



PROCESSO SEI 6011.2021/0002488-8
CONSULTA PÚBLICA CP/017/2022/SGM-SEDP
CONCORRÊNCIA N° [●]/2022

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

ANEXO VIII DO CONTRATO – DIRETRIZES PARA CELEBRAÇÃO DO INSTRUMENTO JURÍDICO

ÍNDICE

1. DIRETRIZES GERAIS	3
2. INSTRUMENTO JURÍDICO	4
3. PREMISSAS DIRECIONADAS AOS BENEFICIÁRIOS	4
4. PREMISSAS DIRECIONADAS AO PODER CONCEDENTE	6
5. PREMISSAS DIRECIONADAS À CONCESSIONÁRIA	7

CONSULTA PÚBLICA

1. DIRETRIZES GERAIS

1.1 Este ANEXO estabelece as diretrizes gerais que devem reger a celebração dos INSTRUMENTOS JURÍDICOS entre o PODER CONCEDENTE e os BENEFICIÁRIOS, com interveniência e anuência da CONCESSIONÁRIA, nos termos do CONTRATO.

1.2 As previsões deste ANEXO, bem como as disposições aplicáveis do CONTRATO e os dos demais ANEXOS são vinculantes ao PODER CONCEDENTE e à CONCESSIONÁRIA, devendo, obrigatoriamente, ser observadas e adotadas pelos INSTRUMENTOS JURÍDICOS, sob pena de aplicação das penalidades cabíveis por descumprimento contratual.

1.3 A propriedade das UNIDADES DE MORADIA é exercida pela PMSP, cuja implantação, administração e gestão operacional foram concedidas à CONCESSIONÁRIA, nos termos do CONTRATO, oriundos do EDITAL DE CONCORRÊNCIA NACIONAL N. [.] /2022;

1.4 As UNIDADES têm por finalidade específica e exclusiva de moradia dos BENEFICIÁRIOS, bem como de seus cônjuges e familiares dependentes, desde que integrantes da unidade familiar;

1.5 Deverá o PODER CONCEDENTE, indicar a forma contratual sob a qual os INSTRUMENTOS JURÍDICOS serão celebrados, até 60 (sessenta) dias antes do prazo final para a entrega do Plano de GESTÃO ADMINISTRATIVA DE BENEFICIÁRIOS, sendo esta forma aplicável a todas as pactuações para com os BENEFICIÁRIOS, sem distinções;

1.6 A minuta padrão dos INSTRUMENTOS JURÍDICOS será elaborada pela CONCESSIONÁRIA, conforme indicação tempestiva do PODER CONCEDENTE ou proposta própria, na ausência da primeira, devendo ser apresentada na esfera do Plano de GESTÃO ADMINISTRATIVA DE BENEFICIÁRIOS, e aprovada pelo PODER CONCEDENTE;

1.7 Os INSTRUMENTOS JURÍDICOS terão como objetivo a regulação da relação entre suas partes, visando à transferência da posse das UNIDADES DE MORADIA aos BENEFICIÁRIOS;

1.8 A CONCESSIONÁRIA figurará na qualidade de interveniente-anuente no âmbito dos INSTRUMENTOS JURÍDICOS;

1.9 As premissas e diretrizes constantes neste ANEXO devem se fazer constar dos termos dos INSTRUMENTO JURÍDICOS, complementadas pelas demais disposições do CONTRATO e seus ANEXOS que influem na relação regulada.

2. INSTRUMENTO JURÍDICO

2.1 Os INSTRUMENTOS JURÍDICOS terão caráter personalíssimo, sendo vedada a cessão ou sublocação, no todo ou em parte.

2.2 Os INSTRUMENTOS JURÍDICOS deverão disciplinar o início e duração de sua vigência, considerando ciclo contratual de 2 (dois) anos, facultando-se sua prorrogação, não excedendo o prazo de vigência da CONCESSÃO.

2.3 Em caso de prorrogação da vigência contratual, deve-se formalizá-la mediante aditivo celebrado pelas partes, condicionado ao integral cumprimento das obrigações contratuais e legais pelos BENEFICIÁRIOS.

2.4 Em caso de fim da vigência contratual e não tendo sido prorrogados os termos do INSTRUMENTO JURÍDICO, esses devem disciplinar a restituição da UNIDADE pelo BENEFICIÁRIO, observadas as condições em que fora recebida a UNIDADE, quais sejam, livre de pessoas e coisas e nas mesmas condições em foram recebidas, salvo o desgaste natural de uso.

2.5 Os INSTRUMENTOS JURÍDICOS não contarão com contrapartidas financeiras dos BENEFICIÁRIOS, ressalvada hipótese constante do CONTRATO e observada a alocação de riscos delineada no ANEXO VII do CONTRATO – MATRIZ DE RISCOS.

2.6 Em caso de instituição de contrapartida financeira, devem-se observar os termos do CONTRATO e seus ANEXOS sobre o tema, especificamente o constante do ANEXO VII do CONTRATO – MATRIZ DE RISCOS.

2.7 No caso da necessidade de articulação entre órgãos e entidades públicas, caberá ao PODER CONCEDENTE proceder às tratativas. Neste caso, deve ser mantida a comunicação à CONCESSIONÁRIA.

3. PREMISSAS DIRECIONADAS AOS BENEFICIÁRIOS

3.1 Deverão, os INSTRUMENTOS JURÍDICOS, delinear o escopo de direitos desempenhados pelos BENEFICIÁRIOS, observadas disposições deste ANEXO e do CONTRATO, prevendo, mas não se limitando, a:

- a) notificação acerca de eventual procedimento cujo objeto seja sua manutenção ou retirada da UNIDADE;
- b) utilização dos serviços básicos ou facultativos oferecidos pela CONCESSIONÁRIA;
- c) utilização da LINHA BRANCA e MOBILIÁRIO disponibilizados pela CONCESSIONÁRIA, comprometendo-se a fazer bom uso dos mesmos e os entregar ao fim da vigência dos INSTRUMENTOS JURÍDICOS;
- d) recebimento do serviço adequado dentro dos parâmetros fixados pelo CONTRATO e seus ANEXOS;
- e) utilização de canal de ouvidoria a ser mantido acessível pela CONCESSIONÁRIA;
- f) recebimento de informações do PODER CONCEDENTE e da CONCESSIONÁRIA quanto às questões relacionadas aos EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS, às UNIDADES e ao TRABALHO TÉCNICO SOCIAL que deverá ser desempenhado pela CONCESSIONÁRIA;
- g) acesso e participação nas atividades desenvolvidas em sede de EQUIPAMENTOS SOCIAIS ASSOCIADOS;
- h) participação no CONSELHO DE CONVÍVIO SOCIAL;
- i) recebimento das UNIDADES em perfeitas condições de habitabilidade; e
- j) ter conhecimento das informações pessoais que são coletadas, mantidas e alimentadas pela CONCESSIONÁRIA na esfera do MAPEAMENTO SOCIOECONÔMICO e operacionalização do SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA.

3.2 Deverão os INSTRUMENTOS JURÍDICOS delinearem o escopo obrigacional desempenhado pelos BENEFICIÁRIOS, observadas disposições deste ANEXO e do CONTRATO, prevendo, mas não se limitando, a:

- a) declaração de recebimento das UNIDADES em perfeitas condições de uso e habitabilidade, posteriormente à ocorrência de vistoria formalizada em laudo assinado pela CONCESSIONÁRIA e pelo BENEFICIÁRIO, obrigando-se a restituí-las no estado em que a tiverem recebido, ressalvadas hipóteses de deteriorações decorrentes de sua normal utilização;
- b) compromisso de conservação das UNIDADES em perfeitas condições;
- c) compromisso de fazer bom uso da LINHA BRANCA e MOBILIÁRIO disponibilizados pela CONCESSIONÁRIA e os entregar ao fim da vigência dos INSTRUMENTOS JURÍDICOS;
- d) compromisso de conservação das ÁREAS COMUNS;
- e) responsabilidade por danos causados de forma intencional ao patrimônio da CONCESSÃO, qual seja de vandalismo, incluindo, mas não se limitando, as UNIDADES DE MORADIA, as ÁREAS COMUNS, a LINHA BRANCA e o MOBILIÁRIO;
- f) permissão de vistoria pela CONCESSIONÁRIA, pelo PODER CONCEDENTE ou preposto por estas indicados, mediante combinação prévia de dia e hora, com vistas à constatação do exato cumprimento do CONTRATO;
- g) compromisso em não efetuar quaisquer obras nas UNIDADES sem prévia anuência da CONCESSIONÁRIA;
- h) respeito ao decoro local, cumprindo as normas legais, contratuais e convencionais, de forma a responder por faltas cometidas pelo BENEFICIÁRIO e por integrantes de sua família, convidados, empregados ou prepostos;
- i) dar conhecimento ao PODER CONCEDENTE, à CONCESSIONÁRIA e às autoridades competentes quanto as irregularidades de que tenha conhecimento que se refiram ao serviço prestado; e
- j) cumprimento às REGRAS DE CONVIVÊNCIA.

4. PREMISSAS DIRECIONADAS AO PODER CONCEDENTE

4.1. Nos INSTRUMENTOS JURÍDICOS serão designadas as atividades desenvolvidas pelo PODER CONCEDENTE em sintonia com as atribuições delegadas à CONCESSIONÁRIA, nos termos definidos no CONTRATO e seus ANEXOS.

4.2. Uma vez encerrada a vigência da CONCESSÃO, deverá constar do INSTRUMENTO JURÍDICO a reversibilidade das UNIDADES, como integrantes dos EMPREENDIMENTOS, ao PODER CONCEDENTE e a assunção por esse de responsabilidades de articulação para a continuidade da prestação dos serviços.

4.3. Caso haja extinção antecipada da CONCESSÃO, inclusive por caducidade e encampação, o PODER CONCEDENTE ou nova delegatária, poderá, independente de indenização, firmar novos INSTRUMENTOS JURÍDICOS ou aditar aqueles já existentes, observadas as premissas do CONTRATO, seus ANEXOS, e aquelas dispostas neste ANEXO.

4.4. Dentre as atividades inerentes ao PODER CONCEDENTE, deverão os INSTRUMENTOS JURÍDICOS delinear, dentre outros:

a) indicar à CONCESSIONÁRIA, até a emissão do TERMO DEFINITIVO DE ACEITAÇÃO DE OBRAS, os BENEFICIÁRIOS que irão ocupar as UNIDADES, bem como de nomes excedentes que propiciem a manutenção de ocupação das UNIDADES;

b) aspectos fiscalizatórios sobre a atividade da CONCESSIONÁRIA na prestação dos serviços, bem como dos BENEFICIÁRIOS;

c) atuação na esfera de processos e procedimentos voltados à cobrança e ao controle de inadimplência, no caso de adoção da cobrança de contrapartida financeira dos BENEFICIÁRIOS;

d) atuação na esfera de processos e procedimentos voltados à reintegração de posse das UNIDADES;

e) atuação na esfera de procedimentos voltados ao sancionamento de BENEFICIÁRIOS em razão de descumprimentos contratuais reiterados e danos causados de forma intencional ao patrimônio da CONCESSÃO, incluindo a possibilidade de extinção dos INSTRUMENTOS JURÍDICOS;

f) fiscalização do uso e estado de conservação das UNIDADES; e

5. PREMISSAS DIRECIONADAS À CONCESSIONÁRIA

5.1 Nos INSTRUMENTOS JURÍDICOS serão designadas as atividades desenvolvidas pela CONCESSIONÁRIA na qualidade de interveniente-anuente.

5.2 As premissas estabelecidas para a CONCESSIONÁRIA devem estar em sintonia com o escopo obrigacional a ela delegado e a atuação do PODER CONCEDENTE, conforme termos do CONTRATO e seus ANEXOS.

5.3 Deverão os INSTRUMENTOS JURÍDICOS delinear o escopo de direitos e obrigações a ser desempenhado pela CONCESSIONÁRIA, observadas disposições deste ANEXO, do CONTRATO e seus ANEXOS, prevendo, mas não se limitando, a:

- a)** disponibilização das UNIDADES em perfeitas condições de habitualidade aos BENEFICIÁRIOS;
- b)** fiscalização do uso e estado de conservação das UNIDADES;
- c)** controle e comunicação de eventos de utilização irregular das UNIDADES;
- d)** manutenção preventiva, corretiva e emergencial das infraestruturas e sistemas prediais dos EMPREENDIMENTOS; e
- e)** manutenção e guarda de MAPEAMENTO SOCIOECONÔMICO dos BENEFICIÁRIOS.