**Ref. TC´s 72.003.104/18-04 e TC 13.514/2018**

## DESPACHO

Trata-se de **Acompanhamento de Edital da Concorrência Internacional COHABSP nº 001/2018 (TC 72.003.104/18-04)**, que tem por objetivo firmar Parceria Público-Privada para concessão administrativa destinada à implantação de habitações de interesse social e mercado popular na cidade de São Paulo, acompanhada de infraestrutura urbana, equipamentos públicos, empreendimentos não residenciais privados e da prestação de serviços que especifica, nos termos das cláusulas que integram o Edital e seus Anexos, bem como da **Análise de Representação** interposta em 14.12.2018 por Condomínio Martese Alto da Lapa e outros (TC **13.514/2018**).

A entrega dos envelopes está prevista para ocorrer às 10h30min do dia 18.12.2018.

No âmbito do **TC 72.003.104/18-04,** a análise da Auditoria encontra-se acostada às fls. 1006/1084.

A manifestação da Origem foi juntada às fls. 1088/1103.

O parecer da Assessoria Jurídica de Controle Externo foi juntado às fls. 1105/1124.

De outro lado, temos o TC **13.514/2018,** protocolado nesta Corte na última sexta-feira. Neste caso, foi juntada aos autos a defesa da Origem. Dada a exiguidade do tempo e por tratar de matéria de natureza predominantemente jurídica, foram os autos encaminhados exclusivamente à AJCE, que exarou o parecer às fls.

Feitas essas considerações iniciais, passo ao enfrentamento das questões. Diante da relevância do tema, trago a presente discussão com o intuito de informar as razões de minha decisão pela não suspensão do certame.

Preliminarmente, anoto que vários apontamentos iniciais da Auditoria, lançados no **TC 72.003.104/18-04,** restaram superados diante das justificativas da Origem, que informa o acatamento das considerações dos técnicos nos itens que indico em nota de rodapé, razão pela qual promoveu-se a alteração da redação dessas cláusulas do Edital[[1]](#footnote-1), dando-se publicidade aos licitantes através dos Comunicados publicados no DOC de 13 de dezembro de 2018.

Acerca do apontamento relacionado à **ausência de justificativa para a divisão da licitação em 12 lotes** (Subitem 3.3.1), conforme mencionado pela Origem em sua manifestação, a devida motivação encontra-se acostada à fl. 762 do processo administrativo nº 2017-0.185.313-9. Além disso, destacaram que:

*“A justificativa acima é a principal, mas podemos complementar que as características das áreas – inserções urbanas, dimensões e configuração regional relacionada com os territórios das Prefeituras Regionais envolvidas – foram levadas em conta como critério de importância para a COHAB-SP na definição dos Lotes.*

*Por exemplo, a nosso juízo não faria sentido fatiar as áreas conformadoras dos Lotes 1 e 10, constituídas de matrículas únicas, cuja fragmentação criaria dificuldades para a futura elaboração dos projetos, parcelamento do solo e implantação da infraestrutura pública, atividades a serem atribuídas aos futuros parceiros privados. Nesses exemplos, consideramos indispensável, para a boa gestão, que a relação contratual se dê com um único concessionário. Este argumento se reforça quando tomamos o Lote 12, que encerra o objetivo adicional de preservação da floresta da Cantareira e cujo fracionamento da intervenção poderia resultar desastrosa.*

*Por outro lado, um divisão em menos Lotes, portanto maiores, implicaria redução da competitividade e de oportunidades para empresas médias porque somente grupos econômicos de grande porte reuniriam as condições para participação.”*

Com essas justificativas complementares, entendo, portanto, superado o apontamento (item 5.1 do Relatório de Acompanhamento do Edital).

Informo, também, que foi feita reunião de trabalho com a participação conjunta de áreas técnicas desta Corte e representantes da Origem. A partir dessas discussões, foi possível hierarquizar e definir os temas de maior relevância, ensejadores de uma eventual e suposta medida cautelar, que, como já adiantei, posiciono-me no sentido de não ser cabível.

Os temas, portanto, são os seguintes:

Quanto à previsão no Edital de cláusula que autoriza a **substituição de áreas** (subitem 3.3.3), a Origem também publicou no DOC, de 15.12.2018, alteração do subitem 3.3 do EDITAL, que passou a vigorar com nova redação prevendo, expressamente, que a autorização de substituição de áreas somente poderá ocorrer na hipótese exclusiva de ocorrência de fato superveniente[[2]](#footnote-2), devidamente justificado tecnicamente pela Origem.

Sobre esse ponto, a AJCE, após tecer comentários sobre a sistemática das cláusulas exorbitantes previstas no art. 58 da Lei 8.666/93, opinou no sentido de que referido apontamento restou prejudicado com a alteração veiculada no Edital, tecendo o seguinte comentário: *“Nesse contexto, sendo possível a adoção de medidas que, na presença de fatos supervenientes relevantes e devidamente justificados e demonstrados, inibidores da correta execução do objeto, parece-me possível que se dê prioridade à manutenção do contrato, promovendo-se seu regular reequilíbrio.”*

Assim, com as considerações da AJCE e com a alteração veiculada no Edital, na forma acima mencionada, dou por prejudicado o apontamento em questão (item 5.7 do Relatório de Acompanhamento do Edital).

Quanto à necessidade de **autorização legislativa para as hipóteses de alienação e/ou transferência da posse dos imóveis não destinados a programas habitacionais de interesse social** (subitem 3.3.4), destaco que no dia 14.12.2018 foram publicadas, no DOC, as justificativas apresentadas pela Origem para o indeferimento da Impugnação ao Edital, similar à Representação interposta nesta Corte pelo Condomínio Martese Alto da Lapa e outros (TC 13.414/2018).

Nesse ato, esclareceu a Origem que a utilização de áreas de propriedade da empresa SPTRANS (assim como de outras empresas municipais), *“encontra fundamento de validade no Estatuto Social da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP, que a autoriza a atuar em conjunto com outros entes de todas as esferas administrativas, mediante convênios, ajustes, acordos, termos de cooperação ou instrumentos congêneres, para uso de áreas que atendam ao interesse comum e que objetivem as suas finalidades sociais, conforme, aliás, expresso no item 7.2 do Anexo III do Edital - Minuta do Contrato*[[3]](#footnote-3).”

Além disso, justificou a utilização dessas áreas diante do fato de que “*a PPP da Habitação busca associar objetivos da política de desenvolvimento urbano, nos exatos termos preconizados pelo artigo 167 da Lei Orgânica do Município de São Paulo e detalhados nas dimensões, objetivos, princípios e diretrizes no Plano Diretor Estratégico e na Lei de Uso e Ocupação do Solo”. Destacou, por fim, que “estudos técnicos foram desenvolvidos para a PPP da Habitação, que cuida de áreas gravadas no Plano Diretor como Zona de Interesse Social – ZEIS, subutilizada e com expressivo potencial para uso em programas e ações habitacionais*”.

No que tange ao fato de alguns dos terrenos serem contaminados, e outros com ausência de análise de viabilidade da descontaminação, informou a origem que “*o tema já foi abordado pelos técnicos deste Tribunal de Contas do Município no âmbito do Acompanhamento de Edital – item 3.5.7, protocolado nesta Cohab em 17 de julho de 2018 tendo sido considerado adequado o procedimento lançado no Edital com fundamento na Lei Federal nº 11.079, de 2004, com a inclusão do Anexo X da Minuta do Contrato – Diretrizes para o Licenciamento Ambiental. Confira-se que o item 37 da Minuta do Contrato também trata da matéria. A lei das PPP’s oferece alternativa eficaz para essa questão, que permite atribuir ao parceiro privado as atividades de investigação e remediação*”.

No mesmo sentido o parecer da AJCE que assim se manifestou:

*“De todo o exposto, parece-me, s.m.j., que seja possível entendimento divergente daquele apresentado pela Auditoria no Relatório precedente, com as devidas ressalvas relacionadas à eventual necessidade de desafetação desses imóveis, uma vez que a destinação que se pretende atribuir às receitas decorrentes da exploração econômica das áreas mencionadas na fl. 1007 estaria no âmbito de programa habitacional de interesse social desenvolvido pela COHABSP, em cumprimento ao disposto na alínea “a” do inciso I do §1º do art. 112 da LOMSP.”*

Diante do exposto, das considerações da AJCE e das justificativas da Origem, dou por superado o apontamento em questão (item 5.9 do Relatório de Acompanhamento do Edital).

Acerca da **competência da COHAB-SP para implantar Habitação de Mercado COHAB-SP** – **HMC** (subitem 3.3.6), conforme argumentos apresentados pela Origem, tal prática encontra amparo legal na Lei Municipal nº 6.738, de 1965 (lei de sua criação), bem como na Lei Municipal nº 11.632, de 1994, no que tange ao seu papel na política habitacional do Município ditada pela SEHAB. De fato, a legislação coloca a habitação de interesse social como prioritária, mas não como exclusiva. No mesmo sentido, o inciso II do artigo 10 da Lei Municipal nº 11.632, de 1994, admite outras faixas de renda em empreendimentos integrados.

Nesse tema, o entendimento da AJCE:

*“Em que pese a manifestação da Auditoria (fls. 1066/1075), permito-me apresentar entendimento divergente a respeito da temática, isso porque o objetivo das Parcerias Público-Privadas não é a contratação de uma série de serviços isolados e específicos em prol da Administração, gerenciados pela Concessionária, mas de execução de produto final, integrado, em contratos complexos, em que se estabelecem metas e resultados a serem atingidos, os quais influenciam diretamente a remuneração do parceiro privado.*

*(...)*

*Nesse aspecto, permito-me divergir do entendimento apresentado pela Auditoria, em razão de se tratar de contratação complexa, devidamente autorizada pelo Conselho Municipal responsável pela temática e que vinculou as receitas futuras de todo o Município, para fins de obtenção de recursos federais. Além disso, há ampla margem normativa e estatutária que permitem uma interpretação de conformidade de a contratação almejada ser conduzida por meio da COHABSP. “*

Diante das considerações da AJCE e das justificativas da Origem, dou por superado o apontamento em questão (item 5.12 do Relatório de Acompanhamento do Edital).

Por sua vez, no que tange à **competência da COHAB para executar, dentro do projeto da PPP, obras de infraestrutura, equipamentos e manutenção das áreas verdes e espaços livres** (subitens 3.3.7, 3.3.8 e 3.3.9 do Relatório de Acompanhamento do Edital), acolho as razões apresentadas pela Origem. Em meu entender essa questão não se sustenta, na medida em que a política de habitação não se resume à simples construção de unidades habitacionais. A transversalidade está presente no Plano Diretor, que trata da questão da habitação do ponto de vista de suas complementariedades, tais como, acessibilidade, produção de equipamentos necessários à habitabilidade, bem como as demais funções urbanas.

Nesse sentido, conforme anotado pela Origem em sua manifestação, *“ a Lei Orgânica do Município de São Paulo, determina a integração das políticas de habitação e desenvolvimento urbano e que a realização das obras e serviços municipais deve ser adequada às diretrizes do PDE, cujos princípios, diretrizes e objetivos que o orientam, incluem:*

* *Garantir articulações transversais e intersetoriais.*
* *Fomentar o uso misto no lote entre usos residenciais e não residenciais*
* *Promover a articulação entre espaço público e espaço privado, por meio de estímulos à manutenção de espaços abertos para fruição pública no pavimento de acesso às edificações.*
* *o incentivo à produção de Habitação de Interesse Social, de equipamentos sociais e culturais e à proteção e ampliação de áreas livres e verdes.*
* *Prioridade no sistema viário para transporte coletivo e modos não motorizados.*
* *Evitar a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente.*
* *Cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização*
* *Redução de deslocamentos, equilibrando a relação entre os locais de emprego e de moradia*.”

Nesse item, anoto, também, alteração no Edital publicada em 15.12.2018[[4]](#footnote-4), adequando a redação de itens do Edital para conformação do apontamento relacionado ao item 5.14 (item 3.3.8).

Diante dessas considerações, dou por superados os apontamentos em questão (subitens 5.13, 5.14 e 5.16 do Relatório de Acompanhamento do Edital).

No que toca à previsão de contratação da **Verificadora** à cargo da concessionária (subitem 3.3.10), anoto que a Origem também fez publicar no DOC, de 15.12.2018, alteração no Edital visando melhor explicitar a configuração de mero apoio para atuação da mesma[[5]](#footnote-5).

Ademais, a Origem destacou que a forma adotada para contratação da Verificadora tem amparo legal inequívoco no parágrafo único do artigo 13 da Lei Municipal nº 16.703, de 2017:

*Art. 13 A fiscalização dos contratos de concessão ou de outros ajustes firmados para a consecução do PMD poderá contar com o auxílio de auditoria contratada, verificador independente ou outras pessoas especializadas.*

*Parágrafo único. O verificador independente de que trata o "caput" deste artigo poderá ser contratado pela Administração ou pelo contratado, desde que conte com anuência da Administração.*

Nesse particular, seguem os comentários da AJCE:

*“Nesse sentido, em que pese o entendimento da Auditoria deste E. Tribunal de Contas, há amparo jurídico para que a Concessionária contrate Verificadora independente, para atuar em auxílio ao Poder Concedente, no exercício da indisponível atividade fiscalizatória inerente à delegação almejada.”*

Diante do exposto, em que pese o entendimento divergente da Auditoria, acolho o parecer da AJCE, bem como as justificativas apresentadas pela Origem considerando a expressa autorização legal, sem que se tenha qualquer questionamento à constitucionalidade dessa disposição normativa.

Ademais, ressalto que a alteração formalizada no Edital deixou claro que o poder fiscalizatório do Estado não poderá ser delegado ao particular, sendo admissível, exclusivamente, o mero apoio a sua atuação fiscalizatória (item 5.17 do Relatório de Acompanhamento do Edital), a constar como determinação da parte final desse despacho.

Registre-se, ademais, que o conteúdo minucioso do Anexo XI do Contrato – Diretrizes para Contratação e Atuação da Verificadora – estabelece um roteiro detalhado incluindo o uso de sistema informatizado acessado pelo Poder Concedente remota e irrestritamente, o que oferece, também, possibilidade de fiscalização pelo controle externo.

Quanto à previsão de **garantia contratual da contraprestação via penhor ou alienação fiduciária** (subitem 3.3.11), anoto que a questão, também de natureza eminentemente jurídica, foi objeto de análise pela AJCE, que assim se manifestou:

*“Nesse contexto, em razão de não me parecer ter sido suficientemente demonstrada a irregularidade da cláusula em questão, bem como em decorrência do fato de que a garantia impugnada será oferecida por sociedade de economia mista especialmente constituída para esse fim, permito-me, neste momento processual, divergir do entendimento da Auditoria, consubstanciado no apontamento 5.18 ora analisado.”*

Assim, diante das considerações da AJCE, que adoto como razões de decidir, dou por superado o apontamento em questão (item 5.18 do Relatório de Acompanhamento do Edital).

Sobre a possibilidade jurídica de delegação da **gestão da lista de beneficiários** e a necessidade de **maior detalhamento no Edital** dos critérios da seleção da demanda habitacional, do atendimento das pessoas com deficiência e idosas e das famílias com crianças na primeira infância (subitens 3.3.12, 3.3.13 e 3.3.14), destaco da defesa apresentada pela Origem o quanto segue:

*“No tocante a este quesito cumpre esclarecer que a prestação dos SERVIÇOS sobre a lista de beneficiários que se pretende sejam prestados pela Concessionária no âmbito do contrato consistem em atividades que efetivamente envolvem o apoio à gestão da lista de beneficiários, conforme delineado no item 9 do Anexo VI do Contrato – Diretrizes para Prestação dos Serviços. Em nenhum momento se cogitou da transferência à Concessionária de quaisquer prerrogativas e funções intrínsecas ao Poder Concedente ou ao poder público, mantendo-se incólume a função fiscalizadora, indelegável como bem afirma o relatório desta Corte de Contas.*

*Por seu turno, o item 2 do Anexo VII do Contrato – Diretrizes para a Comercialização das Unidades Habitacionais define que é prerrogativa do PODER CONCEDENTE a constituição das listas de famílias que serão beneficiadas com as unidades habitacionais a serem construídas e ofertadas com base no CONTRATO. O subitem 2.2 do mesmo Anexo reforça que O PODER CONCEDENTE recorrerá ao apoio da CONCESSIONÁRIA para a realização das atividades operacionais necessárias à triagem e gestão da lista de beneficiários. No mesmo sentido, o Anexo VII do Contrato assevera: o cadastramento das famílias será, obrigatoriamente, empreendido pelo PODER CONCEDENTE que encaminhará à Concessionária a lista das famílias contendo a ordem de classificação e os dados ou informações suficientes para o desenvolvimento dos trabalhos de apoio para a contratação do financiamento, juntamente com a autorização expressa para início dos trabalhos, junto ao Agente Financeiro.“*

Das justificativas apresentadas, constata-se que a previsão em análise destina-se exclusivamente ao apoio à gestão em relação à lista dos beneficiários, permanecendo com o Poder Concedente todos os poderes inerentes ao seu controle, bem como ao atendimento dos dispositivos legais que regulamentam a referida lista.

Anoto também, nesse aspecto, que não entendo necessário reproduzir no Edital as regras de confecção da lista de beneficiários, posto que existentes normativos próprios detalhando seus mecanismos de constituição a serem plenamente observados pelo Poder Concedente, com o apoio da Concessionária.

Por essas razões, dou por superados também esses apontamentos (itens 5.19, 5.20, 5.21).

Quanto às questões relacionadas ao **Plano de Negócios**, anoto primeiramente que, também em 14.12.2018, foi publicado no DOC correção do subitem 2.1.16.1 do Edital[[6]](#footnote-6), a partir de apontamento da Auditoria contido nos **itens 5.4 e 5.5** (subitens 3.3.2.3 e 3.3.2.4), cuja redação equivocada estava levando a erro o cálculo dos investimentos previstos na PPP, conforme explicitado pela Origem em sua defesa. Sobre o tema, justificou a Origem que:

*“Verifica-se portanto, a equivalência dos produtos mesmo comparando com projetos estandardizados como são os do Programa Minha Casa Minha.*

*Da perspectiva do custo unitário para implantação das unidades habitacionais, convém lembrar que na PPP exige-se a entrega dos empreendimentos completamente regularizados, sob os aspectos jurídicos e administrativos.*

*No modelo convencional a regularização remanesce para o poder público ou empresa contratante mesmo depois da conclusão e entrega das unidades, implicando custos adicionais da própria providência de regularização e das demais consequências que a falta desta acarretam. Enquanto não se regulariza não se pode promover a incorporação imobiliária nem instalar administrativamente os condomínio. Enquanto irregulares os empreendimentos continuam no patrimônio público ou da COHAB-SP e, por conseguinte, a gerar contínuos custos com refazimentos e manutenções, sem possibilidade de computar nos preços da comercialização já ocorrida. Incidem, ainda, custos com gerenciamento das obras, e com, não tão eventuais, aditamentos contratuais. Por estar inserido na Operação Urbana Consorciada Água Branca (OUCAB), são previstos custos com remuneração da empresa gestora SP Urbanismo e da São Paulo Obras quando esta for executora das obras.*

*Conforme já assinalado nos esclarecimentos do anterior Relatório de Acompanhamento, a implantação do projeto referencial pelo modelo tradicional de licitação custaria pelo menos e 15% a mais do que o custo unitário estimado para a PPP, ou seja, R$ 181.260,018 (R$ 157.617,46 \* 1,15). Os custos adicionais foram assim estimados: 5% de gerenciamento, 2% de incorporação e regularização, 8% de remuneração da SP Urbanismo e da SP Obras, previstas na lei da OUCAB - Lei 15.893, de 2013. Se considerarmos custo de capital próprio o acréscimo poderia chegar a 19%.”*

Entendo, pois, razoável a justificativa apresentada pela Origem acerca da distribuição de custos e despesas do empreendimento, afastando, pois, o apontamento de aparente superestimativa do valor dos investimentos.

Por sua vez, no que tange aos apontamentos indicados nos **itens 5.2 e 5.3** (subitens 3.3.2.1 e 3.3.2.2)**, no sentido de que deveria ter havido redução do percentual de 43% sobre o valor do CAPEX,** ao que me parece mostram-se razoáveis as justificativas apresentadas pela Origem no seguinte sentido:

*“O terreno indicado para o Lote 1 continua sendo aquele que exigirá maiores esforços operacionais da concessionária, para parcelamento, licenciamento, remediação, interferências, gestão de famílias em área conflituosa, proteção, vigilância, conservação e manutenção. Afora a circunstância da sua inserção no chamado Complexo Heliópolis, que demanda e demandará atuação mediadora de conflitos e interesses mais complexa e intensa. Daí a razão da mantença do percentual para o OPEX, que continua a se justificar. Registre-se que não houve aumento absoluto dos custos, mantendo-se a relação percentual com os investimentos, que sofreram redução pela supressão de parte do objeto, resultante do acatamento de ponderações desse E. Tribunal no primeiro relatório de acompanhamento.*

*(...)*

*O quadro da distribuição dos custos e despesas foi elaborado como forma de demonstrar, por estimativa, alguns itens da composição do OPEX que, como afirmado, foi estabelecido em 25%, exceto para o Lote 1 conforme justificado acima. O valor do investimento foi tomado como base de cálculo por considerar que dos pontos de vista técnico, contábil, econômico e gestão empresarial faz sentido estabelecer uma relação entre investimento, custeio e encargos.*

*O chamado OPEX está relacionado com todo o espectro da gestão, sabidamente complexa, da Sociedade de Propósito Específico – SPE que exige-se seja constituída para a execução do contrato.”*

Constata-se, das justificativas da Origem, que referido percentual abarca o custo do empreendimento e o custo operacional da empresa a ser criada (SPE), situação essa que não se altera por conta da subtração de alguns itens isolados do empreendimento. Tal argumento mostra-se, de fato, razoável, vez que o denominado OPEX está relacionado com todo o espectro da gestão, sabidamente complexa, bem como da Sociedade de Propósito Específico – SPE, que deve ser constituída para a execução do contrato.

Por tais razões, acolho a defesa apresentada pela Origem e afasto o apontamento em exame.

Quanto à opção de **compartilhamento de receitas (subitem 3.3.2.5)**, as justificativas apresentadas pela Origem foram no seguinte sentido:

*As receitas compartilhadas de HMP (FR10 e FR11) e HMC (FR12) estão lançadas como conta redutora de receita no fluxo de caixa do projeto, que é elaborado da perspectiva do concessionário. Abrindo mão do compartilhamento a contraprestação de fato diminui pelo fato de que a receita do concessionário aumenta.*

*(...)*

*Assim a decisão sobre a modelagem econômica considerada mais conveniente levou em conta o programa da PPP de habitação por inteiro e recaiu sobre aquela tática capaz de gerar caixa para a COHAB-SP nos primeiros anos do projeto, para serem utilizados na aquisição de terrenos que serão levadas a efeito pela Companhia e para composição de garantias a fim de consolidar o programa de PPPs para habitação com o mínimo de pressão sobre o orçamento municipal, sabidamente concorrido.*

*Além disso, a adoção dessa prática parte, também, da constatação de que há famílias a serem contempladas que não necessitarão de subsídios para adquirir as unidades pelos seus preços de mercado, permitindo que a COHAB-SP e outras empresas municipais parceiras no projeto logrem compensar financeiramente, ainda que em parte, os imóveis integrados ao projeto.*

*A adoção de prática diversa, que obrigasse a concessionária a vender unidades a preços reduzidos, abatendo o equivalente das receitas acessórias em questão poderia configurar renúncia em face do artigo 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, sobretudo porque os imóveis serão avaliados pelo agente financeiro pelo seu valor de mercado.”*

Entendo por razoáveis os argumentos apresentados pela Origem, posto que as receitas acessórias são previstas na modelagem das parcerias público-privadas. Sua eventual exclusão poderia de fato inviabilizar a modelagem econômica levada a efeito, no caso concreto, razão pela qual acolho as justificativas apresentadas pela Origem e afasto o apontamento em exame (item 5.6 do Relatório de Acompanhamento do Edital).

Por fim, anoto que também houve publicação no DOC de 15.12.2018 (pg. 72), da nova formatação da **Comissão Especial de Licitações** (subitem 3.4.1), de forma a adequá-la aos termos anotados pelos órgãos técnicos (item 5.25 do Relatório de Acompanhamento do Edital).

Diante de todo o exposto, **não vislumbro razões suficientes para suspensão do certame,** sem embargo de análise mais detida decorrente da instrução processual.

Sem prejuízo, **determino** à Origem que implemente medidas efetivas de fiscalização da contratação almejada, em exercício de sua função pública indelegável.

Cientifique-se, por fax e por ofício, o Senhor Presidente da Comissão Especial de Licitações e o Sr. Diretor Presidente da COHAB-SP (fl.1082), bem como a Representante do teor do presente despacho, juntando-se cópia do mesmo.

Publique-se.

São Paulo, 17 de dezembro de 2018.

## MAURICIO FARIA

# *Conselheiro*

1. **5.8. O Plano de Negócios apresentado pela CONCESSIONÁRIA deverá estar vinculado ao contrato de concessão. (subitem 3.3.3).**

   **5.10. Embora conste que na PPP da Habitação haverá a construção de 24.950 unidades habitacionais, deve-se observar que para a população carente, para a qual existem subsídios governamentais, serão construídas 16.736 unidades, ou seja, aproximadamente 67% do total. (subitem 3.3.5).**

   **5.11. Não consta no Edital o que a COHAB-SP entende como acabamento completo, razão pela qual caberá a ela defini-lo. (subitem 3.3.5).**

   **5.15. A COHAB-SP deverá esclarecer qual o prazo em anos de apoio à gestão condominial. (subitem 3.3.9).**

   **5.22. Caso o Acordo Tripartite venha a ser celebrado, a redação do Anexo XIII da Minuta do Contrato deve ser de observância obrigatória, sob pena de violação ao princípio da vinculação ao instrumento convocatório, nos termos do artigo 3º, caput, artigo 54, § 1º e artigo 55, inciso XI, todos da Lei Federal nº 8.666/93. (subitem 3.3.15).**

   **5.23. Cabe à COHAB-SP explicitar no subitem 6.1 da minuta do CONTRATO que a CONCESSIONÁRIA terá direito à REVISÂO ORDINÁRIA somente após a entrega, o recebimento e a possibilidade de ocupação de 50% dos empreendimentos habitacionais de interesse social. (subitem 3.3.16).**

   **5.24. A escassez de recursos financeiros que levou à suspensão do subsídio federal, juntamente com as incertezas em relação a uma futura retomada ou alteração do programa habitacional no próximo governo federal, podem trazer ônus à COHAB no valor total de R$ 192.597.607,03 (trazidos a valor presente e descontados à taxa do projeto de 9%). (subitem 3.3.17).**

   **5.25. A COHAB-SP deverá adequar a Comissão Especial de Licitação às determinações legais para que pelo menos 3 membros (67% dos 5 membros) façam parte do seu quadro permanente, e que o seu Presidente seja um desses membros do quadro permanente. (subitem 3.4.1).**

   **5.26. Deve constar, de forma explícita, no subitem 16.4 do Edital que, logo após a abertura dos envelopes e a rubrica da documentação pelos membros Comissão Especial de Licitação, os representantes credenciados presentes às sessões poderão, se assim o desejarem, rubricar os documentos do envelope recém-aberto. (subitem 3.4.2).**

   **5.27. A contraprestação a que a CONCESSIONÁRIA tem direito, só será cabível, no momento em que o empreendimento habitacional estiver disponível para utilização, e aqui se inclui não só a disponibilização técnica e física, mas também a jurídica e a administrativa. (subitem 3.4.3).**  [↑](#footnote-ref-1)
2. 3.3. Por motivo justificado, fundado em fato superveniente devidamente demonstrado, e desde que atenda às diretrizes gerais e específicas para a IMPLANTAÇÃO e observadas as demais condições deste EDITAL, do CONTRATO e seus respectivos anexos, a seu exclusivo critério o PODER CONCEDENTE poderá autorizar implantações de unidades habitacionais em locais diversos daqueles descritos no ANEXO II DO EDITAL – DIRETRIZES E ENCARGOS PARA IMPLANTAÇÃO.

   O subitem 7.9 do ANEXO III DO EDITAL – MINUTA DO CONTRATO passa a vigorar com a seguinte redação:

   7.9 Por motivo justificado, fundado em fato superveniente devidamente demonstrado que impeça, total ou parcialmente, a IMPLANTAÇÃO nas áreas disponibilizadas, o PODER CONCEDENTE poderá substituir as prejudicadas por outras que permitam implantar os mesmos quantitativos, prioritariamente localizadas no território da mesma Subprefeitura das áreas substituídas. [↑](#footnote-ref-2)
3. 7.2 As áreas a serem disponibilizadas pelo PODER CONCEDENTE poderão ser originárias das administrações diretas ou indiretas (órgãos, autarquias, fundações, empresas, agências) do Município, do Estado e/ou da União, na forma que vier a ser estabelecida nos instrumentos próprios de convênios ou parceria e cooperação firmados entre estes entes, órgãos ou entidades. [↑](#footnote-ref-3)
4. O subitem 13.6.11.2 do EDITAL passa a vigorar com a seguinte redação:

   13.6.11.2 Estimativa dos investimentos em EQUIPAMENTOS PÚBLICOS, cuja realização é condicionada ao disposto no subitem 8.7.4 do ANEXO III – MINUTA DO CONTRATO:

   (...)

   Os subitens 8.7.4.1 e 8.7.4.3 do ANEXO III DO EDITAL – MINUTA DO CONTRATO passam a vigorar com a seguinte redação:

   8.7.4.1 A IMPLANTAÇÃO dos EQUIPAMENTOS PÚBLICOS ocorrerá em sede de revisão nos termos do item 6 do ANEXO III DO EDITAL – MINUTA DO CONTRATO, não se aplicando, neste caso, o subitem 6.1 do mesmo anexo, observando como limite para investimento o valor de R$ ........ [conforme o Lote]

   (...)

   8.7.4.3 O instrumento requerido para levar a efeito a revisão mencionada no subitem 8.7.4.1, além de conter as especificações e valores para a implantação dos EQUIPAMENTOS PÚBLICOS, deverá expressar a forma da complementação das garantias contratuais e a fórmula para realizar o reequilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO, observando, no que couber, os dispositivos do capítulo 22 deste instrumento, em especial o método do FLUXO DE CAIXA MARGINAL previsto no subitem 21.12.2.

   O subitem 2.1.10 do ANEXO II DO EDITAL – DIRETRIZES E ENCARGOS PARA A IMPLANTAÇÃO passa a ter a seguinte redação:

   2.1.10

   (...)

   a) A realização dos investimentos nos EQUIPAMENTOS PÚBLICOS especificados estará condicionada ao disposto no subitem 8.7.4 do ANEXO III – MINUTA DO CONTRATO;

   b) Do instrumento requerido para levar a efeito a revisão mencionada no subitem 8.7.4.1 do ANEXO III DO EDITAL – MINUTA DO CONTRATO constará o montante de investimentos em EQUIPAMENTOS PÚBLICOS que a CONCESSIONÁRIA deverá realizar e os procedimentos de ajuste do valor da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, que deverão obedecer o método do FLUXO DE CAIXA MARGINAL referido no subitem 22.12.2 do ANEXO III DO EDITAL – MINUTA DO CONTRATO.

   (...)

   Ao ANEXO III DO EDITAL – MINUTA DO CONTRATO fica incluído o seguinte subitem:

   21.5.2.1 A aplicação do subitem 21.5.2 será precedida da apresentação, pela CONCESSIONÁRIA, dos relatórios conclusivos das investigações ambientais, contendo as exigências, recomendações e custos para as eventuais remediações, sendo prerrogativa do PODER CONCEDENTE avaliar os impactos e autorizar o desenvolvimento das atividades de remediação ou aplicar o disposto no subitem 7.9 deste CONTRATO. [↑](#footnote-ref-4)
5. O subitem 2.13 do ANEXO XI DO CONTRATO - DIRETRIZES PARA CONTRATAÇÃO E ATUAÇÃO DA VERIFICADORA passa a vigorar com a seguinte redação:

   2.13 Submeter-se a fiscalização do PODER CONCEDENTE, observado o subitem 15.2 do ANEXO III DO EDITAL – MINUTA DO CONTRATO. [↑](#footnote-ref-5)
6. O subitem 2.1.16.1 do ANEXO II DO EDITAL – DIRETRIZES E ENCARGOS PARA IMPLANTAÇÃO passa a vigorar com a seguinte redação: 2.1.16.1

   (...) A área de varredura mínima para as unidades para comportar o mobiliário da ABNT NBR 15575 - Parte 1, Anexo F, não poderá ser inferior a:

   a) 28,00m², para unidades de 1 (um) dormitório;

   b) 42,90m², para unidades de 2 (dois) dormitórios;e

   c) 56,00m², para unidades de 3 (três) dormitórios. [↑](#footnote-ref-6)