOS DE MORADIA, sejam elas internas e externas, de modo que estas áreas sejam mantidas limpas.
- 8.5.4** Os sanitários de uso comum deverão ser constantemente higienizados e mantidos limpos e livres de odores indesejados.

- 8.5.5** A CONCESSIONÁRIA deverá manter os jardins e áreas verdes limpos e a poda das árvores em dia.
- 8.5.6** A CONCESSIONÁRIA deverá fornecer todos os recursos humanos, materiais e insumos necessários para execução dos serviços de limpeza e conservação da ÁREA DA CONCESSÃO, de acordo com o ANEXO III do EDITAL – MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA DE CONCESSÃO.
- 8.5.7** A CONCESSIONÁRIA deverá, sempre que possível, efetuar uma limpeza ecológica, com utilização de produtos e métodos de limpeza que não sejam nocivos ou que possam reduzir impactos ao meio ambiente, à saúde humana e à fauna.
- 8.6 RELATÓRIO SEMESTRAL GERENCIAL DE ATIVIDADES**
- 8.6.1** A CONCESSIONÁRIA deve entregar ao PODER CONCEDENTE e disponibilizar no SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADO, semestralmente, o Relatório Semestral Gerencial das Atividades de GESTÃO OPERACIONAL e a GESTÃO PREDIAL, bem como as atividades administrativas correlatas e aqueles referentes à comunicação e interação com o PODER CONCEDENTE, contendo, no mínimo:
- a) Sumário Executivo;
 - b) Número, tipo e data de ocorrências operacionais referentes à disponibilidade dos serviços e segurança dos sistemas prediais, hidrossanitários, elétricos e de gás, contemplando também as soluções tomadas e o tempo de resposta;
 - c) Número, tipo e data de ocorrências registradas incluindo número de crimes e contravenções penais, tumultos, VANDALISMO e comércio irregular e outras ocorrências relacionadas à vigilância e segurança, contemplando também as soluções tomadas e o tempo de resposta;
 - d) Registro das avaliações de atendimento do Canal de Ouvidoria;
 - e) Calendário da realização dos serviços de dedetização e limpeza de caixas d'água;
 - f) Certificado de dedetização e limpeza de caixas d'água, assinado pelo responsável técnico com número de registro na categoria, do qual conste o nome e a composição qualitativa de produto ou associação utilizada, as proporções e a quantidade total empregada por área, bem como as instruções para a prevenção ou para o caso de ocorrência de acidente, e demais informações exigidas pela legislação vigente;
 - g) Histórico de manutenções preventivas realizadas nos EMPREENDIMENTOS, incluindo dia e horário em que o(a) equipamento, estrutura, instalação, utilitário ou mobiliário foi consertado(a) ou modificado(a), bem como a justificativa detalhada para a sua realização naquele período;

- h) Histórico de manutenções corretivas e emergenciais realizadas nos EMPREENDIMENTOS, incluindo dia e horário em que o(a) equipamento, estrutura, instalação, utilitário ou mobiliário apresentou defeito e dia e horário em que o funcionamento foi reestabelecido, conforme as classificações de falhas presentes neste ANEXO;
- i) Histórico de melhorias, adequações, alterações e demais intervenções realizadas na ÁREA DA CONCESSÃO, contendo a justificativa detalhada para cada uma das realizações, bem como o dia e horário;
- j) Descrição de eventuais dificuldades na interação com os agentes que possuem interface com a CONCESSÃO;
- k) Consumo de energia elétrica e água dos EMPREENDIMENTOS;
- l) Balanço Patrimonial, Demonstrativo do Resultado do Exercício e Fluxo de Caixa do período;
- m) Dados financeiros gerenciais de receitas segregados no maior nível de detalhamento possível, se houver exploração de RECEITAS ACESSÓRIAS;
- n) Resultado da análise de conformidade da prestação dos serviços comparativamente aos PLANOS OPERACIONAIS aprovados pelo PODER CONCEDENTE;
- o) Balanço geral e avaliação da qualidade do serviço prestado nas três áreas de gestão;
- p) Ações previstas para o próximo semestre.

8.6.1.1 O relatório deve incluir, também, uma sessão específica para os resultados relacionados a GESTÃO ADMINISTRATIVA DE BENEFICIÁRIOS, contendo:

- a) Calendário da realização das Atividades de Interesse Coletivo, bem como número de BENEFICIÁRIOS que atenderam à atividade;
- b) Calendário e atas das reuniões do CONSELHO DE CONVÍVIO SOCIAL;
- c) Número de vagas de CURSOS LIVRES DE CAPACITAÇÃO ofertadas e efetivamente ocupadas por BENEFICIÁRIOS;
- d) Atualização de todas as FICHAS CADASTRAIS, tal como mencionado no 9.4.5;
- e) Calendário de atividade de Interesse Coletivo do próximo semestre, bem como atas ou comprovantes da realização das atividades do semestre em curso;

- f) Avaliação da CONCESSIONÁRIA quanto a qualidade das atividades propostas no âmbito do TRABALHO TÉCNICO SOCIAL;
- g) Ações previstas para o próximo semestre.

8.6.1.2 O Relatório Semestral Gerencial de Atividades deverá ser entregue em até 30 (trinta) dias após o fim de cada semestre.

CONSULTA PÚBLICA

9. GESTÃO ADMINISTRATIVA DE BENEFICIÁRIOS E TRABALHO TÉCNICO SOCIAL (TTS)

9.1 DIRETRIZES GERAIS

9.1.1 Os objetivos gerais da GESTÃO ADMINISTRATIVA DE BENEFICIÁRIOS nos EMPREENDIMENTOS DE MORADIA são:

- a) Atuar com Interveniante Anuente nos INSTRUMENTOS JURÍDICOS com os BENEFICIÁRIOS contemplados no programa;
- b) Acompanhar e relatar, anualmente, ao PODER CONCEDENTE as condutas dos BENEFICIÁRIOS no âmbito das atividades e do exercício de moradia durante todo o PRAZO da CONCESSÃO;
- c) Promover a organização do convívio entre os BENEFICIÁRIOS, oferecendo espaços de auxílio para possíveis adaptações de vivência e para as novas condições de moradia e do bairro;
- d) Ofertar alternativa de capacitação dos BENEFICIÁRIOS para que possam ser inseridos ou reinseridos no mercado de trabalho;
- e) Disseminar informações e ações locais com a finalidade de estimular e expandir canais de participação e de oportunidades de capacitação e integração social;
- f) Alinhar e articular ações relacionadas ao TRABALHO TÉCNICO SOCIAL e aos demais serviços prestados pela CONCESSIONÁRIA.

9.1.2 Para a prestação desses serviços, a CONCESSIONÁRIA deverá alocar ou contratar equipe técnica especializada e multidisciplinar, constituída por profissionais com ampla experiência na implantação de ações com população vulnerável, inclusive voltados à ASSISTÊNCIA SOCIAL COMPLEMENTAR, que se encarregarão do planejamento, execução e avaliação das ações.

9.2 PLANO DE TRABALHO DE GESTÃO ADMINISTRATIVA DE BENEFICIÁRIO

9.2.1 No início da operação, a CONCESSIONÁRIA deverá elaborar e apresentar ao PODER CONCEDENTE o Plano de Trabalho de GESTÃO ADMINISTRATIVA DE BENEFICIÁRIO, compreendendo, no mínimo:

- a) Apresentação do organograma da equipe técnica, com a definição objetiva das atribuições de cada cargo;
- b) Indicação de um funcionário da equipe técnica, o qual fará a interação com o PODER CONCEDENTE, acerca das atividades da GESTÃO ADMINISTRATIVA DE BENEFICIÁRIO;

- c) Minuta dos INSTRUMENTOS JURÍDICOS;
- d) Ações e atividades de interesse coletivo voltados a todas as faixas etárias, com frequência semanal, com especial atenção aos idosos e crianças;
- e) Definição de forma e frequência com a qual serão disponibilizados os CURSOS LIVRES DE CAPACITAÇÃO;
- f) Definição de forma e frequência com a qual será disponibilizada o ACOMPANHAMENTO SOCIOECONÔMICO;

Indicação e descrição das formas de orientação e atendimento assistencial às FAMÍLIAS, sendo obrigatório a destinação de local adequado para atendimento presencial;

9.2.2 Os planos deverão ser entregues ao PODER CONCEDENTE em até 3 (três) meses antes da DATA DE TÉRMINO DAS OBRAS. O PODER CONCEDENTE deverá aprovar o plano dentro do prazo de 15 (quinze) dias, tal como previsto no Capítulo IV – CRONOGRAMA DE IMPLANTAÇÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO.

9.2.3 O plano deve ser refeito a cada 5 (cinco) anos, durante a Revisão Ordinária, incorporando melhorias advindas do aprendizado obtido.

9.3 DO INSTRUMENTO JURÍDICO E DA GESTÃO CONTRATUAL

9.3.1 O EMPREENDIMENTO HABITACIONAL e todos os serviços direcionados aos BENEFICIÁRIOS devem estar prontos para funcionamento em até 30 (trinta) dias após o recebimento do TERMO DE ACEITE.

9.3.2 O PODER CONCEDENTE deve disponibilizar os meios para que a CONCESSIONÁRIA identifique os BENEFICIÁRIOS.

9.3.3 A CONCESSIONÁRIA deverá produzir e gerir os INSTRUMENTOS JURÍDICOS de todos os BENEFICIÁRIOS.

9.3.4 CONCESSIONÁRIA deverá manter o sigilo profissional, contratual e bancário e a integridade de todas as informações e documentos aos quais tenha acessado, sob a forma de originais, cópias ou em meio magnético, nos termos definidos pela Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/2018).

9.3.5 Quando da entrega da UNIDADE DE MORADIA ao BENEFICIÁRIO, este deverá assinar um TERMO DE VISTORIA, com registro fotográfico das instalações, no qual constará sua ciência quanto ao recebimento de uma unidade habitacional com infraestrutura e equipamentos em plenas condições de uso, devendo ser relatado e documentado qualquer tipo de vício ou desgaste observado.

9.3.6 O PODER CONCEDENTE pode indicar novos BENEFICIÁRIOS a qualquer momento. O cadastro de novos BENEFICIÁRIOS deve ocorrer pelo SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA ou por outros meios, sempre acompanhado de informe a CONCESSIONÁRIA.

9.4 TRABALHO TÉCNICO SOCIAL

9.4.1 A CONCESSIONÁRIA deve executar todos os encargos de TRABALHO TÉCNICO SOCIAL sobre uma ótica de respeito a vida, à individualidade e à autonomia dos BENEFICIÁRIOS.

9.4.2 A CONCESSIONÁRIA deve estimular e incentivar o envolvimento dos BENEFICIÁRIOS nos eventos e atividades, sem, entretanto, coagi-los ou obrigá-los a tal.

9.4.3 A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar equipe fixa para a execução das atividades concernentes ao TRABALHO TÉCNICO SOCIAL, de forma a comportar o atendimento a todos os BENEFICIÁRIOS, incluindo profissionais com expertises nas áreas de assistência social, psicologia e pedagogia.

9.4.4 O TRABALHO TÉCNICO SOCIAL tem como obrigações básicas:

- a) Promover a ASSISTÊNCIA SOCIAL COMPLEMENTAR;
- b) Estimular a integração e vida em comunidade dos BENEFICIÁRIOS por meio das ATIVIDADES DE INTERESSE SOCIAL;
- c) Estimular o desenvolvimento socioeconômico dos BENEFICIÁRIOS por meio da promoção da ASSISTÊNCIA SOCIOECONÔMICA e disponibilização de CURSOS LIVRES DE CAPACITAÇÃO;
- d) Mapear e contatar, quando necessário, os programas assistenciais vigentes vinculados a rede de saúde e assistência social como o Centro de Atenção Psicossocial (“CAPS”), Programa de Operação Trabalho (“POT”), Unidades Básicas de Saúde (“UBS”), que atendem no raio dos EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS, de forma a orientar a inserção dos BENEFICIÁRIOS, caso seja de seu interesse;

9.4.5 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar o MAPEAMENTO SOCIOECONÔMICO de cada BENEFICIÁRIO, consolidando as seguintes informações numa FICHA CADASTRAL individualizada disponível no SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA, conforme disponíveis:

- a) Nome, data e local de nascimento, números de CPF, RG, Título de Eleitor, PIS e PASEP;
- b) Nível de escolaridade;
- c) Nível de renda;
- d) Situação empregatícia;

- e) Experiências profissionais anteriores;
 - f) Existência de quadro de enfermidades físicas ou psíquicas;
 - g) Breve relato de histórico de vida do BENEFICIÁRIO específico;
 - h) Vínculos familiares e socioafetivos;
 - i) Frequência de envolvimento do BENEFICIÁRIO nas ATIVIDADES DE INTERESSE SOCIAL, CURSOS LIVRES DE CAPACITAÇÃO, CONSELHO DE CONVIVÊNCIA SOCIAL;
 - j) Frequência de envolvimento do BENEFICIÁRIO em casos de VANDALISMO;
 - k) Existência de contato ou intenção de contato com familiares.
- 9.4.6** A CONCESSIONÁRIA não deve coagir ou intimidar nenhum BENEFICIÁRIO para a obtenção dessas informações. Caso alguma das informações acima não seja conhecida ou disponibilizada pelo BENEFICIÁRIO, tal condição deve ser indicada na sua respectiva FICHA CADASTRAL.
- 9.4.7** Caso seja de interesse do BENEFICIÁRIO, a CONCESSIONÁRIA deve auxiliá-lo na emissão de novos documentos ou recuperação de dados já existentes.
- 9.4.8** Com frequência mínima semestral, a CONCESSIONÁRIA deverá realizar uma entrevista individual com cada BENEFICIÁRIO para atualização das informações.
- 9.5 PROMOÇÃO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL COMPLEMENTAR**
- 9.5.1** A CONCESSIONÁRIA deverá promover ASSISTÊNCIA SOCIAL COMPLEMENTAR aos beneficiários durante todo o PERÍODO DE OCUPAÇÃO.
- 9.5.2** As funções da ASSISTÊNCIA SOCIAL COMPLEMENTAR incluem:
- a) Elaboração do Modelo de cartilha de “Boas-Vindas”, a ser entregue a todos os BENEFICIÁRIOS, quando da ocupação das UNIDADES DE MORADIA, contendo as regras de convivência dentro do EMPREENDIMENTO, além de boas práticas de convivência social, de sustentabilidade ambiental e educação patrimonial para a prevenção ao VANDALISMO, pautado no INSTRUMENTO JURÍDICO e seus anexos.
 - b) Garantir a inscrição dos BENEFICIÁRIOS em todos os programas e projetos sociais públicos existentes, caso o BENEFICIÁRIO tenha interesse de ser incluído;
 - c) Promover boas práticas de uso e ocupação dos EMPREENDIMENTOS DE MORADIA, para o convívio em harmonia e o bom uso das UNIDADES DE MORADIA;

- d) Mediar conflitos entre os próprios BENEFICIÁRIOS e entre BENEFICIÁRIOS e a CONCESSIONÁRIA;
 - e) Acompanhar, de maneira geral, o desenvolvimento das FAMÍLIAS e BENEFICIÁRIOS;
 - f) Manter contato perene com aparelhos públicos como CAPS, UBS e encaminhar BENEFICIÁRIOS para outros programas sociais, sempre que necessário;
- 9.5.3** Demandas e emergências de ASSISTÊNCIA SOCIAL poderão ser solicitadas pelos BENEFICIÁRIOS via Canal de Ouvidoria a ser disponibilizada pela CONCESSIONÁRIA e deverão ser registradas para fins de acesso pelo PODER CONCEDENTE. A CONCESSIONÁRIA deve encaminhar tais emergências à rede pública.
- 9.6 PROMOÇÃO DO ACOMPANHAMENTO SOCIOECONÔMICA**
- 9.6.1** A CONCESSIONÁRIA deverá promover atividades de ACOMPANHAMENTO SOCIOECONÔMICO e apoio ao planejamento do orçamento familiar às FAMÍLIAS beneficiárias.
 - 9.6.2** Essas intervenções têm o objetivo de apresentar técnicas e orientações para as FAMÍLIAS, de modo à complementar sua capacitação, visando sua emancipação econômica e desenvolvimento social.
 - 9.6.3** Semestralmente, deverão ser disponibilizadas mentorias para o acompanhamento dos BENEFICIÁRIOS, com duração de no mínimo 30 (trinta) minutos por UNIDADE DE MORADIA.
- 9.7 DISPONIBILIZAÇÃO DE CURSOS LIVRES DE CAPACITAÇÃO**
- 9.7.1** A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar CURSOS LIVRES DE CAPACITAÇÃO profissionalizante, com carga horária mínima de 90 horas.
 - 9.7.2** Deverão ser oferecidos ao menos 300 vagas nos CURSOS LIVRES DE CAPACITAÇÃO, em cada semestre, a partir do PERÍODO DE OCUPAÇÃO.
 - 9.7.3** Os CURSOS LIVRES DE CAPACITAÇÃO podem ser oferecidos por equipe qualificada ou através da disponibilização de vagas em escolas de ensino técnico reconhecidas.
 - 9.7.4** Deverão ser priorizadas, quando da disponibilização de vagas, as FAMÍLIAS que ingressaram ao programa há mais tempo e que ainda não foram contempladas com o CURSO LIVRE DE CAPACITAÇÃO.
 - 9.7.5** Por CURSOS LIVRES DE CAPACITAÇÃO, entende-se os cursos definidos pelo Artigo 42 da Lei nº 9.394/1996 - Lei das Diretrizes e Bases da Educação (LDB) – que caracteriza cursos que não exigem escolaridade mínima, abertos à comunidade e somente condicionados à matrícula e ao aproveitamento do aluno.

- 9.7.6** O formato dos CURSOS LIVRES DE CAPACITAÇÃO e momento de oferecimento deverá ser discriminado no Plano de TRABALHO TÉCNICO SOCIAL o qual deve ser aprovado pelo PODER CONCEDENTE.
- 9.7.7** A temática dos CURSOS LIVRES DE CAPACITAÇÃO deverá conter teor profissionalizante, interessante e agregador aos BENEFICIÁRIOS. O ensino deverá contemplar especialidades que permitam estreita correspondência com as necessidades e perfil educacional dos BENEFICIÁRIOS, bem como os requisitos do mercado de trabalho.
- 9.7.8** A CONCESSIONÁRIA deve divulgar de forma satisfatória o oferecimento de vagas e estimular que os BENEFICIÁRIOS ingressem nos CURSOS LIVRES DE CAPACITAÇÃO.
- 9.7.9** No caso de as vagas não serem preenchidas pelos BENEFICIÁRIOS, estas devem ser disponibilizadas ao PODER CONCEDENTE para que beneficiários dos demais projetos da rede pública as preencham.
- 9.8 PROMOÇÃO DE ATIVIDADES DE INTERESSE SOCIAL**
- 9.8.1** A CONCESSIONÁRIA deverá realizar Atividades de Interesse Social em cada um dos EMPREENDIMENTOS DE MORADIA com frequência de, no mínimo, 2 (duas) sessões por semana e duração de, no mínimo, 1 (uma) hora por sessão.
- 9.8.2** O objetivo dessas atividades é promover o convívio social, a educação, a saúde, a cultura, a qualidade de vida e a formação de laços entre os moradores. Por atividades de interesse social entendem-se aulas de atividade física, cultural, educativas, confraternizações e demais atividades que integrem, mobilizem, eduquem e entretenham as FAMÍLIAS em cada EMPREENDIMENTO HABITACIONAL.
- 9.8.3** Durante o primeiro semestre de ocupação, a CONCESSIONÁRIA deverá instituir o CONSELHO DE CONVÍVIO SOCIAL em cada um dos EMPREENDIMENTOS DE MORADIA nos termos e funções definidos em anexo a este ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.
- 9.8.4** Um cronograma de atividades deve ser elaborado e amplamente divulgado, inclusive no CANAL PÚBLICO DE DIVULGAÇÃO, às FAMÍLIAS, com cópia ao PODER CONCEDENTE no primeiro dia útil do semestre. O CONSELHO DE CONVÍVIO SOCIAL poderá vetá-lo, aprová-lo ou sugerir adendos e alterações dentro do prazo de 15 (quinze) dias.
- 9.8.5** Durante o primeiro semestre de ocupação, não é necessário aprovação do CONSELHO DE CONVÍVIO SOCIAL.
- 9.8.6** O orçamento destinado pela CONCESSIONÁRIA, para a promoção de ATIVIDADES DE INTERESSE SOCIAL, deve ser de, ao menos, R\$ 20 (vinte reais), por cada UNIDADE DE MORADIA ocupada, ao mês.
- 9.8.7** A CONCESSIONÁRIA deverá manter registro do orçamento e desembolsos relacionados a

promoção de ATIVIDADES DE INTERESSE SOCIAL de maneira organizada e disponíveis ao PODER CONCEDENTE.

- 9.8.8** A CONCESSIONÁRIA poderá articular com entes públicos, privados e ONGs, visando formação de convênios e/ou parcerias, palestras e workshops a serem disponibilizados como ATIVIDADES DE INTERESSE SOCIAL.
- 9.8.9** O CONSELHO DE CONVÍVIO SOCIAL poderá ter acesso à prestação de contas referente a destinação dos valores referente a contribuição citada no Item 9.8.6
- 9.8.10** O CONSELHO DE CONVÍVIO SOCIAL deverá auxiliar na definição das ATIVIDADES DE INTERESSE SOCIAL, se reunindo com frequência mínima de 1 (uma) reunião por trimestre, por EMPREENDIMENTO HABITACIONAL, tal como regrado em anexo a este ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

9.9 EQUIPAMENTOS SOCIAIS ASSOCIADOS

- 9.9.1** Deverá ser previsto nas FACHADAS SOCIAIS os EQUIPAMENTOS SOCIAIS ASSOCIADOS, de forma a contribuir para a vivência dos BENEFICIÁRIOS e dos munícipes, e ativar o térreo dos EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS.
- 9.9.2** Os EQUIPAMENTOS SOCIAIS ASSOCIADOS serão espaços de promoção do desenvolvimento profissional, cultural ou educacional dos BENEFICIÁRIOS.
- 9.9.3** A CONCESSIONÁRIA deverá operar os EQUIPAMENTOS SOCIAIS ASSOCIADOS ao longo de todo o PERÍODO DE OCUPAÇÃO.
- 9.9.4** Os EQUIPAMENTOS SOCIAIS ASSOCIADOS deverão funcionar ao menos 12 horas por dia entre segunda e sexta e 6 horas por dia aos sábados e domingos.
- 9.9.5** O fornecimento de todos os equipamentos e materiais necessários para a utilização dos espaços dos EQUIPAMENTOS SOCIAIS ASSOCIADOS, para a finalidade a qual se destinam, pelos BENEFICIÁRIOS, serão de inteira responsabilidade da CONCESSIONÁRIA.
- 9.9.6** A manutenção dos EQUIPAMENTOS SOCIAIS ASSOCIADOS e a disponibilização de instrutores durante todo o seu período de funcionamento é de inteira responsabilidade da CONCESSIONÁRIA.
- 9.9.7** A CONCESSIONÁRIA deverá entregar um plano de operacionalização dos EQUIPAMENTOS SOCIAIS ASSOCIADOS incluído no PLANO DE OCUPAÇÃO.
- 9.9.8** Devem ser instalados as seguintes quantidades de equipamentos associados:
- g) No IMÓVEL 1, localizado na Rua Porto Seguro, 3 (três) EQUIPAMENTOS SOCIAIS ASSOCIADOS;
 - h) IMÓVEL 2, localizado na Rua Rodrigo Silva, 1 (um) EQUIPAMENTO SOCIAL ASSOCIADO;

i) IMÓVEL 3, localizado na Rua Carnot, 1 (um) EQUIPAMENTO SOCIAL ASSOCIADO.

9.9.9 Os EQUIPAMENTOS SOCIAIS ASSOCIADOS, que possuem aprovação prévia do PODER CONCEDENTE para implantação são:

- a) 3 (três) Laboratórios de Iniciação Digital, espaço com disponibilização de mesas, cadeiras e computadores com acesso livre a *internet*;
- b) 1 (uma) Oficina de Marcenaria, espaço dotado de maquinário, ferramentas e materiais básicos para o trabalho com madeira e ensino do ofício; e
- c) 1 (uma) Oficina Gastronômica ou restaurante.

9.9.10 O PODER CONCEDENTE deverá aprovar o plano de ocupação dos EQUIPAMENTOS SOCIAIS ASSOCIADOS em até 15 (quinze) dias corridos.

9.9.11 Os EQUIPAMENTOS SOCIAIS ASSOCIADOS podem ser explorados economicamente, tendo sua receita contabilizada como RECEITA ACESSÓRIA.

9.9.12 Em caso de receita acessória, é estimulado que a CONCESSIONÁRIA contrate os próprios BENEFICIÁRIOS como funcionários.

CAPÍTULO IV - CRONOGRAMA DE IMPLANTAÇÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO

10. CRONOGRAMAS

10.1 A tabela e o fluxograma apresentados a seguir ilustram, esquematicamente, os prazos estabelecidos tanto no CONTRATO quanto neste ANEXO, relacionados aos marcos contratuais e às atividades que a CONCESSIONÁRIA deverá executar após a DATA DA ORDEM DE INÍCIO.

Cronograma		
Objeto	Prazos Máximos	Cláusula no CEC
Ordem de Início do Serviço	Início da Contagem	-
Apresentação do PLANO DE OCUPAÇÃO	Até 60 (sessenta) dias da DATA DA ORDEM DE INÍCIO	5.6.3.1
Apresentação do Plano de Impacto da Construção (PIC)	Até 60 (sessenta) dias da DATA DA ORDEM DE INÍCIO	2.6.1
Manifestação do PODER CONCEDENTE quanto aos PLANO DE OCUPAÇÃO	Até 15 (quinze) dias da apresentação dos PLANO DE OCUPAÇÃO	5.6.3.2

Reapresentação do PLANO DE OCUPAÇÃO	Até 15 (quinze) dias após manifestação do PODER CONCEDENTE	5.6.3.3
Manifestação final do PODER CONCEDENTE quanto à reapresentação dos PLANO DE OCUPAÇÃO	Até 15 (quinze) dias após reapresentação	5.6.3.3
Apresentação dos PLANOS DE OBRA e ANTEPROJETO	Até 105 (cento e cinco) dias da DATA DA ORDEM DE INÍCIO	5.6.13.1
Manifestação do PODER CONCEDENTE quanto aos PLANOS DE OBRA e ANTEPROJETOS	Até 15 (quinze) dias da apresentação dos PLANOS DE OBRA	5.6.13.2
Reapresentação do PLANO DE OBRAS e ANTEPROJETO pelo PODER CONCEDENTE	Até 15 (quinze) dias após manifestação do PODER CONCEDENTE	5.6.13.3
Manifestação final do PODER CONCEDENTE quanto à reapresentação dos PLANOS DE OBRA e ANTEPROJETOS	Até 15 (quinze) dias após reapresentação	5.6.13.3
Apresentação do PROJETO BÁSICO	Até 180 (cento e oitenta) dias da DATA DA ORDEM DE INÍCIO	5.6.13.6
Manifestação do PODER CONCEDENTE quanto ao PROJETO BÁSICO	Até 30 (trinta) dias após apresentação do PROJETO BÁSICO	5.6.13.7
Reapresentação do PROJETO BÁSICO	Até 15 (quinze) dias após manifestação do PODER CONCEDENTE	5.6.13.7
Manifestação final do PODER CONCEDENTE quanto à reapresentação do PROJETO BÁSICO	Até 15 (quinze) dias após reapresentação	5.6.13.7
Protocolo de PROJETOS LEGAIS nos órgãos competentes de licenciamento	Até 1 (um) ano após a DATA DA ORDEM DE INÍCIO	5.6.13.10
Entrega do Plano de Impacto da Ocupação (PIO)	Até 5 (cinco) meses antes da DATA DE TÉRMINO DAS OBRAS	2.6.2.1
Entrega do Plano de GESTÃO ADMINISTRATIVA DE BENEFICIÁRIOS	Até 3 (três) meses antes da DATA DE TÉRMINO DAS OBRAS	9.2
Aprovação do Plano de GESTÃO ADMINISTRATIVA DE BENEFICIÁRIO	Até 30 (trinta) dias após sua entrega	9.2.2



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
GOVERNO

Entrega do Plano de GESTÃO OPERACIONAL	Até 3 (três) meses antes da DATA DE TÉRMINO DAS OBRAS	8.2.2
Aprovação do Plano de GESTÃO OPERACIONAL	Até 30 (trinta) dias após sua entrega	8.2.3
Entrega do Plano de GESTÃO PREDIAL	Até 3 (três) meses antes da DATA DE TÉRMINO DAS OBRAS	7.2.2
Aprovação do Plano de GESTÃO PREDIAL	Até 30 (trinta) dias após sua entrega	7.2.3
PROJETO "AS BUILT"	Até 60 (sessenta) dias do TERMO DEFINITIVO DE ACEITAÇÃO DE OBRAS	5.6.13.17

CONSULTA PÚBLICA