



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, ENGLOBANDO A IMPLANTAÇÃO DE 3 (TRÊS) EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS E A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE GESTÃO PREDIAL, DE GESTÃO OPERACIONAL E GESTÃO ADMINISTRATIVA DE BENEFICIÁRIOS.

**ANEXO V DO CONTRATO – MECANISMO DE PAGAMENTO DE CONTRAPRESTAÇÃO**



## SUMÁRIO

1. DA CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL EFETIVA .....3
2. DO CÁLCULO DA CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL EFETIVA .....3
3. DOS PROCEDIMENTOS E CRONOGRAMA DE PAGAMENTO.....6
4. DO REAJUSTE ANUAL DA CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL MÁXIMA.....7

CONSULTA PÚBLICA

## **1. DA CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL EFETIVA**

**1.1.** O presente ANEXO tem por objetivo disciplinar o cálculo e a sistemática de pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL EFETIVA no âmbito do CONTRATO.

**1.2.** A CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL EFETIVA e o APORTE DE RECURSOS constituem as únicas formas de remuneração devida à CONCESSIONÁRIA pelo PODER CONCEDENTE, em virtude da prestação dos serviços OBJETO do CONTRATO, abrangendo, dentre outros, todos os custos diretos e indiretos e demais despesas operacionais, inclusive os investimentos, necessários para a execução do OBJETO da CONCESSÃO.

**1.3.** O pagamento do CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL EFETIVA, em favor da CONCESSIONÁRIA, será realizado mensalmente, observadas as fórmulas e os prazos fixados neste ANEXO e realizadas as apurações do FATOR DE CONSTRUÇÃO e do FATOR DE DESEMPENHO, conforme este ANEXO e o ANEXO IV do CONTRATO – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO.

**1.4.** Na hipótese de eventual contratação pela CONCESSIONÁRIA de obras e serviços relacionados à CONCESSÃO, os contratados deverão estar cientes de que os pagamentos ordenados pelo PODER CONCEDENTE serão feitos, exclusivamente, em benefício da CONCESSIONÁRIA, ressalvada a possibilidade de emissão de empenho em nome do(s) FINANCIADOR(ES), conforme previsto no CONTRATO.

## **2. DO CÁLCULO DA CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL EFETIVA**

**2.1.** O AGENTE TÉCNICO DE APOIO aferirá a CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL EFETIVA e consolidará o respectivo valor, conjuntamente às memórias de cálculo e detalhamento das premissas utilizadas, em RELATÓRIO DE CÁLCULO a ser entregue ao PODER CONCEDENTE e à CONCESSIONÁRIA.

**2.2.** O cálculo da CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL EFETIVA deve seguir o racional expresso na seguinte fórmula:

$$CME = CMM \times \sum FC_i \times (0,8 + FD \times 0,2)$$

Em que:

- **CME** é a CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL EFETIVA;
- **CMM** é a CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL MÁXIMA, estabelecida conforme a PROPOSTA COMERCIAL da CONCESSIONÁRIA;

- $FC_i$  é o FATOR DE CONSTRUÇÃO de cada um dos EMPREENDIMENTOS “i” que receberam TERMO DEFINITIVO DE ACEITAÇÃO DAS OBRAS, conforme detalhado no item 2.2.1;
- $FD$  é o FATOR DE DESEMPENHO calculado conforme disposto no item 2.4 e apurado de acordo com a metodologia estabelecida no ANEXO IV do CONTRATO – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO.

**2.2.1.** O FATOR DE CONSTRUÇÃO (FC) de cada um dos EMPREENDIMENTOS é definido conforme Quadro 1.

Quadro 1: Fator de Construção

EMPREENDIMENTO	FATOR
IMÓVEL 1	65,0%
IMÓVEL 2	16,0%
IMÓVEL 3	19,0%

**2.2.1.1.** O AGENTE TÉCNICO DE APOIO será responsável pela atualização do FATOR DE CONSTRUÇÃO no RELATÓRIO DE CÁLCULO a partir do mês imediatamente posterior à emissão do TERMO DEFINITIVO DE ACEITAÇÃO DAS OBRAS do EMPREENDIMENTO entregue.

**2.2.1.2.** A CONCESSIONÁRIA deverá notificar o PODER CONCEDENTE quando do recebimento do AUTO DE CONCLUSÃO (Habite-se), referente às OBRAS DE IMPLANTAÇÃO de cada EMPREENDIMENTO, para fins de emissão do respectivo TERMO DEFINITIVO DE ACEITAÇÃO DAS OBRAS pelo PODER CONCEDENTE.

**2.2.1.3.** A CONCESSIONÁRIA deverá notificar o AGENTE TÉCNICO DE APOIO quando da emissão do TERMO DEFINITIVO DE ACEITAÇÃO DAS OBRAS pelo PODER CONCEDENTE, referente a conclusão das OBRAS DE IMPLANTAÇÃO de cada EMPREENDIMENTO, para a atualização do FATOR DE CONSTRUÇÃO no RELATÓRIO DE CÁLCULO, para o mês imediatamente posterior a emissão do TERMO DEFINITIVO DE ACEITAÇÃO DAS OBRAS.

**2.3.** Será considerado como o primeiro mês de pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL EFETIVA, aquele imediatamente posterior ao mês em que ocorrer a emissão do primeiro TERMO DEFINITIVO DE ACEITAÇÃO DAS OBRAS.

**2.3.1.** O valor da primeira CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL EFETIVA a ser paga à CONCESSIONÁRIA será calculada *pro rata temporis* considerando o tempo de serviço efetivamente prestado durante o mês referido na cláusula 2.3.

**2.3.2.** Excepcionalmente durante as OBRAS DE IMPLANTAÇÃO e até a emissão do TERMO DEFINITIVO DE ACEITAÇÃO DAS OBRAS de todos os EMPREENDIMENTOS, o RELATÓRIO DE CÁLCULO deverá ser elaborado a cada atualização do FATOR DE CONSTRUÇÃO.

**2.3.3.** Emitidos os TERMOS DEFINITIVOS DE ACEITAÇÃO DAS OBRAS de todos os EMPREENDIMENTOS, o RELATÓRIO DE CÁLCULO será entregue a cada 6 (seis) meses, concomitantemente ao RELATÓRIO DE DESEMPENHO, conforme termos e prazos definidos no ANEXO IV do CONTRATO – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO.

**2.4.** O FATOR DE DESEMPENHO será definido conforme RELATÓRIO DE DESEMPENHO e elaborado em linha com as diretrizes presentes no ANEXO IV do CONTRATO – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO.

**2.4.1.** O FATOR DE DESEMPENHO terá validade de 6 (seis) meses após a entrega do RELATÓRIO DE DESEMPENHO e será atualizado sempre que um novo RELATÓRIO DE DESEMPENHO for entregue pelo AGENTE TÉCNICO DE APOIO.

**2.4.2.** Quando das emissões dos TERMOS DEFINITIVOS DE ACEITAÇÃO DAS OBRAS, o FATOR DE DESEMPENHO seguirá o disposto na cláusula 1.8 do ANEXO IV do CONTRATO – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO.

**2.5.** As PARTES poderão contestar o valor da CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL EFETIVA presente no RELATÓRIO DE CÁLCULO em até 10 dias após o recebimento deste. A solicitação deverá vir acompanhada das razões que justifiquem a revisão pretendida, com os detalhamentos, levantamentos, estudos ou pareceres técnicos julgados pertinentes para embasar o pedido de contestação.

**2.5.1.1.** Na eventualidade da contestação prevista no item 2.2 anterior, a parte solicitante deverá notificar a outra parte, com cópia à INSTITUIÇÃO DEPOSITÁRIA e ao AGENTE TÉCNICO DE APOIO.

**2.5.1.2.** Em até 30 (trinta) dias do encaminhamento do arrazoado, as PARTES devem acordar quanto ao valor incontroverso da CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL EFETIVA.

**2.5.1.3.** Em até 7 (sete) dias da determinação do valor incontroverso da CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL EFETIVA, o AGENTE TÉCNICO DE APOIO deve emitir novo RELATÓRIO DE CÁLCULO incluindo o referido valor.

**2.5.2.** Caso sejam confirmadas irregularidades nos valores transferidos à CONCESSIONÁRIA a título de CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL EFETIVA, a diferença entre o valor depositado e o valor devido deverão ser compensados nos termos do item 2.6 deste ANEXO.

**2.6.** Conforme o caso, o valor da CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL EFETIVA deve ser ainda acrescido ou deduzido dos seguintes valores:

- a)** multas contratuais devidas ao PODER CONCEDENTE e que ainda não tenham sido pagas pela CONCESSIONÁRIA;
- b)** indenizações em favor do PODER CONCEDENTE devidas pela CONCESSIONÁRIA;
- c)** quantia devida pela CONCESSIONÁRIA ou para a CONCESSIONÁRIA a título de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro, nos termos do CONTRATO;
- d)** demais obrigações pecuniárias legais ou contratuais existentes em favor do PODER CONCEDENTE e inadimplidas pela CONCESSIONÁRIA;
- e)** custos do procedimento do Comitê de Prevenção e Solução de Disputas, incluindo os honorários dos membros, nos termos do CONTRATO;
- f)** outros valores a compensar, decorrentes da execução do CONTRATO.
- g)** custos do procedimento do Tribunal Arbitral, incluindo os honorários dos árbitros, nos termos do CONTRATO.

**2.6.1.** Caso seja devido algum dos valores listados acima, o montante integral deverá ser adicionado ou deduzido e quitado no momento do pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL EFETIVA do mês subsequente à constatação.

**2.6.2.** A não contabilização no valor da CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL EFETIVA no mês subsequente à constatação, não implica em desobrigação de pagamento do devido valor pela CONCESSIONÁRIA.

**2.6.3.** Os custos previstos no subitem 2.6 podem ser atualizados pelo IPCA, caso ultrapassado 1 (um) ano entre a data de sua constatação e a de efetivo acréscimo ou dedução, nos termos da Lei Federal nº 10.192, de 14 de fevereiro de 2001.

### **3. DOS PROCEDIMENTOS E CRONOGRAMA DE PAGAMENTO**

**3.1.** Até o 5º (quinto) dia do mês subsequente à aferição dos indicadores, o AGENTE TÉCNICO DE APOIO irá encaminhar o RELATÓRIO DE CÁLCULO e o RELATÓRIO DE DESEMPENHO às PARTES, observado o método de cálculo apresentado neste ANEXO.

**3.1.1.** O RELATÓRIO DE CÁLCULO conterá:

- a) o valor do FD, conforme indicado no RELATÓRIO DE DESEMPENHO;
- b) o valor do FATOR DE CONSTRUÇÃO;
- c) o valor da CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL EFETIVA, calculada nos termos do item 2.
- d) a memória de cálculo, com maior abertura de cálculo possível, incluindo acréscimos ou decréscimos nos termos do subitem 2.6.

**3.2.** Até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente ao da prestação dos serviços, o PODER CONCEDENTE realizará, mediante execução orçamentária, o depósito do valor devido a título de CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL EFETIVA na conta corrente mantida no Brasil e indicada pela CONCESSIONÁRIA, a título de pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL EFETIVA.

**3.3.** As PARTES poderão, até o 25º (vigésimo quinto) dia do mês contestar o valor da CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL EFETIVA de fato transferida. A solicitação deverá vir acompanhada das razões que justifiquem a revisão pretendida, com os detalhamentos, levantamentos, estudos ou pareceres técnicos julgados pertinentes.

**3.3.1.** Na eventualidade da contestação prevista no item 3.3, a parte solicitante deverá notificar a outra parte, com cópia à INSTITUIÇÃO DEPOSITÁRIA e ao AGENTE TÉCNICO DE APOIO.

**3.3.2.** Em até 30 (trinta) dias do encaminhamento do arrazoadado, as PARTES devem acordar quanto ao valor incontroverso da CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL EFETIVA.

**3.3.3.** Em até 7 (sete) dias da determinação do valor incontroverso da CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL EFETIVA, o AGENTE TÉCNICO DE APOIO deve emitir novo RELATÓRIO DE CÁLCULO incluindo o referido valor.

**3.3.4.** Caso sejam confirmadas irregularidades nos valores transferidos à CONCESSIONÁRIA, a título de CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL EFETIVA, a diferença entre o valor depositado e o valor devido deverão ser compensados nos termos do item 2.6.

**3.3.5.** Caso seja devido algum dos valores listados acima, o montante integral deverá ser adicionado ou deduzido e quitado no momento do pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL EFETIVA do mês subsequente à constatação.

#### **4. DO REAJUSTE ANUAL DA CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL MÁXIMA**

**4.1.** A CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL MÁXIMA será reajustada a cada 12 (doze) meses a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO por meio da seguinte fórmula de reajuste:

$$CMM_r = CMM_{r-1} \times \frac{IPCA_r}{IPCA_{r-1}}$$

Em que:

- **$CMM_r$**  é o valor da CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL MÁXIMA reajustada;
- **$CMM_{r-1}$**  é o valor da CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL MÁXIMA definida no último reajuste anual realizado ou definida no último reequilíbrio econômico-financeiro. No caso do primeiro reajuste anual, a  **$CMM_{r-1}$**  é a CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL MÁXIMA na DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS, conforme PROPOSTA COMERCIAL da CONCESSIONÁRIA;
- **$IPCA_r$**  é o número-índice do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), correspondente ao último dado disponível quando da data de reajuste dos preços;
- **$IPCA_{r-1}$**  é o número-índice do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), correspondente a data base do último reajuste anual realizado. No caso do primeiro reajuste anual,  **$IPCA_{r-1}$**  é número-índice correspondente ao mês da DATA DA ORDEM DE INÍCIO.

**4.2.** O valor da CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL MÁXIMA poderá ser reajustado tanto para mais, quanto para menos, em consequência das variações dos componentes da fórmula descritas no item 4.1.

**4.3.** Caso venha a ocorrer a extinção do IPCA, será adotado outro índice oficial que venha a substituí-lo, e na falta deste, outro com função similar, conforme acordado entre as PARTES.