

DATA	MANIFESTAÇÃO	ANÁLISE DA CDHU
28/05/2021	<p>Prezados, boa tarde !</p> <p>EDITAL - Página 3 - item 1.2.2</p> <p>1.2.2. A Obrigação de Fazer mencionada no subitem anterior e seus subitens deverá ser cumprida com a observância de todas as especificações e diretrizes contidas no Anexo 2 deste Edital – Especificações e Diretrizes para o Cumprimento da Obrigação de Fazer, incluindo o Projeto Urbanístico de Referência (PUR) e os cronogramas de implantação.</p> <p>Sugerimos que os proponentes tenham liberdade para propor o projeto de parcelamento das áreas que melhor atendam seus interesses, desta forma entendemos que a redação deste item deverá ser alterada para:</p> <p>1.2.2. A Obrigação de Fazer mencionada no subitem anterior e seus subitens deverá ser cumprida com a observância de toda a legislação e normas técnicas em vigor bem como as especificações e diretrizes contidas no Anexo 2 deste Edital – Especificações e Diretrizes para o Cumprimento da Obrigação de Fazer e os cronogramas de implantação.</p> <p>(Novo) O Projeto Urbanístico de Referência (PUR) é meramente indicativo, tendo a contratada liberdade para realizar o parcelamento das áreas da forma que melhor se adapte ao seu plano de negócios.</p>	Sugestão aceita e incorporada no Edital, mediante adequação das cláusulas.
28/05/2021	<p>Prezados, boa tarde !</p> <p>EDITAL - Página 3 - item 1.2.5</p> <p>1.2.5. Eventuais outorgas onerosas da elevação do coeficiente construtivo terão seus custos suportados pela proponente vencedora.</p> <p>Entendemos que os coeficientes de aproveitamento básico das áreas, para fins de avaliação, foram considerados até o limite em que não fosse necessário o pagamento de outorga. Nosso entendimento está correto?</p>	O entendimento está correto, acrescentando que não foram consideradas isenções de outorgas, muito embora seja comum estas serem concedidas quando os empreendimentos preveem a implantação de habitações de interesse social. Caberá aos licitantes e à futura contratada buscarem conhecer as normas urbanísticas aplicáveis em cada município envolvido e, se pretender ultrapassar o coeficiente de aproveitamento básico deverá arcar com os custos correspondentes, se houver.
28/05/2021	<p>Prezados, boa tarde !</p> <p>Anexo 2: 3. PROJETO URBANÍSTICO REFERÊNCIA (PUR) – Pag. 38 e 39</p> <p>“O PUR aqui apresentado deverá ser utilizado como referencial pela Licitante para a elaboração da sua Proposta Comercial...”</p> <p>“A Contratada poderá apresentar sugestões para o aperfeiçoamento do PUR aqui estabelecido, ficando a critério exclusivo da CDHU aceitá-las ou recusá-las...”</p> <p>Sugerimos a revisão dos referidos textos de forma a deixar claro aos proponentes que estes terão garantida a possibilidade de propor o parcelamento que melhor se adapte ao seu modelo de negócios.</p>	Sugestão aceita e incorporada no Edital, mediante adequação das cláusulas. A anuência da CDHU se restringe às parcelas do PUR relacionados ao equipamento público, habitações integrante das Obrigação de Fazer.
28/05/2021	<p>Prezados, boa tarde !</p> <p>Página 26 - Anexo 2</p> <p>No anexo 2, página 26, o documento contempla o seguinte texto: “Serão excluídas da alienação as áreas sobre as quais a Contratada decidir implantar as habitações requeridas no subitem 2.1.2 do Edital para serem entregues à CDHU como parte da Obrigação de Fazer. Embora a Contratada tenha a liberdade para tanto, recomenda-se que a escolha recaia preferencialmente sobre as quadras demarcadas no PUR como de uso misto. “</p> <p>Sugerimos que seja suprimida da redação a parte final deste texto onde se diz: “Embora a Contratada tenha a liberdade para tanto, recomenda-se que a escolha recaia preferencialmente sobre as quadras demarcadas no PUR como de uso misto” de forma a não restar dúvidas aos proponentes quanto à liberdade de escolha dos locais de implantação das habitações.</p>	Sugestão aceita e incorporada no Edital, mediante ajuste das cláusulas.

DATA	MANIFESTAÇÃO	ANÁLISE DA CDHU
28/05/2021	<p>Prezados, boa tarde !</p> <p>3.5.10 Equipamentos Públicos - Pag. 46</p> <p>No referido item do anexo 3 do Edital há a indicação da previsão de reservas de áreas que somam 61.798 m² para usos institucionais, sendo 13.345m² em Arujá, 26.637m² em Guarulhos e 21.816m² em Itaquaquecetuba, além do Complexo de Detenção Provisória. Sugerimos que fique claro no edital que será responsabilidade da CDHU a construção dos equipamentos públicos, restando à CONTRATADA a obrigação da disponibilização das referidas áreas livres e desimpedidas, cabendo a CDHU a guarda e conservação das mesmas.</p>	<p>O contrato proposto pressupõe que o pagamento das áreas se dê mediante implantação das habitações, equipamento público consistente no complexo prisional, infraestrutura necessária para tanto, incluídos os demais equipamentos públicos previstos na legislação para aprovação dos respectivos projetos. A matriz de risco prevê que a CDHU será responsável pelas contrapartidas adicionais exigidas, bem como aquelas situadas foram das áreas definidas no PUR.</p>
28/05/2021	<p>Minuta do Contrato - 11. DA MATRIZ DE RISCOS (Pag. 63)</p> <p>Sugerimos as seguintes alterações na Matriz de Riscos:</p> <p>Item c) Incluir atrasos desde que motivados pela contratada</p> <p>Item i) Suprimir – Não é razoável imputar a contratada que alterações decorrentes de modificação de legislação sejam suportadas pela contratada já que podem colocar em risco a viabilidade econômico-financeira do certame.</p> <p>Item j) Alterar redação com a indicação de que possam ser objeto de cobertura de seguros oferecidos no Brasil à época da licitação, e não à época de sua ocorrência, já que os seguros serão orçados e contratados na época da licitação.</p>	<p>Item "c" - Sugestão acatada, com ajuste na redação; Item "i" - sugestão acatada parcialmente, para restringir a responsabilidade à legislação tributária, e item "j" - não é o caso de acatar-se a alteração na forma como proposta. O objetivo da cláusula é conferir maior segurança à execução integral do contrato. Mesmo que o evento não seja segurável no momento da proposta, mas passe a sê-lo durante a execução, necessária sua contratação em prol do êxito do negócio jurídico. Alterada a redação para evitar que a contratada seja obrigada a efetuar seguro economicamente inviável.</p>
28/05/2021	<p>Minuta do Contrato – 11.4 – PAG. 65</p> <p>Sugerimos a revisão da redação do disposto no item 11.4 da minuta do contrato, com a inclusão da previsão de limites e bandas de variação relativas entre índices setoriais que representam por um lado a variação de custos de construção e, por outro lado, retratam as oscilações do valor de mercado imobiliário dos terrenos, de forma a assegurar a exequibilidade e a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do projeto.</p>	<p>Sugestão acatada parcialmente. Não se trata de contrato de execução de obra, e sim de compra e venda com pagamento mediante cumprimento de obrigação de fazer. A proponente deverá, para elaboração de sua proposta, considerar o risco a partir do cenário econômico vigente e as possibilidades de assumi-los ou não.</p>

DATA	MANIFESTAÇÃO	ANÁLISE DA CDHU
28/05/2021	<p>ANEXO 2 - Subitem 2.2. (p. 28-31) ANEXO 4 – Cláusula 16.1.2. e 16.3.1.</p> <p>Esclarecimento de obscuridades no edital e anexos Item do edital: Subitem 1.2.</p> <p>O Edital e seus anexos, em alguns pontos, contêm alguma obscuridade, que devem ser sanadas, tendo em vista que a clareza do objeto da licitação é exigência do art. 24 do Regulamento de Licitações da CDHUSP, portanto, requisito de legalidade do certame.</p> <p>Nessa esteira, a minuta contratual contida no Anexo 4 do edital, traz algumas previsões atinentes à indenização do Contratado, por ocasião da extinção e rescisão contratual, que devem ser esclarecidas.</p> <p>A cláusula 16.1.2 prevê que havendo a extinção do contrato será assegurada à CDHU as acessões às implantações de infraestrutura e edificações, independentemente do respectivo estágio e das áreas, sem que o contratado possua direito à indenização pelos feitos já concluídos.</p> <p>Entretanto, evidentemente a indenização do contratado pela parcela do escopo já prestada é devida, em virtude da vedação legal ao enriquecimento ilícito da Administração Pública. Este princípio é amplamente admitido no direito brasileiro, não apenas no âmbito do direito privado (CC/2002, arts. 884 a 886), como também no direito administrativo.</p> <p>Acontece que, apesar desta disposição, na realidade, as cláusulas 16.2 e seguintes, preveem o pagamento de indenização em cada caso de extinção contratual, conforme discriminado na cláusula 16.1.1, de modo que as disposições conflitantes, devem ser compatibilizadas, em prol da segurança dos proponentes.</p> <p>Outrossim, a cláusula 16.3.1 dispõe que “poderá ser rescindido pelos motivos elencados no art. 180 e na forma prevista no artigo 181, todos do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da CDHU, com as consequências contratuais previstas no artigo 182 deste Regulamento, inclusive quando em virtude do descumprimento dos requisitos previstos nos itens estabelecidos neste CONTRATO com base nos incisos I, II e III, do art. 9º, do Decreto Estadual nº 53.047/2008.”</p> <p>Sendo que, a leitura conjunta da cláusula da minuta contratual e dos artigos 180, 181 e 182 do Regulamento interno da CDHU mencionados, não esclarecem quanto ao cabimento de indenização ao Contratado, na hipótese de rescisão unilateral por parte da CDHU quando a Contratada não deu causa à rescisão, o que deve ser, portanto, expressamente previsto.</p> <p>Ante o exposto, pede-se que a CDHU:</p>	<p>Sugestão acatada para afastar contradições. As hipóteses de indenização pela parcela executada são compatibilizadas com o modelo de negócio proposto.</p>
28/05/2021	<p>ANEXO 4 DO EDITAL - MINUTA DO CONTRATO – Pag. 55</p> <p>2.2.1.1 Será de responsabilidade da CDHU a implantação de infraestruturas externas aos limites do PUR eventualmente necessária à consolidação e operação das implantações integrantes da Obrigação de Fazer.</p> <p>Entendemos que será de responsabilidade da contratada somente a infraestrutura interna do loteamento, melhor definidas pelo arruamento, escoamento de águas pluviais, rede de energia, iluminação pública, água e esgoto. Entendemos também que as infraestruturas externas necessárias à aprovação e materialização do fracionamento das glebas da Fazenda Albor serão tratadas como infraestrutura externa, e serão de responsabilidade da CDHU, já que que na presente fase é de difícil valoração e previsão, pois se originam em exigências dos municípios ou concessionárias de serviços públicos. Neste sentido, entendemos que, mesmo se localizando internamente à área da fazenda Albor, estes dispositivos serão de responsabilidade da CDHU, tais como Aduadoras, Estações de Tratamento e Subestações.</p> <p>Assim sendo, sugerimos a modificação da redação deste item da minuta do contrato de forma a deixar claro o conceito de infraestrutura externa e, desta maneira, alocar de forma mais eficiente os riscos inerentes a este tema.</p> <p>Neste mesmo sentido, entendemos ser importante que a CDHU se responsabilize pela execução das vias tronco onde a infraestrutura externa será implantada. Tal divisão de responsabilidade permitirá maior previsibilidade aos contratantes quanto aos prazos e custos de urbanização da fazenda Albor.</p>	<p>Acatrada parcialmente com ajustes na redação.</p>

DATA	MANIFESTAÇÃO	ANÁLISE DA CDHU
28/05/2021	<p>AJUSTES DE REDAÇÃO NAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS</p> <p>O Edital e Anexos apresentam pequenas falhas em itens específicos, sendo indispensável seu ajuste, uma vez que a ausência de precisão na redação, nestes casos, poderá impactar na interpretação das partes sobre os poderes conferidos ao Contratado e das consequências previstas na hipótese de rescisão contratual.</p> <p>Na cláusula nº 3.2 (Anexo 4 – p. 56), que trata dos poderes específicos outorgados pela CDHU ao Contratado, a redação apresenta-se incompleta no trecho “promoverá o parcelamento das [OMISSÃO] destinadas ao desenvolvimento habitacional”:</p> <p>3.2. A CONTRATADA, mediante poderes específicos outorgados pela CDHU e nos termos da legislação pertinente, promoverá o parcelamento das destinadas ao desenvolvimento habitacional, em conformidade com o Anexo 2 do Edital – Especificações para Implantação do Equipamento Público.</p> <p>Assim como, na cláusula nº 16.3.4 (Anexo 4 – p. 69), o contrato expressa que a rescisão contratual implicará na reversão integral dos “bens vendidos” à titularidade da CDHU:</p> <p>16.3.4. Além das consequências previstas no Regulamento Interno de Licitações e Contratos a que alude o item 15 deste CONTRATO, a rescisão implicará a reversão integral dos bens vendidos à titularidade da CDHU, sem qualquer direito à indenização por parte da CONTRATADA.</p> <p>Neste caso, tendo em vista a clara definição do objeto ora licitado, a previsão genérica dos “bens vendidos” não se demonstra adequada, tornando-se necessário seu esclarecimento, para que faça constar quais bens a Contratante previamente se refere.</p> <p>Veja-se se que esta precisão textual e técnica é exigência do art. 24 do Regulamento de Licitações da CDHUSP, sendo requisito de legalidade do certame.</p> <p>Assim como, a dubiedade textual demonstra-se prejudicial à boa definição do planejamento do projeto, uma vez que uma licitação não pode ocorrer sem a existência de informações precisas sobre a prestação a ser executada, as técnicas a serem adotadas, os custos e tudo o mais que se revelar como necessário para identificar os direitos e as obrigações das partes.</p> <p>Ante o exposto, pede-se à CDHU que realize ajustes nas cláusulas mencionadas para que façam constar de forma clara e completa, conforme abaixo sugerido:</p>	<p>Incorreção constante do subitem 3.2 suprimida. Subitem 16.3.4 acatada parcialmente com a adequação da redação.</p>

DATA	MANIFESTAÇÃO	ANÁLISE DA CDHU
28/05/2021	<p>ANEXO 4 - Cláusula 10.1, 12.7 e 12.11.</p> <p>CONTRIBUIÇÕES AO CERTAME</p> <p>No Anexo 1 e na minuta contratual (Anexo 4), algumas cláusulas comportam alterações para melhoria do certame, que maximizam o padrão de qualidade e de desempenho, devendo, portanto, serem consideradas, consoante previsão na alínea “b” do art. 24 do Regulamento de Licitações da CDHUSP.</p> <p>A primeira melhoria poderá ser implementada no subitem II- “áreas da Fazenda Albor” (Anexo 1 - p.26), que na atual redação prevê uma “recomendação” de que a Contratada escolha preferencialmente a implantação das habitações sobre as quadras demarcadas no PUR como de uso misto, o que não se demonstra necessária ou adequada.</p> <p>Isto pois, tem-se a maior vantajosidade em uma contratação pública em que o particular se obrigar a executar as obrigações entendidas como fundamentais ao interesse público, mas de outra parte possui liberdade para encontrar soluções que maximizem o uso das áreas, naquilo em que não comprometer os parâmetros quantitativos e qualitativos exigidos de todos os potenciais interessados.</p> <p>Já na cláusula 10.1 (p. 63), que trata do valor do contrato, a previsão atual define um valor total correspondente ao valor de avaliação das áreas objetos da compra e venda, porém é possível e desejável que a edital formule uma subdivisão deste valor, para que haja clareza quanto aos valores correspondentes ao parcelamento da área, às habitações e a implantação do complexo de centros de detenção provisória.</p> <p>Nas cláusulas 12.7 e 12.11, relativas aos seguros do contrato (p. 66-67). No que tange a primeira previsão mencionada, a responsabilização unilateral e indiscriminada da Contratada pelo pagamento integral da franquia não se demonstra adequado. Há de se considerar que a utilização do seguro pode se dar por culpa de terceiros, sem qualquer culpa direta ou indireta da Contratada, cenário este que deve estar refletido no presente contrato.</p> <p>Outrossim, quanto a possibilidade de alteração de coberturas ou outras condições das apólices de seguro (12.11), é plenamente possível e desejável que o contrato incorpore a hipótese de redução dos valores da cobertura de acordo com o avanço das obras e conclusão das etapas do projeto conforme cronograma aprovado. Trata-se de medida simples, mas que incrementará na viabilidade econômico-financeira do contrato a longo prazo, durante a execução contratual.</p> <p>Frisa-se que as alterações propostas promovem a atratividade comercial, aumento da competitividade e vantajosidade do certame,</p>	<p>Sugestão parcialmente aceita no que se refere à escolha das áreas onde serão implantadas as moradias objeto da obrigação de fazer e no que se refere à coberturas securitárias. Não acolhida a sugestão quanto à responsabilidade pela franquia de seguros no caso de responsabilidade de terceiros. Eventual ocorrência da apólice deverá ser resolvida entre a contratada, sua seguradora e terceiros responsáveis, sem prejuízo da recomposição da apólice.</p>
28/05/2021	<p>Anexo 2: item 2.3. IMPLANTAÇÃO DE EQUIPAMENTO PÚBLICO – COMPLEXO DE CENTROS DE DETENÇÃO PROVISÓRIA Pág 31</p> <p>“A Contratada deverá construir um complexo composto de 5 (cinco) Centros de Detenção Provisória com 5.579 vagas, e demais componentes, cujos locais, características básicas e dimensionamentos estão sintetizados a seguir...”</p> <p>Entendemos que a obrigação de fazer do complexo de detenção provisória poderá ser dividida em 5 (cinco) módulos independentes, onde a contratada ficará obrigada a executar a implantação de cada módulo na medida em que a CDHU realize as contrapartidas sob sua responsabilidade.</p>	<p>A contratada deverá implantar o equipamento seguindo o cronograma fixado, independente de implantações externas a cargo de terceiros.</p>

DATA	MANIFESTAÇÃO	ANÁLISE DA CDHU
28/05/2021	<p>Página 27 – Anexo 2</p> <p>2.1. ELABORAR, APROVAR E LICENCIAR O PROJETO DE PARCELAMENTO</p> <p>“A Contratada deverá elaborar o projeto de parcelamento do solo dos recortes territoriais indicados abaixo nos subitens 3.1.1., 3.1.2., 3.1.3., e 3.1.4., observando a legislação urbanística de cada município envolvido, especialmente os planos diretores e as leis de uso e ocupação do solo, tomando como diretrizes os elementos do Projeto Urbanístico de Referência (PUR) elaborado pela CDHU, explicitado no item 3 deste Anexo.</p> <p>Para proceder aos projetos dos parcelamentos a Contratada deverá realizar estudos e levantamentos, inclusive ambientais, elaborar projetos, solicitar e obter suas aprovações e licenciamentos, elaborar memoriais e promover os registros nos escritórios imobiliários competentes.”</p> <p>Entendemos que o edital deverá deixar claro que eventuais contrapartidas exigidas pelos municípios para a aprovação do parcelamento do solo e os equipamentos urbanos exigidos deverão ser de responsabilidade da CDHU, desta forma alocando de forma mais eficiente os riscos do projeto e melhorando sua atratividade aos futuros proponentes.</p>	<p>Sugestão atendida parcialmente, com o aprimoramento da redação para deixar claro que as contrapartidas adicionais e extraordinárias não serão de responsabilidade da Contratada.</p>
28/05/2021	<p>Anexo 2 – Pag. 36</p> <p>2.4. CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO DO CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO DE FAZER</p> <p>Sugerimos que o edital preveja etapas parciais de avanço do empreendimento, associadas à percentuais de realização, os quais servirão para a transferência em definitivo das áreas cujos valores sejam compatíveis com o avanço de cada etapa, também permitirá a redução dos valores de garantias e seguros na proporção da etapa cumprida, em consonância ao avanço da implantação das obrigações da Contratada.</p>	<p>Sugestão não acatada, cumprindo lembrar que trata-se de alienação de área com obrigação de fazer em que a contratada terá liberdade para planejar as etapas de execução, observando os prazos estabelecidos contratualmente.</p>
28/05/2021	<p>Item 2.2.1.2 da Minuta do Contrato – Pag. 56</p> <p>“Enquanto não for implantada pela CDHU a infraestrutura externa caberá à CONTRATADA resolver os acessos para transporte de coisas e pessoas necessários às implantações, em especial aos equipamentos públicos. “</p> <p>Sugerimos que seja incluído um prazo máximo para que a CDHU execute a implantação da Infraestrutura externa a contar da data da aprovação do projeto de parcelamento do solo.</p> <p>Igualmente sugerimos que no caso da CDHU descumprir com sua obrigação, ficará a Contratada desobrigada a cumprir com suas obrigações que dependam da implantação da infraestrutura sob responsabilidade da CDHU enquanto durar a pendência.</p>	<p>Sugestão acatada quanto à fixação de prazo para a CDHU implantar as infraestruturas externas.</p>
28/05/2021	<p>Item 3.2 da minuta do Contrato – pág 56</p> <p>O Texto diz: “ 3.2. A CONTRATADA, mediante poderes específicos outorgados pela CDHU e nos termos da legislação pertinente, promoverá o parcelamento das destinadas ao desenvolvimento habitacional, em conformidade com o Anexo 2 do Edital – Especificações para Implantação do Equipamento Público.”</p> <p>Para melhor compreensão do tema, sugerimos a inclusão da palavra “área” no texto, ficando a redação: “... da legislação pertinente, promoverá o parcelamento das áreas destinadas ao desenvolvimento habitacional ...”</p>	<p>Texto corrigido</p>

DATA	MANIFESTAÇÃO	ANÁLISE DA CDHU
<p>28/05/2021</p>	<p>ACESSO PRESÍDIO – RODOANEL</p> <p>O Anexo 2, o subitem 2.3 (p.31) indica a obrigação da Contratada de construção de um complexo composto de 5 Centros de Detenção Provisória (CDP) nas áreas de propriedade da CDHU, inseridas no Projeto Urbanístico de Referência (PUR), para todas as áreas que formam a Fazenda Albor.</p> <p>O subitem supramencionado está na seção de implantação de equipamento público, levando à previsão da cláusula 2.2.12 (p. 56) – Anexo 4, quanto às obrigações de fazer que compõem o objeto do contrato: “enquanto não for implantada pela CDHU a infraestrutura externa caberá à CONTRATADA resolver os acessos para transporte de coisas e pessoas necessários às implantações, em especial aos equipamentos públicos.”</p> <p>Já em análise da área em que será implantado o complexo de CDP’s, coloca-se a dificuldade imposta aos licitantes quanto ao acesso à área, que necessariamente exigirá a conexão do complexo ao Rodoanel (vide imagem contida na p. 32), bem como a submissão do Contratado às exigências regulatórias aplicáveis nas ligações em Rodovia, que demandarão autorizações, obras e custos que evidentemente não podem ser imputáveis ao Contratado.</p> <p>O acesso ao Rodoanel exigirá a adequação destas ligações aos regulamentos aplicáveis da ARTESP. Entre estes, encontra-se a necessidade da implantação de marginais, de pistas reversíveis, de faixas adicionais e de faixas de aceleração e desaceleração, o qual extrapolará o Escopo do projeto previsto no Edital. As condicionantes, para a autorização, são imprevisíveis.</p> <p>Ainda, tratando-se do Rodoanel, no subitem 3.5.3 (p. 43-44) do Anexo 2, consta a previsão de que “para a passagem sob o Rodoanel (Rua 6) que a Contratada deve apresentar uma proposta em nível de anteprojeto para requalificação dessa travessia, contemplando espaços para pedestres e ciclofaixas.” Previsão esta que não esclarece o objeto da obrigação, nem como foram avaliadas as estimativas dos custos atrelados.</p> <p>O próprio Regulamento de Licitações de CDHUSP prevê em seu art. 49, que a matriz de risco deverá promover a alocação eficiente dos riscos de cada contrato, em compatibilidade com as obrigações e os encargos atribuídos às partes envolvidas na contratação, a natureza do risco, o beneficiário das prestações a que se vincula e a capacidade de cada setor para melhor gerenciá-lo.</p> <p>Com efeito, exigir-se do Contratado a responsabilização pelos custos advindos de normas regulatórias e ambientais, no presente caso e diante do objeto contratual, servirá de desestímulo aos participantes com melhor governança e seriedade, com graves prejuízos à competitividade e sucesso do certame licitatório.</p> <p>Ademais, conforme previsão da Cláusula 2.2.12 do Anexo 4, a obrigação da contratada de garantia do acesso para transporte de</p>	<p>A obrigação quanto à requalificação requerida para a passagem sob o Rodoanel (Rua 6) é tão somente a elaboração de um anteprojeto.</p> <p>O acesso pelo Rodoanel inclui-se na categoria de infraestrutura externa, a cargo da CDHU. A CDHU já iniciou tratativas com a ARTESP para viabilizar esse acesso.</p> <p>Para a execução da implantação do equipamento público que integra a obrigação de fazer não haverá qualquer dificuldade de acesso pelos viários existentes. Uma vez concluída a implantação esses acessos serão bloqueados ao equipamento público, que, aí sim, passará a ser acessado exclusivamente pelo Rodoanel.</p> <p>A obrigação quanto à requalificação requerida para a passagem sob o Rodoanel (Rua 6) é tão somente a elaboração de um anteprojeto.</p> <p>O acesso pelo Rodoanel inclui-se na categoria de infraestrutura externa, a cargo da CDHU. A CDHU já iniciou tratativas com a ARTESP para viabilizar esse acesso.</p> <p>Para a execução da implantação do equipamento público que integra a obrigação de fazer não haverá qualquer dificuldade de acesso pelos viários existentes. Uma vez concluída a implantação esses acessos serão bloqueados ao equipamento público, que, aí sim, passará a ser acessado exclusivamente pelo Rodoanel.</p> <p>A obrigação quanto à requalificação requerida para a passagem sob o Rodoanel (Rua 6) é tão somente a elaboração de um anteprojeto.</p> <p>O acesso pelo Rodoanel inclui-se na categoria de infraestrutura externa, a cargo da CDHU. A CDHU já iniciou tratativas com a ARTESP para viabilizar esse acesso.</p> <p>Para a execução da implantação do equipamento público que integra a obrigação de fazer não haverá qualquer dificuldade de acesso pelos viários existentes. Uma vez concluída a implantação esses acessos serão bloqueados ao equipamento público, que, aí sim, passará a ser acessado exclusivamente pelo Rodoanel.</p>

DATA	MANIFESTAÇÃO	ANÁLISE DA CDHU
28/05/2021	<p>instituições financeiras, fundos de investimentos e as empresas com atividade de investidoras financeiras”, desde que em consórcio com outras sociedades empresárias.</p> <p>Veja que a participação de entidades que atuarão como investidoras financeiras do projeto, atraindo condições negociais próprias, vistas principalmente em “projetos estruturados”, que são aqueles em que a implantação do empreendimento conta com recursos aportados por estas entidades que, por sua vez, serão recompensadas com o fluxo de caixa gerado pelo próprio projeto.</p> <p>Esta forma de modelagem contratual demonstra-se bastante acertada em contratações mais sofisticadas, necessárias ao enfrentamento de obrigações mais onerosas e de execução dilatada no tempo, ao passo que apresentam benefícios que atendem aos interesses das partes e ao interesse público, ante o reconhecido sucesso e eficiência desse sistema de financiamento de bens e utilidades públicas. Pela magnitude e desenho da contratação sob Consulta Pública, as melhores práticas desse modelo de financiamento deveriam ser observadas.</p> <p>Diferentemente do que demonstra a melhor experiência nas contratações públicas correlatas, em que a estrutura contratual reconhece a importância de investidoras financeiras na viabilização de uma adequada proposta comercial pelos licitantes, no presente Edital não se fez constar qualquer cláusula aplicável à hipótese de que o financiamento do projeto se revele inviável após sua adjudicação.</p> <p>O risco de efetiva financiabilidade do projeto deve ser considerado e não pode ser tratado como de responsabilidade apenas do Contratante, sob pena de se constituírem óbices à isonomia entre proponentes e, ao cabo, vulnerabilizar o interesse público.</p> <p>Explica-se. Ainda que estas entidades, no presente caso, possam integrar a proponente como consorciadas, atuarão na realidade como financiadoras do projeto, posto que dificilmente apresentarão expertise para qualificação técnica na licitação, de modo que poderão reavaliar sua participação sob o viés do proveito econômico esperado e decidirem deixar o consórcio, o que impactaria diretamente a viabilidade financeira da execução contratual.</p> <p>Esta hipótese, no melhor entendimento, deve ser considerada para fins do estudo da CDHU de viabilidade econômica e financeira do projeto, visto que constitui como obrigação da Administração a boa definição do projeto licitado, por conferir a isonomia e competitividade exigida no inciso XXI do art. 37 da Constituição.</p> <p>Ainda, não se pode olvidar o entendimento consolidado pelo Tribunal de Contas da União, referência nacional, no sentido de que “a restrição à competitividade, causada pela ausência de informações essenciais no instrumento convocatório, é causa que enseja a nulidade da licitação” (vide Acórdão 1556/2007-Plenário).</p>	<p>Cumprido reafirmar que se trata de alienação com obrigação de fazer. As dimensões livres e desembaraçadas das áreas objetos da alienação possibilitam à contratada alavancar recursos no mercado para cumprir a mencionada obrigação.</p>

DATA	MANIFESTAÇÃO	ANÁLISE DA CDHU
28/05/2021	<p>O Contrato, em seu Anexo 4, nas Cláusulas 11.1 e 11.2 (p. 63-65), contempla a matriz de risco aplicável, alocando as respectivas responsabilidades da Contratada (11.1) e da Contratante (11.2).</p> <p>Entretanto, em uma leitura atenta aos eventos e riscos atribuídos a cada uma das partes, ajustes demonstram-se necessários para que se tenha uma distribuição, de fato adequada e de acordo com a natureza dos riscos e obrigações contratuais assumidas pelas partes, tudo em prol da segurança jurídica da relação contratual, conforme assegurado pelo art. 48 do Regulamento de Licitações da CDHUSP.</p> <p>No que se refere aos riscos alocados à Contratada, previstos na Cláusula 11.2, na alínea “c” consta o “atraso no cumprimento do Cronograma Físico ou de outros prazos estabelecidos entre as Partes ao longo da vigência do CONTRATO”. Entretanto, evidente que estes atrasos só poderão ser atribuídos à Contratada, assim desde que motivados de maneira inescusável por ela, o que, portanto, deve ser ajustado na minuta.</p> <p>Na alínea “g”, por sua vez, consta o “aumento do custo de capital, inclusive os resultantes de aumentos das taxas de juros ou quaisquer outros decorrentes de alteração no cenário econômico”. Veja-se que esta disposição não é adequada, por constituir em evento completamente fora do poder de comando do Contratado. É eficiente que riscos de álea extraordinária sejam assumidos pela Administração.</p> <p>Ademais, no presente caso, demonstra-se plenamente adequado que, na execução contratual, eventual desequilíbrio oriundo de um aumento imprevisível nos índices de atualização de preços setoriais (INCC), em montante acima ao incremento inflacionário geral (IPCA, por exemplo), seja passível de reequilíbrio, o que poderá ser realizado sem impacto orçamentário para a CDHU pela variação da quantidade de unidades habitacionais contratadas.</p> <p>Do mesmo modo, o risco previsto na alínea “i” não possui qualquer cabimento de imputação ao Contratado. Eventuais alterações na legislação constituem eventos totalmente imprevisíveis e supervenientes, sobre os quais a Contratada não possui qualquer controle. A matriz de risco deve promover a alocação eficiente dos riscos de cada contrato, em compatibilidade com as obrigações e os encargos atribuídos às partes envolvidas na contratação, sendo que mudanças legislativas são eventos de álea extraordinária, isto é, acontecimento ou riscos externo ao contrato, alheio à vontade das partes.</p> <p>Ainda, na alínea “k”, o ajuste sugerido advém do fato de não ser razoável atribuir à Contratada os riscos pela perda da cobertura do seguro, em razão de ações ou mesmo omissões indiretas da contratada, devendo responder apenas nas hipóteses em que diretamente possa ser responsabilizada.</p> <p>Ante o exposto, em homenagem ao Regulamento da própria CDHU, pede-se que na Cláusula 11.1, a CDHU exclua a alínea “i” e “g” – modificações na legislação, bem como adote as seguintes disposições nos itens abaixo identificados:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alínea “c”: atraso no cumprimento do Cronograma Físico ou de outros prazos estabelecidos entre as Partes ao longo da vigência do CONTRATO, [desde que diretamente motivados pela contratada]. - Alínea “k”: riscos que possam ser objeto de cobertura de seguros oferecidos no Brasil na data de sua ocorrência, mas que deixem de sê-lo como resultado [direto] de ação ou omissão da CONTRATADA; 	<p>Os riscos foram alocados de acordo com o modelo de negócio previsto no Edital. Não se trata de contrato de execução de obras, mas sim de venda e compra com pagametro mediante obrigação de fazer. Cujas natureza se aproxima da permuta. Desta forma, a alocação de riscos não observa a mesma lógica da obrigação de fazer, pelo que cabe ao interessado avaliar se assume ou não aqueles que lhe são atribuídos.</p>

DATA

MANIFESTAÇÃO

ANÁLISE DA CDHU

28/05/2021

O contrato em seu anexo 4, nas cláusulas 11.1 e 11.2 (p. 63-65), contempla a matriz de risco aplicável, alocando as respectivas responsabilidades da Contratada (11.1) e da Contratante (11.2).

Entretanto, em uma leitura atenta aos eventos e riscos atribuídos a cada uma das partes, ajustes demonstram-se necessários para que se tenha uma distribuição, de fato, equilibrada, adequada, e de acordo com a natureza dos riscos e obrigações contratuais assumidas pelas partes, tudo em prol da segurança jurídica da relação contratual, conforme assegurado pelo art. 48 do Regulamento de Licitações da CDHUSP.

No que se refere as responsabilidades da Contratante (11.2), ajustes para melhoramento também podem ser adotados.

Na alínea “d”, a parte final dispõe que “não possam ser objeto de cobertura de seguros oferecidos no Brasil à época de sua ocorrência”. Entretanto, salvo melhor juízo, entende-se que o marco temporal para análise deste risco deva-se pautar à época da licitação, uma vez que eventos futuros e supervenientes que acometam a cobertura, são eventos também alheios à vontade das partes.

Na alínea “f”, quanto as ações que poderão se fazer necessárias para recuperação, prevenção, remediação e gerenciamento de passivo ambiental, não há cabimento exigir que este risco seja assumido pela CDHU, somente após execução pela Contratada. Isto pois, esta atuação demandará custos e alterará as condições iniciais do projeto, devendo ser alocados naturalmente à CDHU, atual proprietária das áreas licitadas, em benefício da segurança jurídica e vantajosidade do certame.

Por fim, em virtude da disposição do subitem 3.5.10 (p. 46), avulta-se necessária a inclusão do risco quanto a implantação dos equipamentos públicos, eventualmente necessários à aprovação do parcelamento do solo, de responsabilidade da Contratante. Impactos de custo e cronograma no tema não podem ser direta ou indiretamente alocados à Contratada.

Ante o exposto, pede-se que na cláusula 11.2, pela inclusão de hipótese específica de “implantação dos equipamentos públicos, eventualmente necessários à aprovação do parcelamento do solo” e adote-se as seguintes disposições nos demais itens abaixo identificados:

- Alínea “d”: fatores imprevisíveis, fatores previsíveis de consequências incalculáveis, ou ainda caso fortuito ou força maior que, em condições de mercado, não possam ser objeto de cobertura de seguros oferecidos no Brasil [à época da licitação];
- Alínea “f”: recuperação, prevenção, remediação e gerenciamento de eventual passivo ambiental relacionado à(s) área(s) objeto de construção, desde que previamente notificado e aceito pela CDHU [-];
- Alínea “i”: [-] contrapartidas exigidas pelos municípios para aprovações e licenciamentos dos projetos.

Reporta-se à resposta oferecida à questão 185

DATA	MANIFESTAÇÃO	ANÁLISE DA CDHU
28/05/2021	<p>especificações e diretrizes contidas no Anexo 2, incluindo o Projeto Urbanístico de Referência (PUR). Ao passo que, no Anexo 3 (p. 38), informa que o PUR deve ser utilizado apenas como “referencial” para a elaboração da sua Proposta Comercial. Assim, resta dúvida se o PUR é vinculante ou se deve ser entendido apenas como uma referência pelos proponentes.</p> <p>Da forma que redigido o Edital e anexos, as duas disposições sobre a aplicação do PUR, além de contraditórias, afrontam o inciso XXI do art. 37 da CF, uma vez que a incerteza poderá fazer variar o entendimento, pelas proponentes, quanto ao escopo da contratação e, conseqüentemente, das obrigações exigíveis da futura Contratada, impondo um risco contratual não tratado na matriz de riscos do item 11 (p. 63) do Anexo 4.</p> <p>Com feito, o papel desempenhado pelo PUR no presente certame deve ser determinado, seja para ser claramente vinculante ou, de outro modo, apenas mera sugestão referencial, uma vez que essa definição é essencial para correta fixação da responsabilidade contratual a ser assumida pelo Contratado, sob pena de se produzir uma dissociação relevante já na licitação, com propostas que não seriam comparáveis entre si. Com efeito, a determinação clara do escopo da contratação é exigência do art. 24 do Regulamento de Licitações da CDHUSP, sendo requisito de legalidade do certame. Diante disso e de modo a contribuir da melhor forma com a boa definição do objeto da contratação, entendemos que a vinculação do projeto ao PUR compromete a própria vantajosidade do certame.</p> <p>Isso porque, nesta hipótese, a melhor destinação daquelas áreas pelo Contratado, a partir de sua expertise e experiências operacionais, estará limitado ao PUR publicado, impedindo o máximo aproveitamento daqueles imóveis e, de outra parte, impõe restrição a propostas mais competitivas.</p> <p>Na estruturação de suas relações com o setor privado, a Administração Pública possui o dever de adotar a modelagem mais eficiente, que possa viabilizar propostas competitivas, apropriando-se assim dos ganhos da melhor destinação econômica possível em sede do contrato a ser celebrado. Neste caso, tem-se a maior vantajosidade em uma contratação pública em que o particular se compromete a executar as obrigações entendidas como fundamentais ao interesse público, mas de outra parte possui liberdade para encontrar soluções que maximizem o uso das áreas, naquilo em que não comprometer os parâmetros quantitativos/qualitativos mínimos exigidos de todos os potenciais interessados.</p> <p>Neste ponto, é certo que o anexo 3 traz o registro de que “a Contratada poderá apresentar sugestões para o aperfeiçoamento do PUR aqui estabelecido, ficando a critério exclusivo da CDHU aceitá-las ou recusá-las (...)”. Entretanto, diante do cronograma estabelecido no Anexo 2 (p. 36), fato é que ainda que sugeridas mudanças, a sequência executória não comportaria melhorias relevantes. O que comprometeria a análise de propostas e obstaria a implementação de alternativas demandadas pelo Contratado, em clara ofensa ao princípio da busca pela proposta mais vantajosa.</p>	<p>O PUR é meramente referencial, à exceção da implantação do sistema prisional. Promovidas as alterações do texto par aprimoramento, visando afastar dúvidas.</p>

DATA	MANIFESTAÇÃO	ANÁLISE DA CDHU
28/05/2021	<p>unidades habitacionais. De igual modo, no Edital consta que o critério de julgamento da licitação (subitem 12.1), será pela proposta com maior oferta, assim considerada aquela com a maior quantidade de habitações de 2 dormitórios, acima do valor mínimo esperado.</p> <p>De sua parte, a Cláusula 10.4 do Contrato dispõe que todos os custos inerentes ao cumprimento das obrigações exigidas deverão ser suportados, exclusivamente, pela transferência das áreas objeto da venda e compra, sem a possibilidade de apresentação de qualquer pleito de reequilíbrio econômico-financeiro por eventuais variações destes custos.</p> <p>Esa previsão contraria norma diretamente aplicável à relação e, portanto, deve ser retificada.</p> <p>A recomposição do equilíbrio econômico-financeiro de contratos com a Administração Pública Direta ou Indireta constitui direito garantido no inciso XXI do art. 37 da Constituição. Esse direito não pode ser afastado por regra do Edital ou de seus anexos, sob pena de nulidade do certame.</p> <p>Aliás, este é o entendimento geral de Assessorias Jurídicas públicas e Órgãos de Controle. Como referência, veja-se que a AGU emitiu no tema orientação normativa nº22/2009, em que estabelece que “o reequilíbrio econômico-financeiro pode ser concedido a qualquer tempo, independentemente de previsão contratual, desde que verificadas as circunstâncias elencadas na letra "d" do inc. II do art. 65, da Lei nº 8.666, de 1993”. O parecer é vinculante à Administração Federal e paradigma de interpretação para todo o Poder Público.</p> <p>A doutrina administrativista também entende que “o reequilíbrio econômico-financeiro é obrigatório quando comprovada a ocorrência de um fato integrante da álea extraordinária, isto é, não previsto pelo Contratado, como fato do príncipe e alterações unilaterais.” (MEIRELLES, H. L. Direito Administrativo Brasileiro, p. 208.)</p> <p>Assim, tem-se evidente que os custos excedentes relacionados às implantações e serviços de engenharia e demais encargos (alocados pelo Contrato ao particular), poderão ser impactados por questões tais como variações nos índices de inflação, seja por casos de força maior, ou mesmo alterações legislativas ou de zoneamento que alterarão o valor de mercado dos terrenos. Todas essas hipóteses recepcionadas pelo Regulamento de Licitações CDHU em seus arts. 147 e 160.</p> <p>As consequências de tais eventos não poderão ser imputados ao Contratado, eis que claramente integrantes da álea extraordinária, assumidas pelo Poder Público inclusive como meio de viabilizar a contratação e obter propostas sérias e vantajosas. A saber que o particular não pode tratar adequadamente esses riscos, sua imposição às proponentes promove seleção adversa, tornando o certame interessante para agentes econômicos sem governança e aventureiros.</p>	Reporta-se à resposta oferecida à questão 185

DATA	MANIFESTAÇÃO	ANÁLISE DA CDHU
28/05/2021	<p>EDITAL - Página 4 - item 1.2.6</p> <p>1.2.6. Desde que cumpridos pelo menos 50% (cinquenta por cento) da obrigação referida no subitem 2.1.2 do CONTRATO a CDHU poderá financiar no mínimo 2.000 (duas mil) habitações que eventualmente a Contratada se proponha a implantar nas áreas adquiridas nos termos deste Edital, diretamente a beneficiários finais por ela cadastrados e habilitados, admitida a modalidade de crédito associativo e/ou imóvel na planta, observando ainda o que segue:</p> <p>a) a operação ficará condicionada à existência de recursos orçamentários e financeiros, a pedido expresso da Contratada;</p> <p>b) o preço das unidades habitacionais será apurado de comum acordo entre as partes, sendo certo que a CDHU assumirá para a operação o menor valor entre o preço de mercado e o custo de produção devidamente demonstrados;</p> <p>c) as habitações de que trata este subitem deverão, também, observar as especificações técnicas contidas no Anexo 2 deste Edital;</p> <p>Com relação à admissão da modalidade de crédito associativo e/ou imóvel na planta, entendemos que a CDHU financiará os beneficiários através de carta de crédito no valor integral do imóvel e os mesmos adquirirão o imóvel da Contratada. Está correto nosso entendimento?</p> <p>Com relação ao item a), entendemos que tão logo assinado o contrato, a CDHU deverá promover a reserva dos recursos orçamentários e financeiros de forma a permitir o correto planejamento desde o início do cumprimento das obrigações.</p> <p>Com relação ao item c), entendemos que, desde que sejam respeitados os requisitos mínimos exigidos pela CDHU para as referidas habitações, fica facultado à Contratada a escolha do projeto mais adequado às condições de mercado do local onde serão implantadas.</p>	<p>A aquisição das unidades adicionais está condicionada e se consitui uma faculdade da CDHU, que poderá fazê-lo desde que haja acordo com a contratada, quanto ao preço. Quanto ao item "c" está correto o entendimento.</p>

DATA	MANIFESTAÇÃO	ANÁLISE DA CDHU
28/05/2021	<p>todos os projetos do presente empreendimento, inclusive parcelamento do solo, de maneira simultânea.</p> <p>O Edital e seus respectivos anexos também possuem diversas disposições quanto ao cronograma de execução, destacando-se as que seguem: (i.) Subitem 9.3 –baixa do Seguro Garantia após a execução do objeto contratado e obrigações acessórias; (ii.) Subitens 17.1 a 17.3 - liberação proporcional de áreas e a garantia; (iii.) Subitem 15.2.1, alínea “d” – redução da garantia;</p> <p>Há ainda disposições na minuta contratual (Anexo 4): (iv.) cláusula 3.3 - parcelamento das áreas objeto da compra e venda; (v.) cláusula 5.2 - possibilidade de revisão dos prazos; (vi.) cláusula 6.1.12.1 - entregas e prosseguimento etapas; (vii.) cláusula 8.5.2 - possibilidade de revisão dos cronogramas físicos; (viii.) cláusula 13.1.2.1- atualização do valor seguro-garantia.</p> <p>Pois bem, de plano, o prazo de 12 (doze) meses, supramencionado, demonstra a fragilidade do cronograma, eis que a experiência demonstra que o prazo pode não ser factível, por razões alheias à responsabilidade da proponente, o que certamente comprometerá a execução contratual tal como estipulada e, assim, também o fluxo de transferência de propriedades. Essa discrepância temporal, associada à incerteza de seu lapso, incrementa os riscos e custos financeiros do projeto.</p> <p>Veja que, o prazo estipulado poderá impactar, na fase executória, o próprio equilíbrio econômico-financeiro do projeto, em virtude de atrasos advindos do curto lapso temporal destinado à aprovação e obtenção de licenciamentos. É certo que a Minuta não responsabiliza a Contratada pelos atrasos a que não der causa, mas tampouco prevê regime de compensação pelos incrementos financeiros decorrentes da demora por parte da CDHU e de outras autoridades envolvidas no escopo.</p> <p>Na medida que houver contrapartidas a serem executadas pela CDHU, condicionando o avanço das atividades ou mesmo autorizações e licenças ao empreendimento, não poderia o Contratado ser obrigado a fazer desembolsos até que estas contrapartidas estejam definitivamente resolvidas, assim reduzindo a exposição financeira do projeto.</p> <p>Note que o tratamento inadequado desses riscos apenas promoverá a obtenção de propostas inconsistentes, o que impossibilitará a consecução da proposta de fato mais vantajosa e segura para a CDHU.</p> <p>Ante o exposto, uma vez que o Edital deverá descrever todas as etapas que serão executadas, com indicação dos encargos do contratado e do cronograma físico-financeiro detalhada e precisa, pede-se à CDHU que reconsidere os prazos do cronograma do projeto, bem como revise os dispositivos mencionados e inclua:</p> <p>a) plano de etapas parciais de avanço do empreendimento, em frentes organizadas segundo requisitos comuns de liberação, os quais servirão para reduzir os valores de garantias e seguros na medida em que o empreendimento esteja liberado para mobilização da</p>	Reporta-se à resposta oferecida à questão 185

DATA	MANIFESTAÇÃO	ANÁLISE DA CDHU
28/05/2021	<p>edificações pelo Poder Público para abrigo dos equipamentos públicos nas quadras habitacionais. Entretanto, nem o anexo, tampouco o edital, esclarecem a quem incumbirá esta obrigação. A previsão textual neste subitem deixa uma zona cinzenta quanto aos deveres que estariam a cargo da CDHU e quais estarão do proponente, em má definição do objeto que macula o ato convocatório.</p> <p>Ainda, o Anexo 4 do edital, na Cláusula 2.2.12 (p. 56), prevê que “enquanto não for implantada pela CDHU a infraestrutura externa, caberá à CONTRATADA resolver os acessos para transporte de coisas e pessoas necessários às implantações, em especial aos equipamentos públicos.”</p> <p>Veja-se, assim, que a cláusula não define quaisquer prazos para a CDHU cumpra com sua obrigação de implantação da infraestrutura externa, inexistindo disposições neste sentido no item 7 do contrato - específico para abordagem das obrigações e responsabilidades da CDHU.</p> <p>Com efeito, esta imprecisão demonstra-se prejudicial à boa definição do planejamento do projeto, uma vez que uma licitação não pode ocorrer sem a existência de informações precisas sobre a prestação a ser executada, as técnicas a serem adotadas, os custos e tudo o mais que se revelar como necessário para identificar os direitos e as obrigações das partes.</p> <p>De igual modo, a ausência da imposição de prazo para que a CDHU proceda à execução da implantação da infraestrutura externa, também se demonstra prejudicial à busca pela proposta mais vantajosa, eis que aporta incerteza e riscos aos proponentes.</p> <p>Ante o exposto, pede-se à CDHU que:</p> <p>a) preveja expressamente no subitem 3.5.10 do anexo 2, que a responsabilidade pela construção dos equipamentos públicos é da CDHU ou outras autoridades competentes, sendo a Contratada responsável pela disponibilização das áreas livres e desimpedidas, o que melhor coaduna-se as demais previsões do Edital, em especial ao objeto das obrigações de fazer exigidas.</p> <p>(ii.) inclua na cláusula 2.2.1.1 do anexo 4 (minuta contratual), que será de responsabilidade da CDHU, em prazo definido, a implantação dos equipamentos públicos necessários à aprovação, licenciamento e consolidação dos projetos de parcelamentos do solo especificado no subitem 2.1 dos do Anexo 2 do Edital, sendo responsabilidade da CONTRATADA deixar os lotes destinados aos equipamentos urbanos livres, limpos e desimpedidos.</p> <p>Assim como, inclua na cláusula 2.2.1.2 do contrato (anexo 4), a alteração para adequação d contrato as exigências legais supramencionadas, com a seguinte proposta de redação:</p>	<p>O Edital foi aprimorado com relação aos prazos, para afastar dúvidas. Também com relação aos equipamentos públicos, para deixar claro que equipamentos adicionais exigidos por força do parcelamento do solo, a responsabilidade será da CDHU.</p>

DATA

MANIFESTAÇÃO

ANÁLISE DA CDHU

No subitem 11.1.1. (p. 09), o Edital impõe, no caso de participação em Consórcio, que o respectivo Compromisso de Constituição do Consórcio preveja a responsabilidade solidária das consorciadas pelos atos praticados tanto na fase de habilitação quanto na execução do contrato, bem como por multas e indenizações em decorrência de ato ilícito ou descumprimento do contrato e por encargos fiscais.

Entretanto, em virtude da particularidade do presente certame, que permitiu a participação em consórcio de “entidades fechadas ou abertas de previdência complementar, as instituições financeiras, fundos de investimentos e as empresas com atividade de investidoras financeiras”, esta condição (responsabilidade solidária) não se demonstra aplicável.

Isto pois a participação de entidades que atuarão como investidoras financeiras do projeto demanda condições negociais próprias, eis que pelo vulto e condições o empreendimento é entendido como um “projeto estruturado”, que são aqueles em que a implantação do empreendimento conta com recursos aportados por estas entidades que, por sua vez, serão recompensadas com o fluxo de caixa gerado pelo próprio projeto.

28/05/2021 Com efeito, ainda que estas entidades, no presente caso, possam integrar a proponente como consorciadas, atuarão na realidade como financiadoras do projeto, posto que dificilmente apresentarão expertise para qualificação técnica na licitação, de modo que a responsabilização solidária acaba por atrair obrigações contratuais sobre competência técnicas que sequer correspondem à sua atuação empresária.

Ao cabo, a possibilidade de responsabilização das entidades financeiras, por erros de execução contratual de ordem puramente operacional/técnica, poderá inviabilizar a participação destas entidades, que representam relevantes players para viabilidade econômico-financeira do presente projeto - tanto que o próprio Edital recepciona sua participação.

Assim, nos casos em que uma das empresas do Consórcio seja apenas a financiadora da sociedade operacional, líder do Consórcio, avulta-se adequado que não se submeta a entidade financiadora à responsabilidade solidária, sob pena de se ocasionar desestímulo a que instituições financeiras e congêneres participem da licitação, com prejuízos previsíveis à competitividade do certame licitatório e ao próprio interesse público.

Ante o exposto, pede-se a exclusão do requisito da responsabilidade solidária das empresas consorciadas, excepcionalmente nos casos em que entidades financiadoras integrem consórcio junto a sociedades empresárias, nesta hipótese permitindo-se a segregação taxativa da responsabilidade de cada consorciada.

O Edital foi aprimorado par deixar claro que o instrumetno de constituição do consórcio estabelecerá a responsabilidade de cada integrante, para regular as relações entre si..

DATA	MANIFESTAÇÃO	ANÁLISE DA CDHU
28/05/2021	<p>De: Simetrio Capital Objeto: Sugestões ao Edital de Consulta Pública do Estado de São Paulo e da CDHU referente à alienação de áreas com obrigação de fazer, envolvendo Parque CECAP e Fazenda Albor</p> <p>SUGESTÕES DE ALTERAÇÕES NO EDITAL/CONTRATO E/OU ESCLARECIMENTOS NECESSÁRIOS</p> <p>Página 24 - Anexos Ocupações Irregulares</p> <p>“Em virtude de reduções sofridas pela implantação do Rodoanel Mário Covas e por ocupações irregulares em alguns trechos e pela redução que irá ocorrer com a implantação do equipamento público previsto no subitem 2.3 do Anexo 2 deste Edital, as glebas da Fazenda Albor que remanescem para alienação nos termos deste Edital, juntamente com as áreas do Parque CECAP acima mencionadas, estão assim compostas, levando em conta os recortes municipais”</p> <p>Sugestão de alteração: Condicionar o início da obrigação de fazer à entrega do imóvel livre e desimpedido.</p> <p>Como evidenciado no trecho transcrito acima, há menção a ocupações irregulares. No entanto, para que haja segurança jurídica e para que o particular tenha a tranquilidade de não encontrar óbices para a implementação do seu projeto, entendemos que seja importante esclarecer quais são essas ocupações e confirmar que quaisquer eventuais ocupações de fato não atrapalharão o uso e o gozo do terreno pela proponente vencedora.</p> <p>Contrato- Cláusula 2.1.2 Custos de Obras</p> <p>“Cláusula 2.2.1.2 Enquanto não for implantada pela CDHU a infraestrutura externa caberá à CONTRATADA resolver os acessos para transporte de coisas e pessoas necessários às implantações, em especial aos equipamentos públicos. “</p> <p>Sugestão de alteração: Proposta de redação:</p>	<p>Por se tratar de contrato de compra e venda de bens imóveis, sua entrega ao comprador livre e desimpedido é decorrência natural do negócio jurídico, cabendo ao comprador, na oportunidade de sua imissão na posse dos bens.</p>

DATA	MANIFESTAÇÃO	ANÁLISE DA CDHU
28/05/2021	<p>Item 17 do Edital e Cláusula 13 do Contrato DA TRANSFERÊNCIA DEFINITIVA DA PROPRIEDADE</p> <p>“17. DA TRANSFERÊNCIA DEFINITIVA DA PROPRIEDADE 17.1. A transferência definitiva da propriedade das áreas ficará condicionada ao cumprimento da obrigação de fazer mencionada no subitem 1.2 deste Edital. 17.2. Enquanto a obrigação de fazer não for cumprida será admitida, parcial ou totalmente, mediante solicitação da contratada, a antecipação da transferência da propriedade ou da outorga de mandato para promover incorporações imobiliárias nos termos vigentes da Lei Federal nº 4.591/1964, desde que a contratada constitua garantia, aceita pela CDHU, equivalente a 120% (cento e vinte por cento) do valor de avaliação da área ou fração a ser objeto da transferência . 17.2.1. A garantia referida no subitem anterior poderá ser constituída sob quaisquer das modalidades previstas no subitem 15.2.1 deste Edital. 17.3. Cumprida a obrigação de fazer ou prestada a garantia prevista no subitem 15.2 deste Edital as áreas objeto de compra serão transferidas em definitivo para a contratada. 17.4. Em qualquer situação, serão de responsabilidade do adquirente todas as providências documentais, retificações, parcelamentos ou desmembramentos, despesas, emolumentos, tributos, preços públicos e demais custos incidentes para aperfeiçoamento da transferência.”</p> <p>“13. DA GARANTIA PARA TRANSFERÊNCIAS DEFINITIVAS DE ÁREAS 13.1 Para que qualquer área possa ter sua titularidade transferida definitivamente, parcial ou totalmente, a CONTRATADA deverá constituir garantia no valor equivalente 120% (cento e vinte por cento) do valor de avaliação da área ou fração que for transferida. (...)”</p> <p>1ª Sugestão de alteração: independentemente da transferência definitiva da propriedade das áreas remanescentes da Fazenda Albor e das áreas do Parque CECAP, deve-se permitir à proponente vencedora realizar os desmembramentos dessas áreas da forma que julgar mais pertinente.</p> <p>A possibilidade de se efetuar os desmembramentos independentemente da transferência definitiva traz maior racionalidade econômico-financeira ao projeto, dado que permite à proponente vencedora organizar as áreas da forma que julgar mais conveniente, no tempo que entender necessário, e, assim, auxiliar no fluxo de pagamentos que porventura terá pela utilização dos terrenos.</p> <p>2ª Sugestão de alteração: permitir a transferência definitiva das propriedades, tanto da Fazenda Albor, quanto do Parque CECAP, em</p>	<p>O Edital já prevê essa possibilidade, prevendo a outorga de poderes específicos para a realização de parcelamento.</p>

DATA	MANIFESTAÇÃO	ANÁLISE DA CDHU
28/05/2021	<p>Item 17 do Edital e Cláusula 13 do Contrato DA TRANSFERÊNCIA DEFINITIVA DA PROPRIEDADE</p> <p>“17. DA TRANSFERÊNCIA DEFINITIVA DA PROPRIEDADE 17.1. A transferência definitiva da propriedade das áreas ficará condicionada ao cumprimento da obrigação de fazer mencionada no subitem 1.2 deste Edital. 17.2. Enquanto a obrigação de fazer não for cumprida será admitida, parcial ou totalmente, mediante solicitação da contratada, a antecipação da transferência da propriedade ou da outorga de mandato para promover incorporações imobiliárias nos termos vigentes da Lei Federal nº 4.591/1964, desde que a contratada constitua garantia, aceita pela CDHU, equivalente a 120% (cento e vinte por cento) do valor de avaliação da área ou fração a ser objeto da transferência . 17.2.1. A garantia referida no subitem anterior poderá ser constituída sob quaisquer das modalidades previstas no subitem 15.2.1 deste Edital. 17.3. Cumprida a obrigação de fazer ou prestada a garantia prevista no subitem 15.2 deste Edital as áreas objeto de compra serão transferidas em definitivo para a contratada. 17.4. Em qualquer situação, serão de responsabilidade do adquirente todas as providências documentais, retificações, parcelamentos ou desmembramentos, despesas, emolumentos, tributos, preços públicos e demais custos incidentes para aperfeiçoamento da transferência.”</p> <p>“13. DA GARANTIA PARA TRANSFERÊNCIAS DEFINITIVAS DE ÁREAS 13.1 Para que qualquer área possa ter sua titularidade transferida definitivamente, parcial ou totalmente, a CONTRATADA deverá constituir garantia no valor equivalente 120% (cento e vinte por cento) do valor de avaliação da área ou fração que for transferida. (...)”</p> <p>3ª Sugestão de alteração: alterar para que a garantia para a transferência definitiva de propriedade, conforme previsto no item 17.1 do Edital, só seja exigida caso a proponente vencedora deseje transferir definitivamente em proporção maior àquela mencionada no item anterior; exemplificativamente: para liberar 15% da área a qual a proponente vencedora teria direito ao fim da construção do complexo, no caso de a construção do complexo estar em 10%, será necessária garantia dos 5% a maior.</p> <p>A possibilidade de transferência definitiva das propriedades a que a proponente vencedora terá direito ao fim do adimplemento da obrigação de fazer durante a execução da construção do complexo garante maior racionalidade econômico-financeira ao projeto visto que a aquisição da propriedade tem o condão de antecipar eventuais fluxos de caixa que a proponente vencedora receberá pela utilização comercial dessas propriedades. A exigência de garantia apenas em casos que excedam a proporção proposta traz</p>	Sugestão acatada, mediante aprimoramento da redação da cláusula 13.1 do Contrato.

DATA	MANIFESTAÇÃO	ANÁLISE DA CDHU
28/05/2021	<p>“(…) f) No caso de participação em Consórcio, deverá ser apresentado o respectivo Compromisso de Constituição do Consórcio, por instrumento público ou particular, do qual conste o que segue: f.4) responsabilidade principal da empresa líder do Consórcio, sob os aspectos técnicos e administrativos, quer para fins desta licitação, quer na execução do contrato, se este vier a ser firmado, sem prejuízo da responsabilidade solidária de cada das consorciadas; f.5) responsabilidade solidária das empresas integrantes pelos atos praticados sob Consórcio, tanto na fase de habilitação quanto na execução do contrato, bem como por multas e indenizações em decorrência de ato ilícito ou descumprimento do contrato e pelos encargos fiscais; (…)”</p> <p>Sugestão de alteração: retirar responsabilidade solidária das consorciadas, incluindo segregação taxativa da responsabilidade, especialmente nos casos em que uma das empresas do Consórcio seja apenas a financiadora da líder do Consórcio, quando, neste caso, da empresa financiadora não será exigida responsabilidade solidária.</p> <p>A definição taxativa da responsabilidade das consorciadas, especialmente quando uma delas é apenas financiadora da líder do consórcio, traz mais incentivos à participação no empreendimento. A inexistência da responsabilidade solidária não traz grandes riscos ao Poder Público dado que as responsabilidades de cada uma das empresas serão bem definidas e que a exigência do cumprimento de qualquer obrigação continuará sendo plenamente possível, independentemente da responsabilização solidária.</p> <p>Cláusula 11 do Contrato, item RISCO DA CONTRATADA EM CASO DE MODIFICAÇÃO NA LEGISLAÇÃO</p> <p>“11. DA MATRIZ DE RISCOS</p> <p>11.1. Com exceção das hipóteses do subitem 11.2 do CONTRATO, a CONTRATADA é integral e exclusivamente responsável por todos os demais riscos relacionados a este CONTRATO, com destaque especial para os seguintes: (…) i) modificações na legislação;”</p> <p>Sugestão de alteração: Retirar modificações na legislação como risco exclusivo da CONTRATADA e definir as hipóteses em que o risco será compartilhado com o Poder Público ou hipóteses em que a CONTRATADA não assumirá os riscos de alteração na legislação.</p>	<p>Sugestão acatada parcialmente, para inserir a responsabilidade por alterações na legislação tributária.</p>