

# TERMO DE REFERÊNCIA PARA CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS PARA ELABORAÇÃO DE PROJETO URBANÍSTICO ESPECÍFICO E ESTUDOS AMBIENTAIS E ECONÔMICOS NECESSÁRIOS À VIABILIZAÇÃO DA CONCESSÃO URBANÍSTICA NA ÁREA DA NOVA LUZ

## SUMÁRIO

- I. ANTECEDENTES
- II. A CONCESSÃO URBANÍSTICA
- III. O PROJETO URBANÍSTICO ESPECÍFICO DA NOVA LUZ
- IV. OBJETO
- V. ESCOPOS DOS PRODUTOS
- VI. ETAPAS, ATIVIDADES E PRAZOS
- VII. ANEXOS

## I. ANTECEDENTES

O bairro de Santa Ifigênia foi o primeiro bairro organizado a surgir em São Paulo, em 1810, situado na bifurcação dos caminhos coloniais para Pinheiros e Luz. Devido ao desenvolvimento da economia cafeeira e da implantação do sistema de transporte ferroviário, as antigas chácaras foram dando lugar ao arruamento, às residências de fazendeiros de café, às fábricas, alfaiatarias, às lojas de comércio de roupas e também a hotéis e pensões em virtude da existência das estações ferroviárias da São Paulo Railway (1867) e Sorocabana (1875).

Nele se encontra grande quantidade de remanescentes da primeira grande expansão urbanística da cidade no século XIX, com exemplos significativos de casas em estilos que caracterizam o período. Habitações ecléticas de características neoclássicas, obras dos *capomastri*, artesãos italianos imigrantes, exemplares em estilo *art-deco* e *art-nouveau* do começo do século e os primeiros edifícios de apartamentos da cidade, os palacetes.

Estas edificações, cuja importância extrapola o aspecto documental, constituem um bairro singular e dinâmico, onde conviveram e convivem, pela proximidade com as estradas de ferro, cortiços, igrejas, clubes e residências. Atividades mistas dão ao bairro um caráter popular, que permitem a permanência no local de moradias, hotéis e cortiços para a população de média e baixa renda.

Após a Revolução Constitucionalista de 1932, os governos estadual e municipal suspenderam quaisquer melhorias urbanísticas no bairro, fato que, somado ao abandono residencial e à locação dos prédios para prostíbulos, configurou uma região de meretrício e de deterioração locativa. O ciclo de melhorias urbanas somente foi retomado por Prestes Maia, na década de 40, com a efetivação do Plano de Avenidas, que promoveu o alargamento das avenidas Ipiranga, Duque de Caxias e Cásper Líbero, e que abrangia, entre outras ações, diretrizes de embelezamento, arruamento e expansão urbana, zoneamento e legislação tributária.

Nesta mesma época, o prefeito Prestes Maia e o então interventor, Adhemar de Barros, decidiram erradicar a prostituição das ruas do centro (Timbiras, Guaianazes, Aurora, etc.) e confinando-a às ruas Aimorés e Itaboca, no Bom Retiro.

Nas últimas cinco décadas, a diversificação de atividades do setor terciário acabou por organizar novos pólos de serviços sempre mais afastados do centro histórico. A partir dos anos 80, a constituição dessas outras centralidades, deveu-se mais ao deslocamento das atividades com maior potencial de inovação do que à sua expansão para os novos espaços a oeste do município. Como resultado desse deslocamento, disponibilizou-se nos bairros da região central um estoque de área edificada defasado do padrão de infraestrutura tecnológica e de segurança presentemente exigido, que foi ocupado por atividades que puderam prescindir de tais facilidades ou não poderiam custeá-las. Os serviços e atividades que se deslocaram arrastaram atrás de si, nessa migração interna ao município, as suas atividades subsidiárias e aquelas que partilhavam dos mesmos usuários.

Nesse período, as intervenções públicas no centro restringiram-se ao embelezamento de logradouros, assim, o processo de substituição de usos nas edificações não deixou soluções exemplares, notadamente quanto às formas de inserção e de expansão do uso habitacional.

Em casos diversos, nos interstícios do espaço degradado, alojaram-se atividades ilícitas, em tal magnitude que, no caso de Santa Ifigênia, demandaram, entre 2005 e 2008, ações combinadas de órgãos de segurança e das secretarias municipais da Saúde e da Assistência e Desenvolvimento Social. Crianças foram, reconduzidas às suas famílias, a população foi cadastrada e encaminhada para o atendimento em equipamentos de saúde; e, na área de segurança, foi realizada apreensão de armas de fogo, drogas e mercadorias ilícitas além do fechamento de estabelecimentos irregulares.

O Programa de Incentivos Seletivos, cujos benefícios deverão garantir a presença, na região, para dentro em breve, de importantes empresas do setor de serviços, foi estabelecido pela Lei n.º 14.096 de 8 de dezembro de 2005, com a intenção de induzir transformações na região, combinando-se a um conjunto de obras de requalificação de logradouros públicos da Nova Luz, já em curso, que trará melhorias na iluminação pública, no tratamento de calçadas, na arborização de ruas e praças, incluindo também, em consonância com a Lei de Incentivos Seletivos citada, uma galeria de dutos para cabos de fibra óptica, especialmente importante para empresas de gerenciamento de dados.

Soma-se a essas ações a instalação, na região, de equipamentos públicos como a recentemente inaugurada sede da Guarda Civil Metropolitana, ocupando imóvel situado na rua Gal. Couto de Magalhães, a partir de onde são monitoradas as câmeras de segurança implantadas na região central da cidade, e a próxima construção da sede do Centro Paula Souza e da Escola Técnica Estadual – ETEC, com aproximadamente 20 mil m<sup>2</sup> de área.

O bairro de Santa Ifigênia, como outros da região central, possui um grande número de imóveis de interesse histórico de portes variados, de grandes estruturas das redes ferroviárias a habitações unifamiliares assobradadas. Esses exemplares, que já são protegidos pelos órgãos de preservação, constituem referências a serem valorizadas pelos novos empreendimentos. A recuperação e a substituição controlada de edificações deverá ser encarada como uma oportunidade para a qualificação do bairro, na medida em que das novas construções resulte uma paisagem harmônica e integrada, na qual as construções de todas épocas ali representadas possam dialogar.

## **II. A CONCESSÃO URBANÍSTICA**

Discussões acerca da regulamentação urbana colocaram a questão da provisão de infraestrutura, de equipamentos sociais e de melhorias urbanas no âmbito de uma competência comum a agentes públicos e privados. Tais debates também apontaram que o direito de utilização da propriedade fundiária não deve colidir com os interesses da coletividade, sendo certo que o Poder Público, no exercício de suas funções de planejamento urbanístico pode exigir compensações para o exercício desse direito, em favor de tais interesses, eventualmente

buscando formas de participação de agentes privados em intervenções típicas a si acometidas combinando mecanismos de mercado e ação do Estado na consecução de objetivos de interesse coletivo.

A Constituição Federal de 1988, em seu artigo 182, estabeleceu a função social da propriedade urbana, subordinando-a às *exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor*.

Em 2002 o Plano Diretor Estratégico do Município instituiu novos instrumentos que ampliaram o leque de possibilidades de intervenção pública na cidade.

Um destes instrumentos, a *Concessão Urbanística*, permite à Prefeitura delegar a outro agente a “*realização de obras de urbanização ou de reurbanização de região da Cidade, inclusive loteamento, reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação de conjuntos de edificações para implementação de diretrizes do Plano Diretor Estratégico*”.

Este instrumento urbanístico tornou-se passível de aplicação no município, com a edição da Lei 14.917 de 07 de maio de 2009, que dispõe sobre a Concessão Urbanística.

A realização de intervenção urbana mediante concessão urbanística observará às seguintes diretrizes descritas no parágrafo único do artigo 1º da lei 14.917/09:

- I. Elevar a qualidade do ambiente urbano, por meio da preservação dos recursos naturais e da proteção do patrimônio histórico, artístico, cultural, urbanístico, arqueológico e paisagístico;
- II. Racionalizar o uso da infraestrutura instalada, em particular a do sistema viário e de transportes, evitando sua sobrecarga ou ociosidade;
- III. Promover e tornar mais eficientes, em termos sociais, ambientais, urbanísticos e econômicos, os investimentos dos setores público e privado;
- IV. Prevenir distorções e abusos no desfrute econômico da propriedade urbana e coibir o uso especulativo da terra como reserva de valor, de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade;
- V. Permitir a participação da iniciativa privada em ações relativas ao processo de urbanização;
- VI. Recuperar áreas degradadas ou deterioradas visando à melhoria do meio ambiente e das condições de habitabilidade;
- VII. Estimular a reestruturação e requalificação urbanística para melhor aproveitamento de áreas dotadas de infraestrutura, estimulando investimentos e revertendo o processo de esvaziamento populacional ou imobiliário;
- VIII. Estimular o adensamento de áreas já dotadas de serviços, infraestrutura e equipamentos, de forma a otimizar o aproveitamento da capacidade instalada e reduzir custos;
- IX. Adequar a urbanização às necessidades decorrentes de novas tecnologias e modos de vida;
- X. Possibilitar a ocorrência de tipologias arquitetônicas diferenciadas e facilitar a reciclagem das edificações para novos usos.

As atuais características particulares da região da Nova Luz - predominância de

edificações vetustas, demandando intervenções de requalificação; estrutura fundiária fragmentada, correspondendo a propriedades partilhadas por uma multiplicidade de herdeiros; desequilíbrio entre atividades: comércio pujante, uso residencial degradado; subutilização da infraestrutura instalada: áreas extensas utilizadas como depósito e estacionamento de veículos –, exigem um plano global de intervenção com ações sincrônicas de forma a neutralizar essas disfuncionalidades históricas. Nestes termos, tendo em vista a transformação pretendida para a área em questão, apresenta-se extremamente adequada a aplicação do instrumento urbanístico da Concessão Urbanística

A aplicação da Concessão Urbanística à região da Nova Luz está autorizada pela lei 14.918 de 07 de maio de 2009, onde estão definidos o perímetro da intervenção urbanística e as diretrizes específicas a esta concessão.

A concessão urbanística será promovida após o competente procedimento licitatório, e terá por base um projeto urbanístico específico que detalhará a intervenção a ser realizada. Tal projeto, ainda, compreenderá a confecção de estudos de viabilidade econômica, mercadológicos e da situação fundiária da área; estudos de impacto ambiental ou de vizinhança para o sítio e relatório circunstanciado dos principais conteúdos dos estudos efetuados e das providências a serem executadas, no qual estarão expressos os demonstrativos quantitativo e qualificativo dos custos e benefícios sociais, urbanísticos e ambientais da intervenção urbana a ser realizada

Esta intervenção urbanística tem ainda como referência: o quadro legal de regulação urbana do Distrito República, integrante da Subprefeitura da Sé; as disposições do Plano Diretor Estratégico do Município e do Plano Regional Estratégico da Sé e a Operação Urbana Centro - Lei nº 12.349/97 - da qual se beneficia relativamente ao conjunto de incentivos que essa lei estabelece para a produção imobiliária, em conformidade ao estabelecido na - Lei nº 14.198/09, bem como as demais disposições aplicáveis.

### **III. O PROJETO URBANÍSTICO ESPECÍFICO DA NOVA LUZ**

O Projeto Urbanístico Específico (PUE) da Nova Luz ambiciona elevar a qualidade do ambiente urbano na região, valorizando os atributos positivos dessa área – o pujante comércio de eletroeletrônicos em torno da Rua Santa Ifigênia; os exemplares significativos de arquiteturas passadas; os equipamentos públicos de alta qualidade em seu entorno imediato tais como a Sala São Paulo, o Jardim da Luz, a Pinacoteca do Estado e o Museu da Língua Portuguesa; a rede de transporte público de massa existente e os recentes investimentos nela realizados – e transformando as áreas degradadas, públicas e privadas, possibilitando-se a implantação de novos usos e atividades. Concorrem a esse propósito, iniciativas buscando desenvolvimento econômico com inclusão social, que deverão ser articuladas a este projeto, em especial o Programa de Incentivos Seletivos, estabelecido pela Lei nº 14.096/05.

O Projeto Urbanístico Específico corresponde a um plano de ocupação do solo, estabelecido para o perímetro da Concessão Urbanística, visando à transformação desta área e respeitando as diretrizes específicas da lei 14.918/ 09 que autoriza o Executivo a aplicar a Concessão Urbanística para a Nova Luz. Tais diretrizes vêm descritas no seu artigo 2º, com o seguinte teor:

- I – Preservação e recuperação do patrimônio histórico, cultural e artístico existente no local;
- II – Equilíbrio entre habitação e atividade econômica, de forma a propiciar a sustentabilidade da intervenção;
- III – Implantação de unidades habitacionais destinadas à população de baixa renda, de acordo com as normas urbanísticas aplicáveis às Zonas Especiais de Interesse

Social;

- IV – Incentivo à manutenção e expansão da atividade econômica instalada, especialmente nos setores ligados à tecnologia;
- V – Execução planejada e progressiva do projeto urbanístico específico, de forma a evitar, durante o período das intervenções, o agravamento de problemas sociais e minimizar os impactos transitórios negativos delas decorrentes.

São ainda diretrizes para a intervenção pretendida:

- Ampliação da proporção territorial entre áreas públicas e privadas;
- Ampliação das áreas públicas destinadas a praças e ao convívio, sem prejuízo das ligações viárias;
- Estimulo à diversidade funcional da área, bem como incentivo às atividades terciárias relacionadas com os setores de cultura, lazer e entretenimento.

De forma complementar e integrada às diretrizes acima, ainda são objetivos do Projeto Urbanístico Específico:

- Promover a valorização do contexto local, conferindo identidade à área através da valorização de visuais e de edificações protegidas por tombamento;
- Viabilizar a recuperação dos imóveis tombados pelos órgãos de preservação, através da concessão urbanística, destinando-os a usos compatíveis com a intervenção proposta;
- Promover a criação, ampliação e requalificação de áreas verdes e espaços livres de uso público, aumentando os índices de permeabilidade e área verde por habitante, para que funcionem como locais de convivência e relações sociais;
- Promover o alargamento de calçadas e criar adequadas condições de circulação, inclusive para pessoas com deficiência e mobilidade reduzida;
- Elevar a qualidade dos passeios públicos existentes e propostos, indicando soluções de mobiliário urbano, iluminação pública, vegetação e arquitetura que tornem estes espaços convidativos e possibilitem a circulação de pessoas de forma agradável, segura e confortável;
- Melhorar as condições gerais de mobilidade na região, de forma adequada à ocupação prevista, harmonizando a convivência entre os diversos modais de circulação e priorizando o transporte coletivo;
- Propor uma política de estacionamentos articulada, aos usos e densidades populacional e construtiva pretendidas, ao sistema de transporte público e, ao sistema viário da região;
- Valorizar e qualificar os acessos à rede de transporte coletivo e a equipamentos institucionais existentes e propostos;
- Incentivar a utilização de técnicas e tecnologias voltadas à sustentabilidade da intervenção proposta, durante sua implantação e ao término desta;
- Desenvolver soluções voltadas à otimização do consumo de água e energia para edificações e espaços livres, públicos e privados;

- Estimular o aumento dos níveis de permeabilidade do solo e de retenção de águas pluviais, favorecendo o desempenho da rede de drenagem;
- Promover a melhoria das condições referentes ao conforto ambiental da área, tanto para os espaços livres quanto para áreas edificadas;
- Propor implantações e volumetrias de edificações que criem condições adequadas de conforto ambiental;
- Promover o uso otimizado e intensivo do solo para fins residenciais e não residenciais, compatível com as redes de infraestrutura instaladas;
- Promover a intensificação do uso habitacional considerando o paradigma da cidade compacta, utilizando como referencial a densidade populacional de 350 hab/ha para a área;
- Estimular a diversidade tipológica habitacional, para atendimento de variadas faixas de renda e perfis de moradores, complementarmente às habitações de interesse social, priorizando a manutenção da atual população residente e a requalificação de edifícios em precárias condições de habitabilidade;
- Incentivar a instalação de unidades habitacionais de interesse social com área útil próxima ao limite máximo definido em lei (50m<sup>2</sup>), quando destinada a famílias;
- Implantar equipamentos institucionais compatíveis com o incremento populacional previsto;
- Prever a instalação de atividades de comércio e serviços de âmbito local para atendimento da população residente prevista;
- Compatibilizar os espaços de uso público com aqueles próprios aos moradores, de forma a harmonizá-los na quadra em que se inserem.
- Incentivar a reconversão e requalificação de edificações através de “*retrofit*”;
- Organizar e otimizar as atividades econômicas já existentes no território, notadamente no que se refere à sua distribuição espacial, às tipologias construtivas e à harmonização com os demais usos e espaços;
- Atrair novas atividades econômicas potencializando vocações já existentes, principalmente aquelas ligadas à tecnologia, e estabelecer novas atividades, detalhando a forma de induzi-las;
- Promover a mistura de usos de forma a que se desenvolvam na região atividades durante o dia, a noite e nos finais de semana, inclusive pela localização e caracterização de empreendimentos específicos;
- Promover o acesso a atividades de lazer e entretenimento na área e no seu entorno imediato;
- Qualificar a paisagem urbana, através da volumetria de edificações e sua relação com os bens tombados pelo patrimônio, com edificações mantidas e aquelas indicadas para *retrofit*;
- Valorizar a escala do pedestre criando relações adequadas com os embasamentos das edificações;

- Definir elementos referenciais na paisagem, valorizando áreas ou edificações existentes e/ou propostas;
- Promover a valorização e potencialização das atividades econômicas dos setores de eletro-eletrônicos, tecnologia e informática, desenvolvidas junto ao eixo comercial da Rua Santa Ifigênia, inserindo-as em um espaço urbano de elevada qualidade;
- Prever tratamento diferenciado com relação à paisagem urbana, à circulação, ao uso do solo mais intensivo e, à maior concentração de atividades e densidade construtiva, para áreas referenciais e estruturantes da intervenção proposta considerando no mínimo os seguintes eixos:
  - no sentido norte-sul: Av. Rio Branco; R. Sta. Ifigênia; R. Gal. Couto de Magalhães; Av. Cásper Líbero; Av. São João;
  - no sentido leste-oeste: Av. Ipiranga; Av. Duque de Caxias; R. Gal. Osório; R. Vitória.

#### **IV. OBJETO**

O objeto de contratação através deste Termo de Referência é o fornecimento dos subsídios necessários à licitação da Concessão Urbanística para a área da Nova Luz, que incluem: a elaboração de Projeto Urbanístico Específico com a definição dos objetivos, diretrizes e parâmetros de interesse público da intervenção a ser objeto de concessão urbanística; Plano de Urbanização das ZEIS; Estudos de Viabilidade, Econômica, Mercadológicos e da Situação Fundiária da área; Estudos de Impacto Ambiental; e Plano de Comunicação.

#### **V. ESCOPO DOS PRODUTOS**

Embora se constituam, para os fins desse Termo, produtos autônomos – Projeto Urbanístico Específico, Plano de Urbanização de ZEIS, Estudos de viabilidade, econômica, mercadológicos e da situação fundiária da área, Estudo de Impacto Ambiental – seus resultados são interdependentes e sua elaboração deve evoluir integradamente. Uma base de dados comum subsidiará o desenvolvimento destes produtos, ainda que cada um deles privilegie um aspecto específico. Além destes, estão previstos, um Plano de Comunicação que irá acompanhar e assessorar a divulgação da proposta de intervenção urbana e, Relatório Circunstanciado consolidando os resultados previstos pela intervenção urbana para o perímetro da Nova Luz.

O desenvolvimento destes produtos tem por referência o conjunto de diretrizes e objetivos de intervenção reunidos neste termo, formulados em consonância com as proposições do PDE, do Plano Regional Estratégico da Sé, com as diretrizes específicas definidas no art. 2º da lei 14.918/ 09 que autoriza a concessão urbanística da Nova Luz e para as finalidades expressas no artigo 1º da lei n.º 14.917/ 09 que dispõe sobre o instrumento da Concessão Urbanística.

Isto posto, define-se a seguir o escopo de cada um desses produtos, a serem desenvolvidos pela CONTRATADA.

##### **1. PROJETO URBANÍSTICO ESPECÍFICO**

O Projeto Urbanístico Específico define as intervenções no nível físico-territorial e articula-se aos demais produtos previstos neste Termo de Referência, considerando em seu

desenvolvimento aspectos relativos ao Plano de Urbanização de ZEIS, à viabilidade econômica da intervenção proposta e aos impactos ambientais decorrentes de sua implantação, devendo evoluir todos de forma conjunta e integrada.

Partindo da compreensão da dinâmica de uso e ocupação atual da área e com base nos objetivos e diretrizes definidos neste Termo de Referência, o Projeto Urbanístico Específico apontará as transformações necessárias à consecução destes objetivos, explicitando a visão da área transformada.

Em relação aos parâmetros de regulamentação de uso e ocupação do solo tendo como referência os objetivos da intervenção e o quadro da legislação urbanística vigente, para os imóveis objeto de concessão urbanística o PUE deverá:

- Propor a delimitação das áreas protegidas – por interesse histórico ou ambiental – e daquelas que serão mantidas, ainda que, eventualmente, sejam objeto de requalificação. Na delimitação de áreas protegidas poderão ser incluídas, além de edificações tombadas, perspectivas arquiteturais e de visualização de elementos significativos da paisagem, áreas verdes públicas ou privadas;
- Propor as prescrições específicas de proteção, utilização e recuperação dos elementos a serem protegidos indicando, quais imóveis deverão ser objeto de restauro, e quais as regras para articulação entre as novas áreas edificadas e os bens tombados e aqueles indicados à preservação, poderá também, para os fins de destaque e de visibilidade destes, estabelecer diretrizes sobre o aspecto exterior das construções;
- Propor padrões de ocupação, previstos em relação aos tipos de usos e sua distribuição, definindo a localização das atividades e os percentuais de distribuição de usos residenciais e não residenciais, para as novas edificações e para aquelas reabilitadas, discriminando as intervenções programadas e o parcelamento do solo resultante;
- Indicar os perímetros e/ou edificações para renovação por substituição e as edificações existentes a serem recuperadas, com a finalidade de propiciar a implantação do projeto e a obtenção de um incremento de postos de emprego e de população;
- Propor estratégias de intervenção e de destinação para os imóveis reabilitados, tombados e não-tombados;
- Propor parâmetros de ocupação dos lotes e de composição das edificações, disposições estas que correspondem a volumetrias que darão fisionomia ao Projeto e que se traduzem em: coeficientes de aproveitamento; taxas de ocupação do terreno; áreas construídas mínimas e máximas; gabaritos; alinhamentos; regras de fracionamento de volumes edificadas; e formas de articulação das áreas de uso privado com aquelas de acesso público e espaços livres, favorecendo a inserção das novas construções no tecido existente, de forma qualificada e com ganhos climáticos;
- Estabelecer as características das intervenções em passeios públicos incluindo dimensões, materiais, mobiliário urbano, iluminação pública, arborização urbana, drenagem, ordenamento das redes de infraestrutura, e acessibilidade a portadores de mobilidade reduzida;
- Propor qualificação prioritária às vias de acesso às redes de transporte público coletivo;

- Propor plano de mobilidade para a área, hierarquizando a circulação e os acessos de veículos e pedestres, indicando os locais de embarque e desembarque, de carga e descarga, e as alterações viárias previstas;
- Avaliar e eventualmente propor alterações nos serviços de ônibus que atendem à área, considerando itinerários, frequência entre outros aspectos relevantes;
- Indicar e quantificar as áreas destinadas a estacionamento e garagens;
- Promover ocupação compatível com as redes de infraestrutura básica de serviços existentes, indicando adequações quando necessário;
- Quantificar e caracterizar os equipamentos públicos necessários ao atendimento da população prevista, indicando as áreas de terreno reservadas para tais finalidades.
- Propor estratégias para implantação, no tempo, do conjunto de intervenções previstas, considerando a utilização e o estado de conservação das áreas e imóveis que serão objeto de intervenção, bem como as adequações necessárias às redes de infraestrutura, incluindo equipamentos e espaços públicos, para atendimento da ocupação proposta.

## **2. PLANO DE URBANIZAÇÃO DAS ZEIS-3**

A Zona de Interesse Social - ZEIS 3, tal como a define o inciso III do artigo 171 da Lei 13.430 de 13 de setembro de 2002, consiste numa área com predominância de terrenos ou edificações subutilizadas, situada em área dotada de infraestrutura, serviços urbanos e oferta de empregos ou que esteja recebendo investimentos dessa natureza, onde haja interesse público na promoção e manutenção de HIS e HMP e na melhoria das condições habitacionais da população moradora, que incluam oferta de equipamentos sociais e culturais, de espaços públicos, e implantação de comércio e serviço de caráter local.

Na ZEIS 3, as reformas e reconstruções em imóveis com área de terreno superior a 500m<sup>2</sup> deverão observar a destinação de, no mínimo, 80% (oitenta por cento) do total de área construída computável para habitação de interesse social - HIS e habitação de mercado popular - HMP, garantindo o mínimo de 40% (quarenta por cento) do total de área construída computável para HIS. A porcentagem de 20% (vinte por cento) do total de área construída computável, complementar àquela destinada a HIS e HMP, poderá ser destinada a outros usos, indicados no Quadro 02/i Anexo à Parte III da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, inclusive a HMP.

Essa exigência de destinação de área construída computável para HIS poderá ser atendida na totalidade da ZEIS, como se pretende neste caso, cabendo ao Plano de Urbanização das ZEIS estabelecer, dentro das proporções fixadas na lei de zoneamento, a destinação dos lotes abrangidos pela intervenção.

Estão localizados no perímetro de concessão urbanística da Nova Luz a ZEIS-3 C015 e a ZEIS-3 C016, cujos perímetros de abrangência estão descritos no *QUADRO – 04C - Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS – Perímetros*, do Livro IX - Plano Regional Estratégico da Subprefeitura SE – PRE – SE, Anexo à Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, que dispõe sobre o zoneamento municipal. Neste perímetro deverão ser definidos os imóveis incluídos no Plano de Urbanização das ZEIS, sobre os quais incidirão as porcentagens legais de destinação de áreas edificadas, mencionadas acima.

O Plano de Urbanização das ZEIS, a ser desenvolvido pela *CONTRATADA*, deverá observar as disposições legais incidentes e compreenderá, além da consolidação do diagnóstico, a elaboração de diretrizes para seu desenvolvimento e, posteriormente, elaboração do Plano de

Urbanização, propriamente dito, em conformidade com as propostas do PUE e adequado quanto às viabilidades econômica e ambiental para o conjunto de intervenções propostas.

O Plano de Urbanização das ZEIS e as diretrizes para seu desenvolvimento, deverão ser aprovados por um Conselho Gestor, constituído para esse fim e coordenado pela SEHAB, composto por representantes do Poder Público e da sociedade civil, abrangendo moradores e suas associações, além de proprietários de imóveis na região, cabendo à SEHAB a definição do número de integrantes, observada a paridade entre o número de representantes do Poder Público e da sociedade civil.

### **3. ESTUDO E RELATÓRIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

A Lei nº 14.917/09, que instituiu o instrumento da Concessão Urbanística no quadro da legislação urbanística municipal, estabeleceu no inciso II de seu Artigo 7º a exigência de realização de estudos de impacto ambiental ou de vizinhança para a abertura da respectiva licitação. Para avaliação dos impactos desta intervenção prevista, será adotado o Estudo de Impacto Ambiental.

Considera-se impacto ambiental qualquer alteração no meio ambiente em um ou mais de seus componentes, provocada por uma ação humana que, direta ou indiretamente, afeta ou possa afetar a saúde, a segurança e o bem-estar da população, as atividades sociais e econômicas, a biota, as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente e a qualidade dos recursos ambientais.

A avaliação de impacto ambiental é um instrumento de política ambiental, que abrange um conjunto de procedimentos capazes de assegurar, desde o início do processo, o exame sistemático dos impactos ambientais de uma ação proposta (projeto, programa, plano ou política) e de suas alternativas, e de estabelecer as medidas de proteção do meio ambiente, necessárias para a sua implantação, além de fundamentar a tomada da decisão de agentes públicos e privados envolvidos.

A Constituição Federal de 1988 determinou em seu art. 225, § 1º, inciso IV, que incumbe ao Poder Público "exigir, na forma da lei, para instalação de obra ou atividade potencialmente causadora de significativa degradação do meio ambiente, estudo prévio de impacto ambiental, a que se dará publicidade".

A Resolução nº 001/86 do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA que estabelece diretrizes gerais para a avaliação de impacto ambiental, determina que atividades modificadoras do meio ambiente requerem a elaboração de Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto Ambiental - EIA-RIMA visando ao seu licenciamento ambiental, previamente à sua implantação.

A Resolução nº 61/2001 do Conselho Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - CADES estabelece que a implantação, ampliação ou reforma de empreendimentos e atividades utilizadores de recursos ambientais, considerados efetiva ou potencialmente poluidores ou degradadores do meio ambiente, e que ocasionem impactos ambientais, estão sujeitos a prévio licenciamento ambiental pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVMA. Para a obtenção da respectiva Licença Ambiental, tais empreendimentos e atividades dependerão de prévia análise ambiental, por meio de estudos de impacto ambiental, a ser definido em função das características da intervenção pretendida.

O Estudo de Impacto Ambiental e o respectivo Relatório do Projeto Urbanístico da Nova Luz, além das finalidades legais acima mencionadas, deverá orientar o desenvolvimento da proposta de intervenção, cujos resultados deverão concorrer para a qualificação ambiental da área.

Por isso, é também objeto da presente contratação a elaboração do Termo de Referência para o desenvolvimento do Estudo de Impacto Ambiental do Projeto Urbanístico da Nova Luz, que deverá ser aprovado pela Divisão Técnica de Registro e Licenciamento – DECONT – da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, termo esse que deve sofrer, por ação da *CONTRATADA*, o detalhamento correspondente à proposta urbanística formulada, considerando intervenção em área já urbanizada. Uma vez aprovado o Termo de Referência, competirá à *CONTRATADA* o desenvolvimento do Estudo e do Relatório de Impacto Ambiental – EIA-RIMA – para o Projeto Urbanístico da Nova Luz, e também o acompanhamento do processo de licenciamento ambiental, com apresentação e defesa dos estudos ambientais junto à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVMA e ao Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES, inclusive em audiência(s) pública(s), participação em reuniões técnicas na SVMA e no CADES, complementações e correções aos estudos ambientais solicitadas pela SMDU, pela SVMA ou pelo CADES.

O EIA-RIMA atenderá à legislação que regulamenta a matéria, em especial aos princípios e objetivos expressos na Lei de Política Nacional do Meio Ambiente, obedecerá ainda às diretrizes gerais e conterá as atividades técnicas mínimas previstas na Resolução CONAMA nº 01/86, além de atender às diretrizes emanadas pela SVMA para o Projeto objeto da presente contratação.

O EIA-RIMA deverá ser apresentado de forma clara, objetiva e adequada à sua perfeita compreensão e os dados, informações e conclusões devem ser, sempre que possível ilustrados por mapas, figuras, quadros, gráficos e demais técnicas de comunicação visual, de modo que possam ser claramente explicitadas as vantagens e desvantagens do projeto, bem como todas as consequências ambientais de sua implantação.

O processo de licenciamento ambiental deverá ser iniciado junto à SVMA - Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, devendo o EIA-RIMA ser avaliado e aprovado pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente e do Desenvolvimento Sustentável – CADES, anteriormente à concessão da Licença Ambiental Prévia pretendida.

O desenvolvimento do EIA-RIMA, deverá evoluir de forma integrada à elaboração do PUE, acompanhando suas eventuais alterações. O PUE, por sua vez, deverá ser compatibilizado às necessidades constatadas na elaboração e aprovação do EIA-RIMA, de forma a manter a coerência entre os escopos previstos neste termo de referência.

#### **4. ESTUDOS DE VIABILIDADE ECONÔMICA, MERCADOLÓGICOS E DA SITUAÇÃO FUNDIÁRIA DA ÁREA**

Os Estudos de viabilidade econômica, mercadológicos e da situação fundiária da área terão por objetivo avaliar e delinear as condições necessárias para que as premissas e diretrizes estabelecidas pela Municipalidade, consubstanciadas no PUE, possam ser concretizadas sem a necessidade de aporte de recursos públicos orçamentários ou reduzindo-os ao mínimo. As exigências e recomendações do Estudo de Impacto Ambiental deverão ser quantificadas e qualificadas de modo que os custos de sua implementação sejam absorvidos pelo concessionário.

Para o desenvolvimento dos Estudos de viabilidade, econômica, mercadológicos e da situação fundiária da área deverão ser realizados, pelo contratado, todas as análises e estudos considerados pertinentes à consecução dos objetivos acima, incluindo:

- Traçar um panorama das atividades econômicas gerais e das atividades do mercado imobiliário, em particular na área objeto da concessão explicitando os motivos de sua evolução ou involução;
- Apresentar histórico da formação dos principais pólos de atividade econômica, a dimensão e o alcance de sua importância e sua relação com os aspectos

localizacionais;

- Mapear e caracterizar os lançamentos imobiliários no que diz respeito às áreas construídas, usos, tipologias, preços praticados e perfis dos consumidores alvo, apontando tendências de atuação do mercado que deverão ser correlacionadas com as induções propostas pelo PUE;
- Realizar pesquisa dos valores de mercado para terrenos e benfeitorias (separadamente), por face de quadra, em toda a área de abrangência, de modo a possibilitar a estimativa de custos com desapropriações. Os valores de mercado deverão ser relacionados com os valores constantes da Planta Genérica de Valores.
- Propor parâmetros de densidades demográficas e construtivas, bem como número de postos de trabalho e de moradias compatíveis com as premissas do PUE e, com a infraestrutura instalada e a instalar, para determinação de uma relação considerada ótima em termos de investimentos públicos e privados;
- Traçar cenários temporais com as respectivas metas a serem atingidas e sua compatibilização com a implantação paulatina das melhorias urbanísticas.

Tendo em vista as transformações desejadas, deverão ser traçados perfis do público alvo, bem como definir quais qualidades urbanísticas e expectativas condicionariam a decisão por morar e/ou trabalhar na região, tais como: o grau de conforto ao usuário proporcionado pela combinação de diversos usos e categorias de uso (residenciais e não residenciais, serviços, comércio e equipamento institucionais – públicos ou privados – de âmbito local, regional e metropolitano), as características qualitativas dos espaços públicos, a distância entre moradia e local de trabalho, etc. O “público alvo” deverá ser caracterizado segundo o perfil sócio-econômico, composição familiar e grau de instrução. Conforme os perfis traçados deverão ser sugeridas tipologias arquitetônicas e avaliados seus custos de construção e comercialização.

Os estudos analisarão a viabilidade dos empreendimentos em ZEIS do ponto de vista do empreendimento global. O público alvo deverá ser caracterizado, estimando-se a sua capacidade de endividamento e deverão ser simulados os custos de construção das diversas tipologias do empreendimento, o custo geral e o valor geral de venda do empreendimento como um todo. Os estudos deverão incluir ainda, cenários de concessão de financiamentos, quais serão os principais agentes financiadores e as eventuais dificuldades para a concessão de financiamento ao público alvo, além de apontar caminhos para a sua superação.

Deverá ser avaliado o grau de atratividade do empreendimento tendo em vista a possibilidade de efetiva ocupação (efetivo aumento da densidade populacional, do número de usuários e dos postos de trabalho) e não apenas a viabilização de construções (aumento de densidade construída).

Deverão ser estimadas, uma vez definidas no Projeto Urbanístico Específico, as possibilidades de empreendimentos imobiliários e os retornos previstos com a exploração de tais empreendimentos, sejam eles comerciais ou residenciais, considerando para estas estimativas, os cenários econômicos ao longo do período da concessão para a implantação do empreendimento global com base em premissas pessimista, realista e otimista.

Os cenários de concessão de financiamentos (taxas de juros, períodos e exigências do sistema financeiro), de capacidade de endividamento que viabilizem os empreendimentos e sua comercialização ao público alvo deverão ser apresentados;

Deverão ser avaliados, também, os custos de implantação das contrapartidas ao Poder Público exigidas pelo PUE para sua implantação, estimando os custos das intervenções públicas, as desapropriações de imóveis, eventuais ressarcimentos pela interrupção de atividades

econômicas dos imóveis a serem desapropriados e custos de implantação das intervenções previstas como contrapartida, sempre considerando alguns cenários econômicos em função das necessidades de aquisição de insumos/ terrenos.

As contrapartidas deverão ser avaliadas quanto à necessidade, definida pelo Poder Público, de manutenção ou de exploração de serviços que deverão ser levados em conta como receita/ despesa do concessionário.

Deverão ser contabilizados os serviços e imóveis passíveis de exploração comercial pelo concessionário, como estacionamentos públicos, dentre outros.

O custo das ações e intervenções de caráter mitigador de impactos, definidos no Estudo de Impacto Ambiental também deverão ser estimados.

Os estudos estimarão um “valor de mercado” do empreendimento com base na potencialização gerada pelo incremento do uso do solo e das atividades econômicas, na implantação das melhorias em curso e propostas no PUE, nos fatores localizacionais, na existência de infraestrutura de transporte público de alta e média capacidades, na exploração econômica advinda da concessão urbanística e no retorno de imagem institucional do concessionário e/ou componentes do consórcio. Estabelecerão, com base na somatória ou combinação desses fatores e nas premissas do PUE, o grau de atratividade do empreendimento e os tempos presumidos para a sua implementação.

Deverão ser correlacionados os custos de implantação de empreendimentos privados e seus potenciais valores gerais de venda, bem como as taxas internas de retorno e margens de lucro. As informações assim obtidas deverão ser comparadas com os parâmetros praticados e retornos esperados pelo mercado imobiliário em outras regiões da cidade.

Com base nas premissas do PUE, deverão caracterizar os custos e as receitas do empreendimento global, e elaborar os fluxos de caixa nos diversos cenários, indicando os resultados esperados pela concessão urbanística da Nova Luz, através dos métodos usuais e conhecidos (Taxa Interna de Retorno, Valor Presente Líquido, Taxa de Rentabilidade, etc.).

Deverão ainda, propor fases de implantação, com a definição dos conjuntos de intervenções de caráter público e privado, do ponto de vista estratégico: cada fase concluída deverá proporcionar as melhores condições possíveis para alavancar a fase seguinte. Nesse sentido, deverá ser feita uma avaliação, a mais precisa possível, de quais intervenções se caracterizariam como “âncoras” das seguintes.

## **5. PLANO DE COMUNICAÇÃO**

A intervenção prevista transformará de forma direta a área inserida no perímetro da concessão urbanística e potencializando transformações nas áreas contíguas à Nova Luz.

Esta transformação irá afetar os atuais moradores da região, os comerciantes atualmente instalados, os proprietários de imóveis e os usuários da área. É fundamental, portanto, que o desenvolvimento do Projeto Urbanístico Específico possua uma estratégia de comunicação, para divulgar a proposta junto aos diferentes setores da sociedade interessados, de forma clara e objetiva, sendo dessa maneira um canal oficial de informação que irá garantir à população o acompanhamento do processo, bem como o caráter participativo na elaboração do PUE.

O Plano de Comunicação deverá articular-se aos demais produtos previstos neste Termo de Referência, acompanhando seu desenvolvimento.

A cada etapa prevista do desenvolvimento dos trabalhos, o Plano de Comunicação deverá prever a adequação, aos diferentes foros e para os diferentes públicos (municípios residentes ou

estabelecidos na região e nas suas cercanias, proprietários de imóveis ou de estabelecimentos, entidades de moradores e organizações não governamentais, empresas investidoras do setor imobiliário e da construção, etc.), quanto à forma de apresentação e linguagem, da divulgação do andamento da proposta.

A divulgação do Projeto deverá dar-se de múltiplas formas, considerando no mínimo:

- a. material impresso para distribuição;
- b. elaboração de “*website*” exclusivo para divulgação de informações a respeito da intervenção prevista com vistas a públicos diversos, recebimento de consultas e sugestões, além de espaço para esclarecimentos de dúvidas frequentes;
- c. manutenção de posto de informações na área, com equipe preparada para fornecer informações sobre a proposta em desenvolvimento, e colher sugestões;

A divulgação de informações referentes ao Projeto junto aos veículos de diferentes mídias também deverá ser assessorada pelo Plano de Comunicação.

As apresentações públicas e setoriais a serem realizadas serão preparadas e produzidas com base no Plano de Comunicação, que deverá organizar a divulgação dos eventos e prever o recolhimento de sugestões e questões suscitadas a serem discutidas nestas apresentações. Deverão estar previstas ainda a gravação, transcrição e registro por escrito das apresentações públicas e a elaboração de atas das reuniões técnicas.

As apresentações públicas deverão atender às normas relativas à gestão democrática para a elaboração de planos e projetos desenvolvidos pela administração pública, contidas no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor Estratégico, considerando as reuniões com a população como audiências públicas.

O Plano de Comunicação organizará toda a comunicação institucional acerca do processo de desenvolvimento do PUE e seus resultados, devendo o conteúdo previsto para divulgação ao público ser previamente aprovado pela *CONTRATANTE*.

## **6. RELATÓRIO CIRCUNSTANCIADO**

Como previsto no art. 7º da Lei nº 14.917/09, deverá ser elaborado Relatório circunstanciado dos principais conteúdos dos estudos efetuados e das providências a serem tomadas, com o demonstrativo quantitativo e qualificativo dos custos e benefícios sociais, urbanísticos e ambientais da intervenção urbana a ser realizada.

Este documento compilará os estudos e análises realizadas e os resultados obtidos na elaboração do Projeto Urbanístico Específico, do Plano de Urbanização das ZEIS, dos Estudos de viabilidade, econômica, mercadológicos e da situação fundiária da área e do Estudo de Impacto Ambiental. Além disso, conterá a definição dos objetivos, diretrizes e parâmetros de interesse público da intervenção a ser objeto de concessão urbanística.

## **VI. ETAPAS, ATIVIDADES E PRAZOS**

Os escopos dos produtos relacionados no item V deste Termo de Referência serão desenvolvidos segundo as atividades, subprodutos e prazos, abaixo relacionados.

O desenvolvimento das atividades previstas será acompanhado pelo gestor do contrato, designado pela *CONTRATANTE*, e por grupo técnico por ela indicado, cabendo à

*CONTRATANTE*, ao fim de cada atividade prevista, avaliar os subprodutos apresentados.

## **ETAPA 1: ESTUDOS PRELIMINARES**

### **ATIVIDADE 1.1 – REUNIÕES TÉCNICAS**

Serão realizados eventos para apresentação, por órgãos da administração pública, de projetos, levantamentos, estudos, programas, análises, projeções e diretrizes relativas à região abrangida pelo projeto, com o intuito de expor para a *CONTRATADA* as várias intervenções em curso ou planejadas, e as informações de interesse para o desenvolvimento do projeto para a região em estudo. Essas apresentações ocorrerão por convocação do *CONTRATANTE*.

Os participantes previstos são: SMDU; EMURB; SEHAB; SMC; SIURB; SVMA; SMT; SMDE e CET.

A *CONTRATADA* terá a atribuição de colher as informações transmitidas, lavrar as atas de cada uma dessas reuniões e, ao final, compilar esses elementos, conforme descrito no produto correspondente a esta etapa.

#### **SUBPRODUTO 1.1:**

Relatório com a compilação das informações transmitidas nas reuniões técnicas e nos estudos desenvolvidos pela *CONTRATANTE*.

#### **PRAZOS:**

Uma semana para a realização das reuniões e uma semana a partir do encerramento das reuniões, para a entrega do relatório.

### **ATIVIDADE 1.2 – PLANOS DE TRABALHO**

Serão consolidados os planos de desenvolvimento dos trabalhos do Projeto Urbanístico Específico; do Plano de Urbanização de ZEIS; dos Estudos de Viabilidade, Econômica, Mercadológicos e da Situação Fundiária da área; do Estudo de Impacto Ambiental; e do Plano de Comunicação, elaborados a partir das disposições deste Termo de Referência.

#### **SUBPRODUTO 1.2:**

Planos de trabalho com a metodologia a ser desenvolvida, conforme entendimentos entre a *CONTRATADA* e a *CONTRATANTE*.

#### **PRAZOS:**

Dois semanas a partir do início das atividades.

### **ATIVIDADE 1.3 – CONSOLIDAÇÃO DE DADOS**

Para subsidiar aos diversos produtos em desenvolvimento, deverão ser sistematizadas diversas informações, complementares àquelas apresentadas nas reuniões técnicas. Tais informações oferecem subsídios às etapas de diagnóstico do Plano de Urbanização de ZEIS, do Estudo de Impacto Ambiental e dos Estudos de Viabilidades Econômicas, Mercadológicas e de Situação Fundiária.

A consolidação de dados corresponde a uma leitura do território no qual se insere a intervenção prevista caracterizando a área quanto a aspectos físicos, ambientais, sócio-econômicos e populacionais, e compreende:

- Análise fundiária, com identificação de áreas públicas e particulares, bem como situação quanto à regularização fundiária;
- Caracterização do uso do solo, identificando os usos e atividades econômicas instalados;
- Análise da oferta de equipamentos públicos e sociais existentes na área e também no entorno desde que atendam à população da área, indicando sua localização;
- Análise da relação área verde/ habitante atual e localização das áreas verdes existentes na área e também no entorno;
- Caracterização sócio-econômica da população residente, indicando e mapeando a densidade populacional atual;
- Análise do nível de atendimento das redes de infraestrutura básica de serviços com relação a: abastecimento de água; coleta de esgoto; coleta de águas pluviais; coleta de lixo; gás canalizado; telefonia; fibras óticas; energia elétrica, iluminação pública;
- Análise do sistema de circulação de veículos e pedestres, identificando principais vias de acesso, os volumes de tráfego por categoria, os fluxos de passagem e tráfego local, a capacidade do sistema viário existente, os pontos de conflito e o nível de atendimento de vias e passeios públicos.

**SUBPRODUTO 1.3:**

Relatório com sistematização das informações levantadas.

**PRAZO:**

Quatro semanas, a partir do encerramento das reuniões técnicas da Atividade 1.1.

**ATIVIDADE 1.4 – DIAGNÓSTICO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DAS ZEIS**

Sistematização de informações, complementares àquelas apresentadas nas reuniões técnicas caracterizando etapa de diagnóstico, oferecendo subsídios à elaboração do Plano de Urbanização das ZEIS.

Além daquelas sistematizadas na consolidação de dados, para o Plano de Urbanização das ZEIS deverá ainda ser avaliada a potencialidade de geração de emprego e renda na área;

**SUBPRODUTO 1.4:**

Relatórios com sistematização das informações levantadas, adequadas à fase de diagnóstico do Plano de Urbanização das ZEIS.

**PRAZO:**

Cinco semanas, a partir do encerramento das reuniões técnicas da Atividade 1.1.

**ATIVIDADE 1.5 – DIAGNÓSTICO DOS ESTUDOS DE VIABILIDADES ECONÔMICAS,**

## **MERCADOLÓGICAS E DE SITUAÇÃO FUNDIÁRIA.**

Sistematização de informações, complementares àquelas apresentadas nas reuniões técnicas caracterizando etapa de diagnóstico, oferecendo subsídios à elaboração dos Estudos de Viabilidades Econômicas, Mercadológicas e de Situação Fundiária.

Além daquelas sistematizadas na consolidação de dados , para o Estudo de Viabilidades Econômicas, Mercadológicas e de Situação Fundiária, deverão ainda ser levantados:

- Panorama das atividades econômicas em geral, e do mercado imobiliário em particular na área objeto da concessão nas últimas duas décadas, explicitando os motivos de sua evolução ou involução;
- Histórico da formação dos principais pólos de atividade econômica, a dimensão e alcance de sua importância e sua relação com os aspectos localizacionais;
- Mapeamento e caracterização dos lançamentos imobiliários nos últimos cinco anos no que diz respeito às áreas construídas, usos, tipologias, preços praticados e perfis dos consumidores alvo;
- Pesquisa dos valores de mercado de terrenos e benfeitorias (separadamente), por face de quadra, em toda a área de abrangência, de modo a possibilitar a estimativa de custos com desapropriações. Os valores de mercado deverão ser relacionados com os valores constantes da Planta Genérica de Valores.

### **SUBPRODUTO 1.5:**

Relatórios com sistematização das informações levantadas, adequadas à fase de diagnóstico dos Estudos de Viabilidades Econômicas, Mercadológicas e de Situação Fundiária.

### **PRAZO:**

Seis semanas, a partir do encerramento das reuniões técnicas da Atividade 1.1.

## **ATIVIDADE 1.6 – DIAGNÓSTICO DO EIA-RIMA**

Sistematização de informações complementares àquelas apresentadas nas reuniões técnicas, caracterizando etapa de diagnóstico e oferecendo subsídios à elaboração do Estudo de Impacto Ambiental.

Além das informações sistematizadas na consolidação de dados, para o Estudo de Impacto Ambiental, deverão ainda ser indicadas e mapeadas as áreas e imóveis preservados, pelo patrimônio, bem como informações complementares que forem solicitadas no Termo de Referência para elaboração do EIA-RIMA.

### **SUBPRODUTO 1.6:**

Relatórios com sistematização das informações levantadas, adequadas à fase de diagnóstico do Estudo de Impacto Ambiental.

### **PRAZO:**

Oito semanas, a partir do encerramento das reuniões técnicas da Atividade 1.1.

## **ATIVIDADE 1.7 – ASSESSORIA DE COMUNICAÇÃO**

Desenvolvimento de assessoria de comunicação junto aos veículos de diferentes mídias ao longo do desenvolvimento do PUE e até a obtenção de todas as licenças prévias.

Divulgação, preparação e produção das reuniões técnicas, setoriais e apresentações públicas.

**PRAZO:**

Acompanhamento de todo o desenvolvimento do PUE até a obtenção de todas as licenças prévias.

## **ETAPA 2: PROJETO URBANÍSTICO PRELIMINAR**

O Projeto Urbanístico Preliminar conterá as soluções urbanísticas previstas no escopo, tanto para o espaço público quanto para o privado, a partir da caracterização da situação urbana presente e dos subsídios fornecidos pela *CONTRATANTE*, identificando as vocações da área e estabelecendo as propostas de transformação da área.

As alternativas de intervenção serão baseadas em estudo de massas, considerando as possibilidades de adensamento, as alternativas tipológicas para novas construções e os usos previstos, e deverão equacionar as necessidades de implantação de rede de infraestrutura, equipamentos públicos e áreas livres.

A concepção urbanística deverá ser demonstrada através da distribuição e localização de usos previstos para as áreas objeto de concessão, de ensaios de configuração formal do ordenamento territorial, adensamento das quadras, concepção paisagística e de ocupação geral da área, exemplificando os cenários de ocupação das quadras mediante ensaios ou simulações. Deverão ser estimados a quantificação de área construída prevista por quadra, e o potencial construtivo adicional correspondente.

As intervenções previstas deverão ser caracterizadas ainda quanto às expectativas de custo, às dificuldades de implantação, ao padrão urbanístico resultante e a outros aspectos relativos a impactos e benefícios decorrentes, considerando a capacidade de suporte da infraestrutura instalada – especialmente no caso de eventuais “pólos geradores de tráfego” –, a compatibilidade com as pré-existências físicas e ambientais, formais, funcionais, cadastrais e sociais e a coerência com as propostas de reformulação dos espaços públicos.

As volumetrias propostas deverão considerar a articulação dos empreendimentos propostos com os imóveis a serem preservados e com os imóveis existentes que não serão objeto de concessão. Deverão ainda buscar soluções arquitetônicas que favoreçam aos aspectos de conforto ambiental para toda a área.

Durante o desenvolvimento do Projeto Urbanístico Preliminar, serão realizadas reuniões técnicas com periodicidade quinzenal, entre a *CONTRATADA* e o Grupo de acompanhamento indicado pela *CONTRATANTE*.

### **ATIVIDADE 2.1 – DEFINIÇÃO DO PROGRAMA DE INTERVENÇÃO**

Esta atividade trata da concepção e definição dos aspectos essenciais da intervenção pretendida, desenvolvendo o programa de intervenções que orientará o desenvolvimento do PUE e propondo soluções relacionadas ao escopo deste Termo de Referência e inclui ainda:

- Definição das áreas e imóveis que serão objeto de concessão e do programa de intervenções previstas, indicando aquelas essenciais ao desenvolvimento do PUE;

- Caracterização das vocações identificadas para o perímetro de concessão e dos usos pretendidos para os imóveis que serão objeto de concessão, inclusive empreendimentos específicos, com estimativas de novos empregos a serem alcançados por meio da intervenção;
- Caracterização dos espaços públicos e privados de uso coletivo, e definição de espaços e elementos referenciais;
- Estimativa do incremento populacional previsto, por faixa de renda e perfil de moradores;
- Consolidação da caracterização da situação ambiental existente, considerando toda a área abrangida, bem como todos os aspectos dos fatores ambientais envolvidos no perímetro da Nova Luz, para servir como referência no monitoramento da avaliação dos impactos advindos da implantação e operação da intervenção proposta pelo PUE.;
- Identificação de todos os imóveis de interesse de preservação que devam ser restaurados e também os imóveis que devam ser objeto de intervenção, de forma a recuperar as fachadas ou outras características relevantes, identificando ainda as visuais a serem preservadas e/ou valorizadas.

Para os imóveis tombados pelo patrimônio, deverá ser considerada a respectiva legislação específica de preservação, entretanto, os estudos realizados poderão sugerir alterações aos condicionantes e conteúdos desta legislação, uma vez que a intervenção se dará de forma conjunta no território. Caberá ao contratado, apresentar as alterações sugeridas aos órgãos de preservação, para avaliação destes quanto às adequações propostas.

#### SUBPRODUTO 2.1:

Relatório especificando justificadamente: o programa preliminar de atividades e intervenções consideradas para o perímetro de concessão, com as respectivas distribuição e localização territorial; identificação dos imóveis a serem objeto de concessão e para estes, caracterização dos usos pretendidos; estimativas de incremento de população e postos de trabalho; relação dos imóveis a preservar e das áreas e imóveis a valorizar criando elementos referenciais.

#### PRAZO:

Cinco semanas, a partir da entrega do subproduto 1.1.

#### **ATIVIDADE 2.2 – TERMO DE REFERÊNCIA PARA ELABORAÇÃO DO EIA/RIMA**

Elaboração de “Roteiro de Trabalho para Elaboração do EIA/RIMA” a ser aprovado junto à SVMA, para definição do Termo de Referência para elaboração do EIA-RIMA.

#### SUBPRODUTO 2.2:

Termo de Referência aprovado junto à SVMA, para elaboração do EIA/RIMA.

#### PRAZO:

Cinco semanas, a partir da entrega do subproduto 1.1.

#### **ATIVIDADE 2.3 – PUE EM NÍVEL PRELIMINAR**

Desenvolvimento dos elementos definidos no programa de intervenção, caracterizando o partido urbanístico adotado.

Conceituação da implantação geral em termos de massas edificadas verificando sua viabilidade e adequação em relação a aspectos econômicos, ambientais, da concepção urbanística e de atendimento das redes de infraestrutura.

Definição das intervenções em áreas públicas, sistema viário e passeios públicos, tanto existentes como propostos, indicando ainda soluções de mobiliário urbano, iluminação pública, vegetação e arquitetura, principalmente nos eixos de estruturação e referenciais definidos.

Definição das, possíveis soluções de implantação e tipologias construtivas e determinação dos parâmetros urbanísticos aplicáveis, além dos potenciais construtivos máximos e volumetria básica, para as áreas e imóveis objeto de concessão.

Quantificação do potencial construtivo dos empreendimentos privados.

Indicação, localização e caracterização de empreendimentos específicos e equipamentos públicos em atendimento às demandas previstas.

Representação, na forma de croquis, perspectivas e simulações, dos resultados obtidos, para discussão com a *CONTRATANTE*.

Desenvolvimento de modelo volumétrico para avaliação do impacto no entorno urbano, com volumetria geral das áreas existentes e das áreas objeto de intervenção.

Elaboração das diretrizes para o Plano de Urbanização de ZEIS.

Identificação das áreas destinadas a empreendimentos de HIS e HMP, a usos não-residenciais e a espaços públicos no perímetro da ZEIS.

Caracterização da população a ser atendida nos empreendimentos de HIS e HMP, quanto à faixa de renda e perfil de moradores, quantificando a população residente na área, a ser reassentada.

Definição dos parâmetros urbanísticos adotados, indicando potenciais construtivos máximos, volumetrias e tipologia das edificações.

Definição das etapas de execução e prioridade de implantação dos empreendimentos habitacionais em ZEIS.

Serão delineados os aspectos essenciais do Estudo de Viabilidade Econômica, que fundamentam a proposta desenvolvida no PUE em nível Preliminar, devendo ser efetuada análise que permita avaliar em nível preliminar a viabilidade econômica das intervenções propostas pelo PUE.

### SUBPRODUTO 2.3:

1. planta de implantação da proposta, representando a ocupação prevista para a região;
2. planta com indicação das áreas passíveis de desapropriação através da concessão urbanística;
3. planta com identificação dos imóveis a serem mantidos, preservados, restaurados, reabilitados e substituídos;
4. planta com setorização das atividades previstas para as áreas objeto de concessão;
5. planta com localização dos empreendimentos de habitação em ZEIS;

6. planta com identificação dos imóveis destinados à implantação de áreas verdes e espaços públicos;
7. planta com identificação dos imóveis destinados à implantação de equipamentos públicos;
8. planta da proposta no nível do solo, mostrando as articulações entre os espaços públicos e privados;
9. cortes, desenhos em planta e vistas de situações tipo da articulação entre empreendimentos propostos e imóveis preservados;
10. cortes, desenhos em planta e vistas de situações tipo da articulação entre empreendimentos propostos e imóveis existentes;
11. cortes, desenhos em planta e vistas de situações tipo das soluções relacionadas a passeios públicos, mobiliário urbano, iluminação pública, vegetação e reordenamento de redes de infraestrutura;
12. cortes, desenhos em planta e vistas de situações tipo das soluções relacionadas a intervenções de sistema viário;
13. maquete volumétrica física da proposta, para o conjunto da área abrangida pelo projeto;
14. maquete eletrônica de todo o conjunto, representando o plano de massa;
15. memorial contendo:
  - 15.1 descrição das soluções urbanísticas e das atividades, tanto públicas quanto privadas, previstas para o conjunto da área, justificadamente;
  - 15.2 quantificação dos incrementos populacionais previstos, tanto para população residente, quanto para população flutuante;
  - 15.3 quantificação da população residente a ser reassentada;
  - 15.4 caracterização econômica, social e habitacional da área transformada;
16. relatório de apresentação;

**PRAZO:**

Dez semanas, a partir da entrega do subproduto 1.3.

**ATIVIDADE 2.4 – ESTUDOS PRELIMINARES DE VIABILIDADE ECONÔMICA, MERCADOLÓGICA E DE SITUAÇÃO FUNDIÁRIA**

Avaliação da viabilidade econômica e financeira dos empreendimentos propostos pelo PUE em nível preliminar.

**SUBPRODUTO 2.4:**

Relatório de avaliação quanto à viabilidade econômica e financeira para implantação do PUE proposto nesta etapa.

**PRAZO:**

Treze semanas, a partir da entrega do subproduto 1.1.

### **ETAPA 3: CONSULTAS PÚBLICAS E SETORIAIS PRELIMINARES**

Apresentação e debate das propostas resultantes do PUE em nível Preliminar, na forma prevista no plano de comunicação, junto à sociedade e a órgãos do poder público, com a participação da *CONTRATADA*.

#### **ATIVIDADE:**

Realização de consultas públicas a serem convocadas pelo *CONTRATANTE*, com base no plano de comunicação elaborado pela *CONTRATADA* e aprovado pela *CONTRATANTE*, para apresentação e discussão das propostas contidas no PUE em nível Preliminar.

Realização de consultas setoriais junto a:

- representantes de setores econômicos cujas atividades existam na área ou tenham sido previstas no estudo preliminar para integrar o empreendimento;
- representantes de movimentos de moradia que atuem na área objeto de intervenção;
- representantes de entidades de classe cuja atuação relacione-se com a área objeto de intervenção, em particular aquelas representativas de setores da produção imobiliária e construção civil.

Realização de reuniões técnicas com, os representantes da administração pública que participaram das reuniões técnicas realizadas na Etapa 1 e outros representantes cuja participação a SMDU entenda como necessária, para apresentação e discussão da proposta.

Apresentação do PUE em nível Preliminar junto aos seguintes órgãos do poder público:

- Comissão Executiva da Operação Urbana Centro;
- CTLU;
- CADES;
- CONPESP;
- CONDEPHAAT;
- CET.

Audiência pública destinada à comunidade em geral, para apresentação das propostas resultantes do PUE em nível Preliminar, e oitiva das sugestões e questões suscitadas, que deverão ser encaminhadas pelos interessados, munícipes ou entidades representativas, e que serão apreciadas em reunião conjunta, aberta a todos os interessados. Essa audiência será convocada e mediada pela SMDU e deverá atender às normas contidas no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor Estratégico, relativas à gestão democrática para a elaboração de planos e projetos desenvolvidos pela administração pública, considerando as reuniões com a população como assembleias públicas, devendo ser prevista a gravação e transcrição da apresentação e das intervenções realizadas.

#### **SUBPRODUTO 3:**

Relatório contendo a síntese final das discussões ocorridas, com registro por escrito das intervenções realizadas para embasar o desenvolvimento do anteprojeto, apontando as questões

levantadas ao longo dos debates, comentando as sugestões apresentadas nas diferentes reuniões e apresentando os demais elementos obtidos nessa etapa, justificando o acolhimento ou a recusa de sugestões apresentadas.

PRAZO:

Quatro semanas para a realização das apresentações e audiências e uma semana para a elaboração do relatório de que trata o SUBPRODUTO 3.

#### ***ETAPA 4: REVISÃO DO PROGRAMA DE INTERVENÇÕES***

ATIVIDADE:

Revisão e detalhamento do programa, além de proposta das bases da concessão urbanística, visando ao desenvolvimento da Consolidação do Projeto Urbanístico e utilizando como subsídio a síntese das discussões ocorridas durante a etapa 3.

SUBPRODUTO 4:

Relatório justificando alterações propostas, com base no programa das atividades consideradas para a ocupação do território abrangido pelo projeto, desenvolvido no SUBPRODUTO 2.

PRAZO:

O prazo para o transcurso da atividade descrita acima é de quatro semanas, sendo a primeira semana sobreposta ao prazo para a elaboração do relatório de que trata o SUBPRODUTO 3.

#### ***ETAPA 5: CONSOLIDAÇÃO DO PROJETO URBANÍSTICO***

ATIVIDADE 5.1: **PROJETO URBANÍSTICO CONSOLIDADO**

O Projeto Urbanístico Consolidado conterá as soluções urbanísticas previstas no escopo, tanto para o espaço público quanto para o privado em nível de projeto básico, definindo as intervenções a serem realizadas através da concessão urbanística, as contrapartidas ao poder público, os empreendimentos propostos, os parâmetros urbanísticos aplicáveis e as soluções para os espaços públicos e privados, quantificando a população fixa e flutuante prevista, bem como recursos, etapas e prazos necessários à implementação da intervenção.

As propostas apresentadas devem considerar os ajustes e complementações recomendados nas discussões ocorridas na análise do PUE em nível Preliminar, e relacionados no Subproduto 4, definindo com maior exatidão dimensional e de pormenorização em relação ao PUE em nível Preliminar, as soluções técnicas, de materiais, de parâmetros urbanísticos e de áreas edificadas e não edificadas objeto de concessão.

O Projeto Urbanístico Consolidado conterá ainda:

- Especificação, em todo o perímetro de concessão, das intervenções previstas, com soluções de qualificação para os passeios públicos e seus componentes, incluindo padronização e ordenamento de mobiliário urbano, iluminação pública, vegetação e arborização, acessibilidade, desenho de pisos e materiais.

- Definição das intervenções no sistema viário, apresentando soluções para redução de conflitos entre veículos motorizados, não-motorizados e pedestres, logística de carga e descarga de materiais e adequação da capacidade viária à ocupação proposta, com projeto funcional de novas vias, especificação de materiais a serem utilizados na requalificação do sistema viário existente e em novas vias.
- Determinação das adequações necessárias nas redes de infraestrutura básica de serviços para garantir adequado nível de atendimento considerando a ocupação proposta, com relação a: abastecimento de água; coleta de esgoto; coleta de águas pluviais; coleta de lixo; gás canalizado; telefonia; fibras óticas; energia elétrica e iluminação pública.
- Indicação das áreas verdes e equipamentos públicos necessários ao atendimento da ocupação proposta, sua localização e características.
- Definição das atividades previstas para implantação através da concessão urbanística, localizando os imóveis nos quais serão instaladas e apresentando os parâmetros urbanísticos aplicáveis, que incluem coeficientes de aproveitamento, taxa de ocupação, recuos e gabaritos. Para estas áreas e imóveis serão definidas soluções-tipo de implantação, volumetria básica das novas edificações e tipologias construtivas adequadas às atividades a serem instaladas.
- Indicação das formas de indução à instalação de usos compatíveis e adequados à proposta para imóveis que não forem objeto de concessão urbanística.
- Quantificação das áreas construídas previstas, para usos residenciais e não residenciais, por quadra, especificando o potencial construtivo adicional correspondente.
- Definição das intervenções relacionadas à implantação de empreendimentos de HIS e HMP no perímetro da ZEIS, indicando os imóveis destinados a estes empreendimentos, quantificando e localizando as áreas destinadas a usos não-residenciais e à implantação de espaços públicos, especificando os parâmetros urbanísticos aplicáveis e, as características da população a ser atendida nos diversos empreendimentos de HIS e HMP, quanto à faixa de renda e perfil de moradores, evidenciando a capacidade de atendimento da população residente. Deverão estar definidas, ainda, as etapas de execução e prioridade de implantação dos empreendimentos habitacionais em ZEIS.
- Quantificação dos recursos necessários à implementação das intervenções propostas e definição das etapas de implantação do empreendimento.

Durante o desenvolvimento do Projeto Urbanístico Consolidado, serão realizadas reuniões técnicas com periodicidade quinzenal, entre a *CONTRATADA* e o Grupo de acompanhamento indicado pela *CONTRATANTE*.

#### SUBPRODUTO 5.1:

- 1 planta de implantação da proposta, representando a ocupação proposta para a região;
- 2 planta com indicação das áreas que serão objeto de concessão urbanística;
- 3 planta com identificação dos imóveis a serem mantidos, preservados, restaurados, reabilitados, substituídos e aqueles que serão objeto de “retrofit”;;
- 4 planta com indicação das atividades previstas para as áreas e imóveis objeto de concessão;

- 5 planta com localização dos empreendimentos de habitação em ZEIS;
- 6 planta com localização dos empreendimentos habitacionais;
- 7 planta com identificação dos imóveis destinados à implantação de áreas verdes e espaços públicos;
- 8 cortes, desenhos em planta, vistas e pormenores das soluções específicas propostas para tratamento paisagístico das áreas verdes propostas;
- 9 cortes, desenhos em planta, vistas e pormenores das soluções específicas relacionadas a passeios públicos, incluindo mobiliário urbano, iluminação pública, vegetação e reordenamento de redes de infraestrutura;
- 10 planta com identificação dos imóveis destinados à implantação de equipamentos públicos;
- 11 planta da proposta no nível do solo, mostrando as articulações entre os espaços públicos e privados;
- 12 cortes, desenhos em planta, vistas e pormenores das soluções específicas para áreas de uso coletivo;
- 13 cortes, desenhos em planta e vistas de situações tipo da articulação entre empreendimentos propostos e imóveis preservados;
- 14 cortes, desenhos em planta e vistas de situações tipo da articulação entre empreendimentos propostos e imóveis existentes;
- 15 cortes, desenhos em planta e vistas de situações tipo e soluções específicas relacionadas a intervenções no sistema viário;
- 16 maquete volumétrica física da proposta, para o conjunto da área abrangida pelo projeto;
- 17 maquete eletrônica de todo o conjunto, representando o plano de massa;
- 18 memorial contendo:
  - 18.1 descrição das soluções urbanísticas e das atividades, tanto públicas quanto privadas, previstas para o conjunto da área, justificadamente;
  - 18.2 quantificação dos incrementos populacionais previstos, tanto para população residente, quanto para população flutuante;
  - 18.3 caracterização econômica, social e habitacional da área transformada;
  - 18.4 tabelas quantitativas contendo o potencial construtivo previsto para cada atividade, e das áreas públicas (vias, áreas livres, áreas permeáveis e pavimentadas, etc.);
  - 18.5 tabelas descrevendo os parâmetros urbanísticos (CA, TO, TP, recuos e gabaritos de altura) adotados para as áreas objeto de concessão urbanística;
  - 18.6 descrição das formas de aplicação dos parâmetros urbanísticos
  - 18.7 diagramas explicativos da aplicação das disposições de ocupação do solo
  - 18.8 etapas de implementação da intervenção;

18.9 plano de gerenciamento das obras previstas na intervenção.

PRAZO:

O prazo para o transcurso desta atividade é de dez semanas tendo início após a entrega do subproduto 4.

#### **ATIVIDADE 5.2: ANÁLISE E AVALIAÇÃO DE IMPACTOS AMBIENTAIS – EIA-RIMA**

Com base no programa de intervenções considerado no desenvolvimento do PUE e considerando as etapas de implantação e operação da concessão urbanística da Nova Luz, serão identificadas as ações geradora de impactos ambientais, elaborada matriz de identificação dos impactos decorrentes dessas ações e, analisados e avaliados esses impactos.

SUBPRODUTO 5.2:

Relatório contendo análise e avaliação de impactos ambientais, previstos a partir das proposições do PUE, considerando ainda as etapas de implantação e operação da concessão urbanística da Nova Luz.

PRAZO:

O prazo para o transcurso desta atividade é de vinte semanas, tendo início após a entrega do subproduto 1.6.

#### **ATIVIDADE 5.3: PROPOSIÇÃO DE MEDIDAS MITIGADORAS – EIA-RIMA**

Com base na análise e avaliação dos impactos previstos a partir das proposições do PUE, serão identificadas as medidas mitigadoras e/ou compensatórias a serem aplicadas, elaboradas recomendações específicas que visem minimizar os efeitos e impactos negativos e adversos e/ou potencializar aqueles cuja positividade tenha sido detectada na etapa anterior dos estudos ambientais.

SUBPRODUTO 5.3:

Relatório contendo a identificação das medidas mitigadoras e/ou compensatórias a serem aplicadas, e, as recomendações específicas que visem minimizar os efeitos e impactos negativos e adversos e/ou potencializar efeitos e impactos positivos.

PRAZO:

O prazo para o transcurso desta atividade é de oito semanas, tendo início após a entrega do subproduto 4.

#### **ATIVIDADE 5.4: ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL – RELATÓRIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

Consolidação do diagnóstico ambiental, das análises e avaliações de impactos ambientais realizadas e das propostas de medidas mitigadoras e compensatórias relativas à intervenção urbana proposta pelo PUE.

SUBPRODUTO 5.4:

Estudo de Impacto Ambiental (EIA) contendo os principais aspectos relevantes da

implantação do conjunto de intervenções propostas, enfatizando os aspectos que determinam de forma positiva as transformações urbanísticas que se pretendem alcançar através do Projeto Urbanístico Específico, considerando a viabilidade de implantação do PUE sob o ponto de vista ambiental e, respectivo Relatório de Impacto Ambiental (RIMA).

**PRAZO:**

O prazo para o transcurso desta atividade é de quatro semanas, tendo início após a entrega do subproduto 5.2.

#### **ATIVIDADE 5.5: ESTUDOS DE VIABILIDADE ECONÔMICA, MERCADOLÓGICA E DE SITUAÇÃO FUNDIÁRIA - CONSOLIDADOS**

Consolidação dos Estudos de Viabilidade Econômica, Mercadológica e de Situação Fundiária, estimando os retornos previstos com a exploração dos empreendimentos imobiliários propostos, quer sejam comerciais ou residenciais, conforme alguns cenários econômicos, com estimativas dos custos de implantação das contrapartidas a serem executadas pelo concessionário.

Elaboração de fluxos de caixa nos diversos cenários, indicando os resultados esperados pela concessão urbanística da Nova Luz, através dos métodos usuais e conhecidos (Taxa Interna de Retorno, Valor Presente Líquido, Taxa de Rentabilidade, etc.).

**SUBPRODUTO 5.5:**

Relatório contendo a consolidação dos Estudos de Viabilidade Econômica, Mercadológica e de Situação Fundiária.

**PRAZO:**

O prazo para o transcurso desta atividade é de dezoito semanas, tendo início após a entrega do subproduto 2.4.

### ***ETAPA 6: LICENCIAMENTOS E AUDIÊNCIA PÚBLICA***

**ATIVIDADE:**

Apresentação para a sociedade e debate da proposta resultante do Projeto Urbanístico Consolidado, na forma prevista no plano de comunicação.

Realização de apresentações do Projeto Urbanístico consolidado, para obtenção de Licenças Prévias que vincularão análises posteriores dos órgãos municipais, junto aos seguintes conselhos

- CTLU;
- CONPRESP;
- CONDEPHAAT;
- CADES;
- CET.

Audiência pública destinada à comunidade em geral, para apresentação das propostas

resultantes no Projeto Urbanístico Consolidado, e oitiva das sugestões e questões suscitadas, que deverão ser encaminhadas pelos interessados, munícipes ou entidades representativas, e que serão apreciadas em reunião conjunta, aberta a todos os interessados. Esta audiência será convocada e mediada pela SMDU e deverá atender às normas contidas no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor Estratégico, relativas à gestão democrática para a elaboração de planos e projetos desenvolvidos pela administração pública, considerando as reuniões com a população como audiências públicas. Deve prever ainda a gravação e transcrição da apresentação e das intervenções realizadas.

#### SUBPRODUTO 6:

Relatório contendo a síntese final das discussões ocorridas, com gravação, transcrição e registro por escrito das intervenções realizadas, apontando as questões levantadas ao longo dos debates, comentando as sugestões apresentadas nas diferentes reuniões e discorrendo sobre os demais elementos obtidos nessa etapa e justificando o acolhimento e a recusa das sugestões apresentadas.

Apresentação das licenças prévias obtidas junto aos órgãos consultados.

#### PRAZO:

O prazo para o transcurso desta atividade é de quatro semanas para a realização das apresentações e audiências e de uma semana para a elaboração do relatório de que trata o SUBPRODUTO 6, tendo início após a entrega do SUBPRODUTO 5.1.

### ***ETAPA 7: RELATÓRIO FINAL***

#### ATIVIDADES:

Consolidação dos produtos definidos no Escopo deste TR, a saber: Plano Urbanístico Básico; Plano de Urbanização das ZEIS; Estudos de viabilidade econômica, mercadológicos e da situação fundiária da área e; Estudo de Impacto Ambiental.

Explicitação do projeto, justificando a regulamentação de uso e ocupação do solo, contendo uma síntese das investigações históricas, das análises da paisagem urbana e dos estudos socioeconômicos da região. Apresentação dos aspectos relevantes de uso do solo, de sua morfologia, de suas escalas e de suas regras de organização e composição, que referenciam o desenvolvimento do projeto. Identificação dos diversos atores que se expressam nessa porção do território e os eventuais conflitos dessa convivência. Indicação do quadro legal que regulará a área e o desenvolvimento do Projeto.

Apresentação da fundamentação da Concessão Urbanística, notadamente quanto aos temas do emprego e da habitação, incluindo dados ambientais e de infraestrutura urbana, e todas as informações necessárias à justificativa dos objetivos e à viabilidade econômica e ambiental do projeto, contendo ainda proposta de articulação da atuação de órgãos da administração pública, instituições e empresas no curso de implantação do Projeto.

#### SUBPRODUTO 7:

Relatório circunstanciado dos principais conteúdos dos estudos efetuados e das providências a serem executadas com o demonstrativo quantitativo e qualificativo dos custos e benefícios sociais, urbanísticos e ambientais da intervenção urbana a ser realizada;

#### PRAZO:

O prazo para o transcurso desta atividade é de quatro semanas tendo início após a

entrega do *SUBPRODUTO 6*.

## **OBSERVAÇÕES:**

### **1.1 MATERIAL A SER FORNECIDO PELA CONTRATADA**

Além da entrega do material acima relacionado em cópias em papel, no caso das pranchas de desenhos e em cadernos, nos casos dos memoriais especificados acima, nas quantidades exigidas no edital da licitação, os produtos deverão também ser entregues em suporte digital (CD ou DVD), em formato PDF e arquivos contendo os desenhos em CAD, georeferenciados, em formato DWG ou DXF.

### **1.2 NORMAS A SEREM OBSERVADAS**

Para o Projeto Urbanístico Específico de que trata este TR, aplicam-se ao Projeto Urbanístico Específico em nível Preliminar e ao Projeto Urbanístico Consolidado, as definições contidas nas NBR 13.531/1995 e NBR 13.532/1995, quanto ao grau de elaboração e conteúdos, no que couberem.

### **1.3 REUNIÕES TÉCNICAS E APRESENTAÇÕES PÚBLICAS E SETORIAIS.**

Nas reuniões técnicas e seminários, a atividade da *CONTRATADA* abrangerá:

- participação dos seus técnicos envolvidos na elaboração do projeto, inclusive do coordenador geral da equipe;
- realização das anotações e a lavratura das atas dessas reuniões;
- divulgação ou convite para a participação nos seminários, segundo os meios previstos no plano de comunicação;
- obtenção e instalação dos equipamentos, dispositivos e demais recursos necessários à realização das várias sessões aqui tratadas;
- gravação e transcrição das audiências públicas.

Serão de responsabilidade do *CONTRATANTE*:

- convocação ou convites oficiais para os participantes;
- estabelecimento e reserva do local para realização dos eventos.

### **1.4 PRAZOS**

As atividades, nas quais está dividido o projeto, terão início tão logo sejam entregues, pela *CONTRATADA*, os produtos correspondentes à atividade vencida, correndo os prazos previstos para a realização de cada etapa a partir do término do prazo da etapa anterior.

Quaisquer alterações ou ajustes que se fizerem necessários, a serem incorporados aos trabalhos da etapa em curso, serão comunicados pela *CONTRATANTE* em até quinze dias após o recebimento dos produtos correspondentes à etapa encerrada.

## **VII. ANEXOS**

## **PERFIL PROFISSIONAL**

O perfil técnico das equipes a serem contratadas deverá contemplar profissionais com experiência comprovada nas seguintes áreas e especialidades:

### **PROJETO URBANÍSTICO ESPECÍFICO e PLANO DE URBANIZAÇÃO DAS ZEIS:**

- Coordenador/Gerente de Projeto, profissional de nível superior em arquitetura e urbanismo, engenharia ou áreas afins, com registro no CREA e experiência em coordenação de equipes multidisciplinares para elaboração de planos e projetos de urbanismo.
- Arquiteto e Urbanista Sênior, com experiência e conhecimentos na área de planos e projetos de urbanismo.
- Arquiteto e Urbanista Sênior, com experiência e conhecimentos na área de planejamento urbano e preservação do patrimônio histórico, artístico, ambiental e arquitetônico.
- Arquiteto e Urbanista Sênior, com experiência e conhecimentos na área de conforto ambiental aplicado ao ambiente urbano.
- Engenheiro Civil Sênior, com experiência e conhecimentos em infraestrutura urbana, principalmente viária e de transportes.
- Engenheiro Civil Sênior, com experiência e conhecimentos em infraestrutura urbana de serviços, com relação a: abastecimento de água; coleta de esgoto; coleta de águas pluviais; coleta de lixo; gás canalizado; telefonia; fibras óticas; energia elétrica, iluminação pública.
- Geógrafo e/ou Geólogo, com conhecimentos em geografia urbana e análises de impactos sócio-econômicos e ambientais, e de geomorfologia.
- Sociólogo, com conhecimentos em instrumentos e políticas urbanas e experiência prática em projetos de urbanização.
- Arquiteto e Urbanista Sênior, com experiência e conhecimentos na área de planejamento urbano e empreendimentos de habitação de interesse social.
- Assistente Social, com conhecimentos em instrumentos e políticas urbanas e experiência prática em projetos de urbanização e empreendimentos de habitação de interesse social.

### **ESTUDO E RELATÓRIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

- Coordenador/Gerente de Projeto: profissional de nível superior em arquitetura e urbanismo, engenharia ou áreas afins, com registro no CREA e experiência em coordenação de equipes multidisciplinares para elaboração de estudos de impacto ambiental e/ou planos e projetos de urbanismo.
- Arquiteto e Urbanista Sênior, com experiência e conhecimentos na área de planejamento urbano e estudo de impacto ambiental.
- Engenheiro Civil Sênior, com experiência e conhecimentos em infraestrutura urbana, principalmente viária e de transportes.

- Geógrafo e/ou Geólogo, com conhecimentos em geografia urbana e análises de impactos sócio-econômicos e ambientais, e de geomorfologia, hidrologia, geotecnia e aspectos de riscos ambientais.
- Sociólogo, com conhecimentos em instrumentos e políticas urbanas e experiência prática em projetos de urbanização e impacto ambiental e de vizinhança.
- Biólogo ou Agrônomo, com experiência e conhecimentos na área de estudos ambientais.
- Economista, com experiência e conhecimentos em economia urbana e mercado imobiliário.

#### ***ESTUDO DE VIABILIDADE, ECONÔMICA, MERCADOLÓGICOS E DA SITUAÇÃO FUNDIÁRIA DA ÁREA***

- Coordenador/Gerente de Projeto: profissional de nível superior em economia, engenharia ou áreas afins, com experiência em coordenação de equipes multidisciplinares para elaboração de estudos mercadológicos e de viabilidade econômica de empreendimentos imobiliários.
- Arquiteto e Urbanista ou Engenheiro Civil Sênior, com experiência e conhecimentos na área de avaliação de empreendimentos imobiliários.
- Economista, com experiência e conhecimentos em economia urbana, estudos mercadológicos e mercado imobiliário.

#### ***PLANO DE COMUNICAÇÃO***

- Coordenador/Gerente de Projeto: profissional de nível superior e experiência em coordenação de equipes multidisciplinares para elaboração DE Planos de Comunicação.
- Jornalista.
- Webdesigner.
- Publicitário.
- Assistente Social.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

**MINUTA DE CONTRATO**

PROCESSO N° \_\_\_\_\_

CONCORRÊNCIA N° 01/09/SMDU

CONTRATO N° \_\_\_/2009/SMDU

CONTRATANTE: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

CONTRATADO:

OBJETO: Elaboração de projeto urbanístico específico para fins de realização de concessão urbanística na área delimitada pelo perímetro da Nova Luz, definido pelas Avenidas Casper Líbero, Ipiranga, São João, Duque de Caxias e Rua Mauá, no Distrito da República, no Município de São Paulo.

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: \_\_\_\_\_

NOTA DE EMPENHO: \_\_\_\_\_

VALOR: R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_),

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PRAZO: \_\_\_\_\_

**TERMO DE CONTRATO**

Aos \_\_ dias do mês de \_\_\_\_ de 2009, pelo presente instrumento particular, de um lado a SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.577.663/0001-27, com sede nesta Capital, na Rua São Bento, 405, 18º andar, neste ato representada por seu titular, Miguel Luiz Bucalem, doravante denominada simplesmente **CONTRATANTE**, e de outro lado \_\_\_\_\_, inscrita no CNPJ/MF sob nº \_\_\_\_\_, com sede na Rua \_\_\_\_\_, CEP \_\_\_\_\_, neste ato representada por \_\_\_\_\_, doravante denominada simplesmente **CONTRATADA**, ajustam e convencionam, nos termos da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, da Lei Municipal nº 13.278, de 07 de janeiro de 2002, e do Decreto Municipal nº 44.279, de 24 de dezembro de 2003, o seguinte:

Cláusula Primeira

**DO OBJETO**

1.1. Elaboração de projeto urbanístico específico para fins de realização de concessão urbanística na área delimitada pelo perímetro da Nova Luz, definido pelas Avenidas Casper Líbero, Ipiranga, São João, Duque de Caxias e Rua Mauá, no Distrito da República, no Município de São Paulo.

1.2. Compreenderá o projeto urbanístico específico os seguintes documentos autônomos: I -

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

projeto urbanístico para o local da intervenção, III - estudos de viabilidade econômica, mercadológicos e da situação fundiária da área; IV - estudos de impacto ambiental; IV - relatório circunstanciado dos principais conteúdos dos estudos efetuados e das providências a serem executadas com o demonstrativo quantitativo e qualitativo dos custos e benefícios sociais, urbanísticos e ambientais da intervenção urbana a ser realizada; V - plano de comunicação, que conterà a realização de uma audiência pública na área central do Município e na de cada uma das Subprefeituras em que será realizada a intervenção urbana, possibilitando a interação com proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores.

1.3. O projeto urbanístico específico conterà os seguintes elementos: I - definição das modificações no sistema viário; II - localização e definição da infra-estrutura urbana e dos equipamentos comunitários; III - localização e definição dos espaços públicos de uso comum e especial; IV - padrões de ocupação, em relação aos tipos de usos e sua distribuição; V - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela intervenção urbana.

## Cláusula Segunda

### DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

#### 2.1. Da contratada:

- a) executar o planejamento, a coordenação e o desenvolvimento dos trabalhos que constituem o objeto do contrato, sendo a única e exclusiva responsável por eventuais obrigações trabalhistas e previdenciárias relativas aos profissionais envolvidos, que não manterão qualquer vínculo empregatício com a contratante;
- b) cuidar para que a realização do objeto do contrato seja feita integralmente pelos profissionais indicados na proposta técnica apresentada na licitação;
- c) responder perante a contratante pela qualidade técnica e orientação dos trabalhos desenvolvidos;
- d) observar rigorosamente o cumprimento dos prazos previstos para a realização do objeto do contrato;
- e) apresentar-se perante a contratante sempre que solicitada para esclarecer os rumos e an-

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

damento dos trabalhos e iniciativas adotadas pela equipe técnica modificando-as caso necessário;

f) manter um representante junto à contratante para tratar de todos os assuntos relativos ao presente contrato;

g) refazer, às suas expensas, os serviços executados em desacordo com o estabelecido neste instrumento, no termo de referência ou que apresentem defeito material ou vício na execução;

h) executar o objeto do contrato de acordo com as diretrizes traçadas pela contratante, observando as normas técnicas e disposições legais pertinentes;

i) responder imediatamente e por escrito às interpelações escritas da fiscalização da contratante;

j) fornecer em tempo hábil os documentos necessários à lavratura de termos aditivos e de recebimento, provisório ou definitivo;

k) responder pelos danos causados à contratante ou a terceiros decorrentes de culpa ou dolo, inclusive de seus empregados, prestadores de serviços ou prepostos a qualquer título, sem prejuízo de outras sanções cabíveis;

l) manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação, nos termos do artigo 55, inciso XIII, da Lei nº 8.666/93.

m) apresentar, para os profissionais inscritos no CREA, em até 10 (dez) dias corridos, contados da data de assinatura deste contrato, cópia autenticada da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, de conformidade com o disposto no artigo 1º da Lei Federal nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977 e com a Resolução nº 307/86, do CONFEA;

n) nomear o seu Gestor do Contrato, nos termos da Cláusula 10.3;

2.1.1. Os profissionais indicados na alínea “m”, assim como aqueles indicados para a comprovação da capacitação técnico-operacional exigida no Edital, deverão participar dos serviços objeto deste contrato, admitindo-se a substituição por profissionais de experiência equivalente ou superior, desde que aprovada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano;

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

2.2. Da contratante:

- a) prover a coordenação geral dos serviços objeto deste contrato, por intermédio de seu Gestor do Contrato, formalmente designado nos autos do Processo nº \_\_\_\_\_, ou de sua ordem, bem como fornecer as informações, dados e diretrizes eventualmente solicitadas pela contratada;
- b) dirigir as diligências necessárias junto às Secretarias e demais órgãos públicos envolvidos para detalhamento e aprovação dos produtos finais objetos desta avença;
- c) acompanhar e fiscalizar, permanentemente, a fiel execução dos serviços ora contratados;
- d) esclarecer prontamente as dúvidas que forem suscitadas pela contratada;
- e) expedir as determinações e comunicações dirigidas à contratada por escrito;
- f) autorizar as providências necessárias junto a terceiros para execução do objeto do contrato;
- g) acompanhar a execução dos trabalhos desde o início até a aceitação definitiva, verificando sua perfeita execução e o atendimento das especificações, bem como solucionar os problemas surgidos.

Cláusula Terceira

DO REGIME DE EXECUÇÃO

3.1. O Regime de execução deste contrato se dará por empreitada por preço global.

Cláusula Quarta

DO PREÇO

4.1. O preço total dos serviços contratados importa em de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

4.2. São considerados como já inclusos no valor total deste contrato todos os tributos, taxas e

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

encargos de qualquer natureza devidos pela contratada aos poderes públicos, sejam eles federais, estaduais ou municipais, comprometendo-se a contratada a saldá-los, por sua conta, nos prazos e na forma prevista na legislação pertinente, bem como as despesas com encargos trabalhistas e sociais, mão-de-obra, transportes de seu pessoal e de materiais, enfim, todos os custos direta ou indiretamente relacionados com o objeto da contratação.

4.3. Os preços contratuais serão reajustados a cada 12 meses em conformidade ao estabelecido na Lei Federal nº 10.192, de 14/02/01 e Decreto Municipal nº 48.971, de 27/11/07. O índice utilizado será o índice de Consultoria, conforme o Decreto nº 25.236, de 29/12/87

4.3.1. O reajuste será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$R = P_o \cdot \left( \frac{I - I_o}{I_o} \right), \text{ sendo:}$$

R = Valor do reajuste.

P<sub>o</sub> = Preço a reajustar, referente à medição do período.

I = índice específico definido por Portaria da Secretaria das Finanças da Prefeitura do Município de São Paulo, nos termos do Decreto nº 25.236, de 29/12/87, referente ao 12º mês contado a partir da data base da proposta, o mês de \_\_\_\_\_ .

I<sub>o</sub> = O mesmo índice, porém referente ao mês da data base da proposta.

4.3.2. O marco inicial para cômputo do período de reajuste será a data base da proposta, nos termos do que dispõe a Lei Federal nº 10.192/2001.

4.3.3. Caso não seja conhecido o índice do mês da efetiva execução dos serviços para fechamento da medição mensal, será adotado o último índice publicado. Após a obtenção do índice relativo ao mês da medição, será processado novo cálculo de reajuste, onde a diferença constatada, conforme seja, será corrigida através de débito ou crédito em faturamento posterior.

4.3.4. As Notas Fiscais de Serviços/ Notas Fiscais – Faturas de Serviços do reajustamento deverão ser emitidas em separado e na mesma data da fatura principal devendo, obrigatoriamente, fazer referência a esta.

4.4. Os preços referentes ao ajuste serão pagos de acordo com o recebimento dos produtos ou serviços previstos nas etapas de cada fase do programa estabelecido no Capítulo VI do Termo de Referência, nos prazos assinalados no cronograma de execução anexo a este Contrato.

4.4.1. Poderão ser realizados pagamentos por entregas parciais de produtos ou serviços, desde que previsto o fracionamento das atividades pertinentes à etapa no Termo

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

de Referência, devendo a ordem de serviço emitida pelo Gestor do Contrato fazer expressa menção à parcela a ser executada.

4.4.2. O prazo contratual para a produção do produto/serviço de cada etapa não será alterado pelo fracionamento previsto neste item, sendo os eventuais atrasos na entrega do produto final da etapa suscetíveis à aplicação de penalidades legal e contratualmente previstas, conforme o caso.

4.4.3. Não serão efetuados pagamentos parciais inferiores a 5% do serviço previsto em cada etapa.

4.5. Eventuais serviços exigidos por órgãos públicos para complementação ou melhoramento dos produtos a serem entregues pelo contratada e que não constem do termo de referência serão remunerados pelos preços unitários constantes da planilha de composição de custos por ela apresentada, considerada a mesma proporção de bonificação e despesas indiretas.

4.5.1. Apenas serão remunerados serviços complementares realizados após a expedição de ordem de execução de serviço pela contratada.

4.6.1. A ordem de execução indicará detalhadamente os serviços a ser prestados e dependerá do empenho prévio de recursos bastantes para sua remuneração.

#### Cláusula Quinta

#### DO PAGAMENTO

5.1. Os pagamentos serão efetuados mediante requerimento da contratada, acompanhado da respectiva nota fiscal e fatura ou nota fiscal fatura, em conta corrente no Banco \_\_\_\_\_, ou, excepcionalmente, no Departamento do Tesouro, a Secretaria Municipal de Finanças, no prazo de trinta dias a contar do adimplemento de cada parcela.

5.1.1. A Nota Fiscal ou Fatura deverá indicar a conta corrente e a agência do Banco \_\_\_\_\_ para crédito dos pagamentos.

5.1.2. O prazo previsto neste item começará a correr novamente em caso de recusa dos serviços ou de irregularidade na apresentação dos documentos necessários ao pagamento, se o defeito não puder ser corrigido imediatamente.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

5.2. A contratada deverá comprovar o pagamento de contribuições sociais devidas mês a mês, vinculando-se o pagamento das parcelas à apresentação das guias de recolhimento do INSS e do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) quitadas e da folha de pagamentos vinculada à Nota Fiscal/Fatura.

5.2.1. Os comprovantes mencionados no item anterior deverão ser anexados aos respectivos processos de pagamento.

5.3. De cada uma das parcelas será retido um décimo do valor previsto, que será pago preliminarmente à assinatura do termo de recebimento definitivo do contrato e imediatamente após a entrega final de seu objeto, atestada pelo competente relatório do Gestor do Contrato indicado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

#### Cláusula Sexta

##### DO PRAZO

6.1. O prazo do contrato será de 10 (dez) meses contados a partir da data constante da ordem de início de serviço emitida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, podendo ser prorrogado na forma da lei.

6.1.1. A inobservância dos prazos estabelecidos neste contrato somente será permitida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano na hipótese do artigo 57 da Lei Federal n.º 8666/93, ou por razões imputáveis à contratante.

6.1.2. A hipótese de que trata o subitem antecedente somente será considerada mediante solicitação escrita e fundamentada, da contratada no prazo máximo de 5 (cinco) dias do fato gerador do atraso, sendo também por escrito, se for o caso, aceita pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

6.1.3. A aceitação dos motivos apresentados pela contratada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano implicará a prorrogação dos prazos contratuais das atividades afetadas pelo número de dias de atraso para os quais a contratante aceitou as justificativas da contratada.

6.2. Uma vez prestados todos os serviços objeto deste contrato, este poderá ser encerrado mesmo na vigência de seu prazo, bastando para tanto a emissão, pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, observados os requisitos presentes neste contrato e no edital,

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

do “Termo de Recebimento Definitivo”.

6.3. O objeto do presente contrato, considerando-se seus produtos principais e subprodutos, deverá entregue nos prazos estatuídos no Cronograma de Execução anexo a este edital, obedecida a forma estabelecida no Capítulo VI – Etapas, Atividades e Prazos do Termo de Referência.

6.1.1. Apenas será lavrado o termo de recebimento definitivo após a aprovação do Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente.

Cláusula Sétima

#### DO RECEBIMENTO

7.1. O objeto, inclusive suas parcelas, será entregue na \_\_\_\_\_, mediante recibo com data e horário da entrega.

7.1.1. Serão recusados os serviços que não atendam aos termos de referência anexos ao presente contrato.

7.2. As etapas e parcelas do objeto serão recebidas provisória e definitivamente por termo circunstanciado lavrado, respectivamente, na forma do artigo 73, I, alíneas “a” e “b”, da Lei nº 8.666/93, e dos artigos 50 e 51 do Decreto Municipal nº 44.279/03 .

Cláusula Oitava

#### DA PROPRIEDADE DOS PRODUTOS

8.1. Serão de propriedade da contratante todos os produtos, tais como memórias de cálculos, medições, estatísticas, relatórios, mapas, desenhos, diagramas, planos, memorandos, enfim, quaisquer documentos elaborados pela contratada no cumprimento deste contrato, obrigando-se a mesma a entregá-los à contratante sempre que solicitados.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

8.1.1. Quando do encerramento definitivo do presente contrato, a contratada deverá ter entregado à contratante todos os produtos, documentos e materiais em formato impresso e em mídia digital referentes ao objeto da avença.

8.2. A contratada cede à contratante, desde já, em caráter irrevogável e por tempo indeterminado, os direitos patrimoniais do autor relativos aos produtos intermediários e finais decorrentes da prestação dos serviços aqui ajustada, nos termos da legislação específica aplicável.

8.2.1. Fica vedada à contratada a divulgação parcial ou total, por quaisquer meios e a qualquer tempo, bem como a utilização dos produtos, documentos e materiais, objeto deste contrato, sem prévia e formal autorização da contratante.

8.2.2. Todos os produtos, documentos e materiais, intermediários ou finais, decorrentes dos serviços ora contratados, somente serão recebidos pela contratante quando encaminhados pelo representante designado pela contratada.

8.2.3. Todos os produtos, documentos e materiais elaborados pela contratada no cumprimento deste contrato, que forem utilizados ou divulgados pela contratante, indicam a autoria.

#### Cláusula Nona

#### DAS GARANTIAS E RESPONSABILIDADES

9.1. A contratada obriga-se, por si e por seus prepostos, à manutenção de sigilo sobre os dados, informações e pormenores fornecidos pela contratante, bem como a não divulgar a terceiros quaisquer informações relacionadas com o objeto deste contrato, sem a prévia autorização dada por escrito pela contratante, respondendo civil e criminalmente pela inobservância destas obrigações.

9.2. Na execução dos serviços, a contratada prestará esclarecimentos e informações necessárias à fiscalização, sempre que solicitados pela contratante.

9.3. A contratada será única e exclusiva responsável pelo estudo de todos os documentos e outros elementos fornecidos pela contratante para a prestação dos serviços, não se admitindo, em nenhuma hipótese, a alegação de ignorância dos mesmos.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

9.3.1. Se nos estudos realizados no âmbito de suas atividades específicas, como responsável pela realização dos serviços, a contratada vier a constatar quaisquer discrepâncias, omissões ou erros, inclusive qualquer transgressão às normas técnicas, regulamentos ou leis em vigor, deverá comunicar o fato, por escrito, à contratante, para que sejam sanados.

9.4. A contratada será a única e exclusiva responsável por quaisquer diferenças, erros ou omissões dos relatórios ou outras informações que vier a fornecer, quer tenham sido ou não estes relatórios ou informações aprovados pela contratante, desde que tais diferenças, erros ou omissões não sejam decorrentes de dados ou informações fornecidos, por escrito, pela contratante.

9.5. A contratada é responsável pela qualidade técnica dos serviços que executar, sem prejuízo de sua obrigação de reparar ou refazer, sem qualquer custo adicional para a contratante, eventuais falhas ou omissões que vierem a ser constatadas nos serviços objeto deste contrato.

9.6. A contratada, além dos casos decorrentes da legislação em vigor, é responsável por:

9.6.1. Infração ao uso de processos protegidos por marcas e patentes, e/ou direito do autor, respondendo nesses casos pelas conseqüências.

9.6.2. Pagamentos de todos e quaisquer tributos, multas ou ônus oriundos deste contrato pelos quais seja responsável, principalmente pelos de natureza fiscal, previdenciária e trabalhista.

9.7. Caberá à contratada prever as interferências e outras dificuldades surgidas durante a realização dos serviços, as quais deverão ser comunicadas, por escrito, à contratante.

9.8. Caberá à contratada promover a organização técnica e administrativa dos serviços objeto deste contrato.

9.8.1. A responsabilidade imediata pela direção e coordenação (responsabilidade técnica) dos trabalhos técnicos que constituem o objeto do presente instrumento será exercida por \_\_\_\_\_, indicado às fls. \_\_\_\_\_ do processo administrativo nº \_\_\_\_\_.

9.9. Caberá à contratada conduzir os trabalhos de acordo com a legislação federal, estadual e municipal aplicável.

9.10. O presente contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas nele avençadas, sob pena de responderem pelas conseqüências dos seus respectivos

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

atos.

9.11. A contratada obriga-se a não contratar e a não manter em seu quadro funcional, durante a prestação da totalidade deste contrato, menores de idade nas condições indicadas no inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal, sob pena de rescisão contratual, conforme disposto no inciso XVIII do artigo 78 da Lei federal nº 8.666/93, e suas atualizações.

9.12. A contratada, caso realize, nos termos do edital, subcontratação para realização de parte de etapa de confecção de produto ou serviço será, também nos termos do edital, integralmente responsável pela empresa subcontratada, não se estabelecendo qualquer relação jurídica entre a Administração e eventual subcontratada por conta de tal avença, exceto as inerentes ao poder fiscalizatório e sancionatório previstos em lei, no edital e no contrato.

Cláusula Décima

#### DA FISCALIZAÇÃO

10.1. A fiscalização dos serviços exercida pela contratante não exonera nem diminui a completa responsabilidade da contratada pela qualidade técnica dos serviços e por qualquer inobservância ou omissão às cláusulas contratuais aqui estabelecidas.

10.2. Não obstante a contratada seja a única e exclusiva responsável pela execução dos serviços objeto deste contrato, a contratante reserva-se o direito de, sem que de qualquer forma restrinja a plenitude dessa responsabilidade, exercer a mais ampla e completa fiscalização dos serviços, diretamente ou por prepostos formalmente designados.

10.3. Cada parte designará por escrito, em até 5 (cinco) dias da assinatura deste ajuste, um Gestor do Contrato devidamente habilitado para adotar as providências necessárias ao bom andamento dos serviços, por intermédio dos quais serão feitos os contatos entre as partes.

10.3.1. O Gestor do Contrato nomeado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, bem como a equipe de auxílio a si acometida, terá livre acesso junto aos executantes dos serviços, bem como, por intermédio do responsável indicado pela contratada, à documentação relativa à desempenho, controle e cumprimento dos prazos.

10.3.2. o Gestor do Contrato indicado pela contratada poderá ser o responsável técnico indicado no item 9.8.1.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Cláusula Décima Primeira

DA RESCISÃO

11.1. Este contrato poderá ser rescindido em qualquer das hipóteses previstas nos artigos 77, 78 e 79 da Lei nº 8.666/93.

11.1.1. Constituirá motivo para a rescisão do contrato a realização de serviços ou de parte do objeto por profissionais diversos dos indicados na proposta técnica.

11.2. Na hipótese da rescisão do presente contrato, a contratante, após apuração, efetuará os pagamentos devidos pela execução dos serviços até então realizados e aceitos, se for o caso.

Cláusula Décima Segunda

DAS PENALIDADES

12.1. O descumprimento das obrigações previstas em lei, neste Edital ou no Contrato, total ou parcialmente, autorizará a Secretaria de Municipal de Desenvolvimento Urbano a proceder à aplicação das seguintes sanções, garantida prévia defesa, mantido o seu caráter não compensatório, na seguinte conformidade:

12.1.a) Multa pela recusa da adjudicatária em assinar o contrato dentro do prazo estabelecido neste Edital equivalente a 10% sobre o valor contratual;

12.1.b) Multa de 10% (dez por cento) do valor total da etapa no caso de três ou mais recusas sucessivas do mesmo produto ou serviço;

12.1.c) Multa por descumprimento de cláusula contratual que não configure atraso no início de execução de etapa ou no término do prazo para entrega de produto/serviço: 2,5% (dois inteiros e cinco décimos por cento) sobre o valor da etapa do contrato;

12.1.d) Multa por inexecução parcial do contrato: 10% (dez por cento) do valor total do contrato;

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

12.1.e) Multa por inexecução total do contrato: 20% (vinte por cento) do valor total do contrato;

12.1.e.1) No caso de aplicação da sanção prevista neste item, estará a contratada sujeita às penalidades de suspensão temporária de participação em licitação ou impedimento de contratar com a Administração por prazo não superior a 02 (dois) anos, bem como a de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública.

12.2. Independentemente da aplicação das penalidades arroladas no item anterior, fica a contratada sujeita às seguintes sanções por atraso no início da execução ou da entrega dos produtos/serviços de cada etapa:

12.2.a) Advertência;

12.2.b) Multa de mora de até 0,2% (dois décimos por cento) por dia sobre o valor do contrato, até o período máximo de 30 (trinta) dias;

12.2.c) Multa de até 20% (vinte por cento) sobre o valor do contrato, após esgotado o prazo fixado no subitem anterior, podendo o contrato ser rescindido;

12.2.c.1) Ocorrida a hipótese ensejadora da aplicação da penalidade prevista neste item, estará a contratada sujeita às sanções previstas 12.1.e.1

12.3. As penalidades poderão ser aplicadas independente e concomitantemente, conforme dispõe a legislação municipal e federal em vigor, e serão descontadas dos pagamentos a serem efetuados à contratada podendo, ainda, ser utilizada a garantia prestada para tal finalidade.

12.4. O prazo para pagamento das multas será de cinco dias úteis a contar da intimação da contratada. A critério da Administração e sendo possível, o valor devido será descontado da importância que a empresa tenha a receber da contratante, ou descontado da garantia ofertada pelo contratado. Não havendo pagamento, o valor será inscrito como dívida ativa, sujeitando a devedora a processo executivo.

12.5. Ocorrendo superveniência de normas federais ou municipais que concedam direito de reajuste dos preços contratuais, o valor das multas será atualizado, pelas mesmas regras, até a data da aplicação da penalidade.

12.6. As penalidades serão aplicadas sem prejuízo das demais sanções, administrativas ou penais, previstas na Lei Federal 8.666/93.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

12.7. Caso os serviços prestados não correspondam às especificações exigidas no contrato, a contratada deverá adequá-los àquelas, no prazo estabelecido pela fiscalização. O atraso na execução das adequações sujeitará a contratada à aplicação das penalidades cominadas para as hipóteses de atraso na execução contratual.

Cláusula Décima Terceira

DA INAPLICABILIDADE DE NOVAÇÃO AUTOMÁTICA

13.1. Se qualquer das partes contratantes, em benefício da outra, permitir, mesmo por omissão, a inobservância, no todo ou em parte, de qualquer das cláusulas e condições deste contrato e/ou de seus anexos, tal fato não poderá liberar, desonerar, ou de qualquer forma, afetar ou prejudicar essas mesmas cláusulas e condições, as quais permanecerão inalteradas como se nenhuma tolerância houvesse ocorrido.

Cláusula Décima Quarta

DA GARANTIA DE EXECUÇÃO CONTRATUAL

14.1. Para assinar este instrumento, a Contratada prestou garantia no valor equivalente a 5% (cinco por cento) do valor total do contrato em dinheiro, seguro-garantia ou carta de fiança bancária, nos termos do edital.

14.1.1. A garantia prestada contempla todo o prazo de vigência contratual.

14.2. Sempre que o valor contratual ou o prazo para sua execução for aumentado, a empresa será convocada para reforçar a garantia no prazo de 3 (três) dias úteis, de forma a que corresponda sempre a mesma porcentagem estabelecida no item anterior.

14.4. Caso haja deduções do valor da garantia pela aplicação de multas a Contratada deverá regularizá-la, complementando seu valor, no prazo de 7 (sete) dias contados a partir da data de recebimento da comunicação escrita da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

14.5. A liberação da garantia prestada será feita à Contratada mediante requerimento, após

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

a lavratura do Termo de Recebimento Definitivo.

14.6. A garantia, se prestada em dinheiro, será restituída com o seu valor atualizado monetariamente, nos termos do artigo 56, Parágrafo 4º da Lei Federal n.º 8.666/93 e suas atualizações.

Cláusula Décima Quinta

DOS DOCUMENTOS INTEGRANTES DO CONTRATO

15.1. Integram o presente contrato o Edital nº 01/09/SMDU, todos os seus anexos e as propostas de técnica e de preços da licitante vencedora, ora contratada.

Cláusula Décima Sexta

DOS EMOLUMENTOS

16.1. A Contratada recolheu a taxa de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), conforme Guia de Arrecadação nº \_\_\_\_\_, referente à elaboração deste instrumento.

Cláusula Décima Sétima

DO FORO

17.1. É competente para solucionar qualquer questão decorrente do presente ajuste, que não puder ser resolvida administrativamente, o Foro da Capital, por uma de suas varas da Fazenda Pública.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

E por estarem entre si justas e contratadas, assinam o presente em 03 (três) vias digitadas e impressas de igual teor.

São Paulo, \_\_\_\_\_.

MIGUEL LUIZ BUCALEM

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

\_\_\_\_\_

Contratada

TESTEMUNHAS

## CONCORRÊNCIA N°

OBJETO: Elaboração de Projeto Urbanístico Específico para fins de realização de concessão urbanística na área delimitada pelo perímetro da Nova Luz, definido pelas Avenidas Casper Líbero, Ipiranga, São João, Duque de Caxias e Rua Mauá, no Distrito da República, no Município de São Paulo.

### **Tipo : TÉCNICA E PREÇO**

Processo n°

Interessada: **SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

### I. PREÂMBULO

A **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, pela sua **SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO**, torna público, para conhecimento de quantos possam interessar, que realizará licitação, na modalidade **CONCORRÊNCIA, tipo técnica e preço**, regime de execução de empreitada por preço global a ser processada e julgada em conformidade com o presente instrumento, bem como com o disposto nas Leis Municipais n° 13.278/02 e 14.145/06, na Lei Federal n° 8.666/93 e demais normas complementares.

A retirada do edital e seus anexos, entregues em CD-ROM, poderá ser realizada até o dia \_\_\_\_\_, na rua \_\_\_\_\_, mediante o recolhimento, em guia própria, do valor de R\$ \_\_\_\_\_, mais custas bancárias de R\$ \_\_\_\_\_. A entrega dos envelopes deverá ser realizada até às \_\_\_\_\_ horas do dia \_\_\_\_\_, na \_\_\_\_\_, na Rua \_\_\_\_\_. A sessão pública de abertura dos envelopes de habilitação será realizada no dia \_\_\_\_\_ às \_\_\_\_\_ horas, na Rua \_\_\_\_\_.

**Prazo de execução:** -----, a contar da emissão da ordem de serviço.

**Estimativa do valor do contrato:** R\$ ----- (-----), data base ----- /2009.

**Capital social mínimo para participação:** ----- (-----).

**Valor da Garantia da Proposta de preços: R\$ ----- (-----).**

**Prazo Limite para a retirada do Edital: \_\_\_\_\_**

**Prazo Limite para realização de questionamentos referentes ao Edital: \_\_\_\_\_**

**Prazo para prestação da Garantia da Proposta de Preços: das 9:00 às 16:00 h do dia  
--/--/2009.**

**Percentual da Garantia de Execução Contratual: 5% (cinco por cento).**

## **II. FINALIDADE, DOCUMENTOS-PADRÃO E ANEXOS**

2.1. Este Edital tem por finalidade estabelecer instruções e regular procedimentos para as empresas e consórcios interessados em participar da Concorrência nº 001/2009, a ser realizada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, por intermédio de sua Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

2.2. São partes integrantes deste instrumento os modelos de documentos-padrão e anexos constantes de seu índice.

## **III. ÍNDICE**

### **CAPITULO 1 - EDITAL**

1 - DO OBJETO

2 - DOS RECURSOS FINANCEIROS

3 - DO REGIME DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

4 - PRAZO DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

5 - ESCOPO DOS SERVIÇOS

6 - DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

7. RESTRIÇÕES

- 8 - DA FORMA DE APRESENTAÇÃO DOS ENVELOPES
- 9 - DA HABILITAÇÃO
- 10 - DA PROPOSTA TÉCNICA
- 11 - DA PROPOSTA DE PREÇOS
- 12 - DO RECEBIMENTO DA DOCUMENTAÇÃO E DAS PROPOSTAS
- 13 - DAS SESSÕES PÚBLICAS PARA ABERTURA DOS ENVELOPES
- 14 - DO JULGAMENTO DOS DOCUMENTOS DA HABILITAÇÃO
- 15 - DO JULGAMENTO DA PROPOSTA TÉCNICA
- 16 - DA NOTA DA PROPOSTA DE PREÇOS
- 17 - DO JULGAMENTO PONDERADO ENTRE TÉCNICA E PREÇO
- 18 - DAS IMPUGNAÇÕES AO EDITAL, DOS RECURSOS E DOS PRAZOS
- 19 - DOS CUSTOS
- 20 - DA CONTRATAÇÃO E DA VIGÊNCIA DO CONTRATO
- 21 - DA PRESTAÇÃO DA GARANTIA CONTRATUAL
- 22 - DO EDITAL DE LICITAÇÃO
- 23 - DA DEVOLUÇÃO DA GARANTIA
- 24 - DAS CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS E DA FORMA DE PAGAMENTO
- 25 - DAS PENALIDADES
- 26 - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

## **CAPÍTULO 2 - DOCUMENTOS PADRÃO**

1 - MINUTA DO CONTRATO

2 - MINUTA DE CARTA DE FIANÇA BANCÁRIA PARA GARANTIA DO CONTRATO

3- MINUTA DE CARTA DE FIANÇA BANCARIA PARA PARTICIPAÇÃO NA LICITAÇÃO

4 - MINUTA DA DECLARAÇÃO DO DISPOSTO NO INCISO V DO ART. 27 DA LEI 8.666/93

5 - MINUTA DE MODELO DE DECLARAÇÃO DE CONHECIMENTO DO PROJETO, COM SUAS ESPECIFICAÇÕES E PRODUTOS E PERÍMETRO ABRANGIDO

6 - MODELO DE DECLARAÇÃO SOBRE TRIBUTOS MUNICIPAIS

7 - MODELO DE CARTA DE CREDENCIAMENTO

8 - MODELO DE DECLARAÇÃO DE PLENO ATENDIMENTO AOS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO

## **ANEXOS**

I - TERMO DE REFERÊNCIA

II - ELEMENTOS DA PROPOSTA TÉCNICA

III - ORÇAMENTO ESTIMADO E CRONOGRAMA

TERMO DE ENCERRAMENTO

## **EDITAL**

### **1. DO OBJETO**

1.1. A presente concorrência tem por objeto a contratação de empresa ou consórcio para a elaboração para de projeto urbanístico específico para fins de realização de

concessão urbanística na área delimitada pelo perímetro da Nova Luz, definido pelas Avenidas Casper Líbero, Ipiranga, São João, Duque de Caxias e Rua Mauá, no Distrito da República, no Município de São Paulo.

1.1.1. Compreenderá o projeto urbanístico específico os seguintes itens: I - projeto urbanístico para o local da intervenção; III - estudos de viabilidade econômica, mercadológicos e da situação fundiária da área; IV - estudos de impacto ambiental; IV - relatório circunstanciado dos principais conteúdos dos estudos efetuados e das providências a serem executadas com o demonstrativo quantitativo e qualitativo dos custos e benefícios sociais, urbanísticos e ambientais da intervenção urbana a ser realizada; V - plano de comunicação, que conterà a realização de uma audiência pública na área central do Município e na de cada uma das Subprefeituras em que será realizada a intervenção urbana, possibilitando a interação com proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores.

1.1.2. O projeto urbanístico específico conterà os seguintes elementos: I - definição das modificações no sistema viário; II - localização e definição da infra-estrutura urbana e dos equipamentos comunitários; III - localização e definição dos espaços públicos de uso comum e especial; IV - padrões de ocupação, em relação aos tipos de usos e sua distribuição; V - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela intervenção urbana.

1.2. Os serviços deverão ser executados em conformidade com o disposto no contrato, no Anexo I - Termo de Referência, e demais Anexos, que integram o presente Edital e definem as diretrizes para elaboração e objetivos do projeto urbanístico específico, bem como os procedimentos técnicos e as etapas a serem seguidos.

## 2. DOS RECURSOS FINANCEIROS

2.1. Os encargos financeiros serão atendidos pela dotação nº \_\_\_\_\_, pelo valor estimado de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

2.2. Correrão por conta exclusiva da licitante vencedora todos os tributos, taxas e/ou encargos de quaisquer natureza devidos aos poderes públicos, federais, estaduais e/ou municipais, comprometendo-se esta a saldá-los, por sua conta, nos prazos e na forma prevista na legislação pertinente, bem como despesas com encargos trabalhistas e sociais, mão-de-obra, transportes de seu pessoal e de materiais e todos os custos direta ou indiretamente relacionados com o objeto da

contratação.

### 3. DO REGIME DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

3.1. Os serviços objeto desta Concorrência serão executados no Regime de Empreitada por Preço Global.

### 4. PRAZO DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

4.1 O prazo do contrato é de \_\_\_\_\_ e sua vigência iniciará a partir da data fixada na Ordem de Serviço, podendo ser prorrogado nos termos previstos na Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações.

### 5. ESCOPO DOS SERVIÇOS

5.1 Os detalhes dos serviços a serem realizados estão descritos no Termo de Referência, Anexo deste Edital.

### 6.- DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

6.1. Poderão participar desta licitação empresas isoladas ou em consórcio, desde que comprovem sua qualificação, nos termos deste edital e seus anexos, dele integrantes.

6.2. As licitantes deverão credenciar representantes para a prática de todos os atos relativos à presente licitação, conforme Anexo “Modelo Carta de Credenciamento”. Uma via original da credencial deverá ser apresentada em separado, no momento de entrega dos envelopes de propostas e de documentação, e outras 02 (duas) vias, sendo uma original e uma cópia, deverão ser inseridas com os demais itens no envelope de habilitação, nas pastas respectivamente identificadas como original e cópia.

6.3. Juntamente com os envelopes deverá ser entregue, no horário e local indicado no preâmbulo deste Edital, o Anexo “Declaração da empresa de que cumpre plenamente os requisitos de habilitação”.

6.3.1. O credenciamento (modelo anexo), a cópia do recibo da garantia de proposta e a declaração da empresa de que cumpre os requisitos da licitação deverão ser, obrigatoriamente, apresentados à Comissão, fora dos envelopes, no início da sessão designada no preâmbulo.

6.4. No caso de consórcio, observar-se-ão as seguintes normas:

6.4.a) Comprovação de compromisso, público ou particular, de constituição do consórcio, subscrito pelas empresas consorciadas, estabelecendo, com clareza e precisão, o compromisso destas entre si e em relação ao objeto da licitação, ou seja, identificando os serviços que caberão a cada uma das consorciadas, indicando, ainda, a empresa líder e responsável principal pelos atos praticados pelo consórcio, que exercerá a liderança e a representação do mesmo perante a Prefeitura do Município de São Paulo, com poderes inclusive para transferir, requerer, receber e dar quitação, bem como, especificando, com clareza e precisão, a responsabilidade técnica de cada uma das empresas, em relação ao objeto da licitação, após o término do consórcio.

6.4.b) Apresentação, por parte de cada empresa consorciada, da documentação comprobatória de sua capacidade jurídica, idoneidade financeira, regularidade fiscal e previdenciária e capacidade técnica, conforme estabelecido no presente edital.

6.4.c) O compromisso de consórcio deverá estabelecer responsabilidade solidária das empresas integrantes pelos atos praticados sob consórcio, tanto na fase de licitação quanto na execução do contrato, bem como pelos encargos fiscais e administrativos referentes ao objeto do contrato, até o término do prazo de garantia.

6.4.d) O consórcio licitante vencedor fica obrigado a promover, antes da celebração do contrato, a sua constituição e registro.

6.4.g) A capacidade técnica e financeira do consórcio definir-se-á pela soma dos requisitos comprovados pelos respectivos integrantes, conforme previsto no presente edital.

6.4.h) No caso de consórcio com participação de empresa estrangeira, a liderança do consórcio caberá obrigatoriamente à empresa nacional.

6.5. No caso de participação isolada de empresa estrangeira, será exigido o competente decreto de autorização de funcionamento no país, acompanhado, quando a atividade assim o exigir, do registro ou autorização para funcionamento

expedido pelo órgão competente.

6.6. As empresas estrangeiras, que participarem isoladamente ou em consórcio desta licitação, deverão ter representação legal no Brasil com poderes expressos para receber citação e responder administrativa ou judicialmente.

## 7. RESTRIÇÕES

7.1. Será vedada a participação de empresas:

7.1.a) Declaradas inidôneas para licitar ou contratar com a Administração Pública.

7.1.b) Impedidas de licitar, contratar ou transacionar com a Administração Pública.

7.1.c) Enquadradas nas disposições do artigo 9º da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações.

7.1.d) Em processo de falência ou concordata, recuperação judicial ou extrajudicial.

7.2. A vedação à participação na licitação de uma empresa implica a inabilitação de todo o consórcio.

## 8. DA FORMA DE APRESENTAÇÃO DOS ENVELOPES

8.1. A documentação de Habilitação, Proposta Técnica e Proposta de Preços deverá ser apresentada em 03 (três) envelopes separados, fechados e indevassáveis, indicando, na parte externa, o número desta licitação e a razão social da empresa ou consórcio licitante, contendo, respectivamente, os documentos relativos à HABILITAÇÃO ("Envelope 1"), PROPOSTA TÉCNICA ("Envelope 2") e PROPOSTA DE PREÇOS ("Envelope 3"), com as seguintes indicações:

8.1.1. Para o envelope "Habilitação"

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO

CONCORRÊNCIA Nº 01/2009/SMDU

EMPRESA (CONSÓRCIO):

ENVELOPE Nº 1 - HABILITAÇÃO

8.1.2. Para o envelope "Proposta Técnica"

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO

CONCORRÊNCIA Nº 01/2009/SMDU

EMPRESA (CONSÓRCIO):

ENVELOPE Nº 2 - PROPOSTA TÉCNICA

8.1.3. Para o envelope "Proposta de Preços"

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO

CONCORRÊNCIA Nº 01/2009/SMDU

EMPRESA (CONSÓRCIO):

ENVELOPE Nº 3 - PROPOSTA DE PREÇOS

8.2. Não serão aceitos documentos ou propostas enviados pelo correio ou outros serviços de entrega, bem como após o horário estabelecido neste Edital.

8.3. Os documentos dos envelopes "1", "2" e "3" deverão ser apresentados no original ou em cópias reprográficas autenticadas, em três vias de igual teor,

carimbados e rubricados pelo representante legal da empresa ou do consórcio licitante. Os volumes deverão estar devidamente encadernados, com suas folhas numeradas em ordem crescente, contendo termo de início com índice de documentos e apresentando no final um Termo de Encerramento, no qual se declare o número de folhas da pasta, devendo conter na capa a titulação do conteúdo, o nome do licitante, o número do edital e objeto da licitação.

8.4. Os documentos em língua estrangeira devem ser acompanhados de tradução para a língua portuguesa por tradutor juramentado, sendo que documentos estrangeiros, originais ou cópias, deverão estar devidamente autenticados no consulado brasileiro do país de origem do documento.

8.5. Os certificados, declarações, registros e certidões que não declararem em seu corpo o prazo de validade, terão considerada a validade máxima de 90 (noventa) dias, contados da efetiva data da pesquisa.

## 9. DA HABILITAÇÃO

9.1. O "ENVELOPE 1", da Habilitação, deverá conter os documentos comprobatórios da capacidade jurídica, idoneidade financeira, regularidade fiscal e previdenciária, capacidade técnica da empresa licitante, especificados neste item, documentos esses que deverão ser apresentados, preferencialmente, ordenadamente numerados e capeados por uma relação dos mesmos, na sua versão original ou através de cópias autenticadas.

9.1.1. A inabilitação de uma das empresas integrantes de consórcio licitante elimina todo o consórcio da disputa.

9.1.2. Em caso de consórcio, cada consorciado deverá apresentar a totalidade dos documentos exigidos para a habilitação.

9.1.2.1. Excetua-se da exigência prevista no item anterior os documentos necessários à habilitação técnica, que será exigida do consórcio, de maneira global, e não de cada empresa dele participante.

9.2. As empresas/consórcios deverão apresentar a seguinte documentação para comprovação da Capacidade Jurídica:

9.2.a) Ato constitutivo e alterações subsequentes, estatuto ou contrato social, devidamente registrados na Junta Comercial, em se tratando de sociedade empresária, exigindo-se, no caso de sociedade por ações, a ata arquivada que elegeu a atual diretoria.

9.2.b) Inscrição no Registro Civil de Pessoa Jurídicas do ato constitutivo, no caso de sociedade civil, acompanhado de prova da diretoria em exercício.

9.2.c) Para as empresas consorciadas, além da documentação especificada acima, compromisso público ou particular de constituição de consórcio, subscrito pelas empresas Consorciadas, em conformidade com o previsto item 6.4.

9.3. As empresas/consórcios deverão apresentar a seguinte documentação para comprovação da Idoneidade Financeira:

9.3.a) Balanço patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício social, já exigíveis e apresentados na forma da lei (acompanhado dos termos de abertura e encerramento do livro diário, devidamente registrado no órgão competente e assinado pelo contador e pelo representante legal da empresa), que comprovem a boa situação financeira da empresa, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios.

9.3.b) A empresa licitante deverá comprovar patrimônio líquido no valor igual ou superior a R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ reais), extraído do Balanço Patrimonial do último exercício social.

9.3.c) No caso de consórcio, o total do patrimônio líquido das empresas consorciadas somados na proporção de suas respectivas participações no consórcio deverá ser igual ou superior a R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ reais).

9.3.d) Demonstração de que a licitante possui capacidade econômico-financeira, de acordo com os índices a seguir, que serão calculados a partir do balanço patrimonial apresentado.

9.3.d.1) Índice de Liquidez Corrente (ILC), maior ou igual a -1,0.

$$ILC = \frac{AC}{PC}$$

9.3.d.2) Índice de Liquidez Geral (ILG), maior ou igual a 1,0.

$$ILG = \frac{AC + RLP}{\quad}$$

---

$$PC + ELP$$

9.3.d.3) Grau de Endividamento Geral (GEG), igual ou menor a 0,50.

$$GEG = \frac{PC + ELP}{AT}$$

ONDE:

AC = Ativo Circulante

PC = Passivo Circulante

RLP = Realizável a Longo Prazo

ELP = Exigível a Longo Prazo

AT = Ativo Total

9.3.1. No caso de consórcio, cada uma das empresas consorciadas deverá apresentar os índices de liquidez corrente e geral igual ou superior a 1,2 (um inteiro e dois décimos), bem como cada empresa demonstrará o grau de endividamento geral igual ou menor que 0,40, independentemente da sua participação.

9.3.2. O valor do cálculo do índice será arredondado para uma casa decimal, no seguinte padrão: as notas inferiores a 0,50 serão arredondadas para baixo; as superiores a 0,50 serão arredondadas para cima.

9.3.3. A demonstração dos índices deverá ser efetuada através da elaboração pela licitante de documento contendo as fórmulas acima indicadas, declaração formal de que os valores respectivos nestas inseridos foram extraídos do balanço patrimonial apresentado, bem como os quocientes respectivos apurados, e as assinaturas do(s) representante (s) legal(is) da empresa e de seu contador, devidamente identificados.

9.3.4. Certidão negativa de pedido de falência, concordata, recuperação judicial ou extrajudicial, no caso de sociedades comerciais ou empresárias,

ou certidão negativa de pedido de insolvência civil, no caso de sociedades civis ou simples, expedida em nome da licitante pelo distribuidor de sua sede, com data não superior a 60 (sessenta) dias da apresentação da proposta.

9.3.5. Comprovação de que a empresa/consórcio possui capital social mínimo no valor de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), devendo a comprovação ser feita relativamente à data da apresentação da proposta, na forma da lei.

9.3.6. Cópia do recibo de depósito da garantia da Proposta de preços, nos termos do preâmbulo deste Edital.

9.3.6.1. A Garantia deverá ter a validade de 90 (noventa) dias e ser depositada em dinheiro, seguro-garantia ou em carta de fiança bancária expedida por seguradora/estabelecimento bancário.

9.3.6.2 Se a licitante prestar a garantia na modalidade de Carta de Fiança Bancária, esta deverá ser emitida pelo banco de acordo com o modelo do Anexo “Carta de Fiança Bancária”.

9.3.6.3. Se a licitante prestar a garantia na modalidade de seguro-garantia, a apólice deverá ser paga à vista e o documento comprobatório da quitação ser entregue juntamente com o depósito da caução.

9.3.6.4. Não será permitida caução em títulos gravados com cláusula de inalienabilidade, impenhorabilidade ou intransferibilidade.

9.3.7. Declaração expressa, sob as penas da lei, subscrita pelo responsável pela empresa licitante e pelas empresas consorciadas de que não se encontram inadimplentes, suspensas ou impedidas de licitar.

#### 9.4. Regularidade Fiscal e Previdenciária

9.4.a) Prova de inscrição da empresa no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ).

9.4.b) Prova de inscrição no Cadastro de Contribuintes Estaduais ou Municipais da sede da licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual.

9.4.c) Certidão de regularidade para com a Fazenda Federal, devendo a licitante apresentar, referente a sua sede, a Certidão Conjunta de

Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal.

9.4.d) Certidão de Regularidade de Situação quanto aos encargos tributários Estaduais, da sede da empresa, pertinentes ao seu ramo de atividade e relativo aos tributos relacionados com o objeto desta licitação.

9.4.e) Certidão de Regularidade de Situação quanto aos encargos tributários Municipais da sede da empresa, relativa aos tributos relacionados com o objeto da licitação. A documentação prevista neste subitem terá validade de 6 (seis) meses, a partir da data de sua expedição, se outro prazo não estiver assinalado em lei ou no próprio documento.

9.4.e.1) As licitantes com sede fora do Município de São Paulo deverão apresentar, também, as Certidões de Regularidade de Situação quanto aos encargos tributários Mobiliários do Município de São Paulo. No caso de não serem cadastradas como contribuintes, deverão apresentar declaração, firmada pelo representante legal, sob as penas da lei, do não cadastramento e de que nada devem à Fazenda do Município de São Paulo, relativamente aos tributos relacionados com o objeto desta licitação.

9.4.f) Certidão de Regularidade para com a Previdência Social - CND, no prazo de sua validade, demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei.

9.4.g) Certidão de Regularidade para com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no prazo de sua validade, demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei.

9.4.1. Cada uma das empresas consorciadas deverá apresentar todas as certidões de regularidade fiscal exigidas neste item.

## 9.5. Qualificação Técnica

9.5.1. Para as empresas de engenharia e arquitetura, comprovante de Registro de Pessoa Jurídica, expedida pelo CREA - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia da sede da licitante, no prazo de sua validade. Caso o registro tenha sido expedido por CREA de outro Estado, o

visto do CREA-SP será exigido para a contratação.

9.5.2. A licitante deverá comprovar que detém em seu quadro permanente de profissionais, na data prevista para entrega da proposta, os seguintes profissionais, exigidos para a formação ou coordenação das equipes destinadas à confecção de todos os produtos exigidos nesta licitação:

9.5.2.1. Coordenador/Gerente Geral: profissional de nível superior em arquitetura e urbanismo, engenharia ou áreas afins, e experiência em coordenação de equipes multidisciplinares para elaboração de planos e projetos de reurbanização.

9.5.2.2 Para o Projeto Urbanístico Específico e Plano de Urbanização de ZEIS, Coordenador/Gerente de Projeto, profissional de nível superior em arquitetura e urbanismo, engenharia ou áreas afins, com experiência em coordenação de equipes multidisciplinares para elaboração de planos e projetos de urbanismo.

9.5.2.3. Para o Estudo e Relatório de Impacto Ambiental, Coordenador/Gerente de Projeto: profissional de nível superior em arquitetura e urbanismo, engenharia ou áreas afins, com registro no CREA e experiência em coordenação de equipes multidisciplinares para elaboração de estudos de impacto ambiental e/ou planos e projetos de urbanismo.

9.5.2.4. Para o Estudo de Viabilidade, Econômica, Mercadológicos e da Situação Fundiária da Área, profissional de nível superior em economia, engenharia ou áreas afins, com experiência em coordenação de equipes multidisciplinares para elaboração de estudos mercadológicos e de viabilidade econômica de empreendimentos imobiliários.

9.5.2.5. Para o Plano de Comunicação, Coordenador/Gerente de Projeto: profissional de nível superior e experiência em coordenação de equipes multidisciplinares para elaboração de Planos de Comunicação.

9.5.2.1.1. Para comprovação do profissional no quadro permanente da licitante serão aceitas cópias autenticadas das anotações da CTPS - Carteira de Trabalho e Previdência Social, acompanhada da

respectiva Ficha de Registro de Empregados, no caso de empregados, nos termos da CLT – Consolidação das Leis do Trabalho e do Decreto nº 61.799/67, ou das Fichas de Registro de Empregados através do sistema informatizado, nos termos da Portaria nº 3626, de 13/11/91, e da Portaria nº 1.121, de 09/11/95, retificada no D.O.U. de 13/11/95. Será também aceita comprovação por meio de cópia autenticada de contrato de prestação de serviços. No caso de sócios, a licitante deverá apresentar cópia autenticada do contrato social. Quando se tratar de dirigente de empresa, tal comprovação poderá ser feita através da cópia da ata de assembléia, referente à sua investidura no cargo ou o contrato social.

9.5.2.1.2 – Para fins de habilitação da empresa, cada profissional somente poderá ser alocado em uma equipe de trabalho, assim consideradas: 1) Equipe do Projeto Urbanístico Específico e Plano de Urbanização de ZEIS; 2) Equipe do Estudo e Relatório de Impacto Ambiental; 3) Equipe do Estudo de Viabilidade, Econômica, Mercadológicas e da Situação Fundiária da Área; e 4) Equipe do Plano de Comunicação. O Coordenador/Gerente Geral não estará alocado em nenhuma das equipes.

9.5.2.1.3. Os profissionais supra indicados pela proponente, assim como aqueles indicados para a comprovação da capacitação técnico-operacional exigida no Edital, deverão participar dos serviços objeto deste contrato, admitindo-se a substituição por profissionais de experiência equivalente ou superior, desde que aprovada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

9.5.2.1.4. As comprovações de registro dos profissionais de profissões liberais regulamentadas em seus respectivos órgãos de classe (CREA, CORECON etc.) dar-se-ão no momento da assinatura do contrato.

9.5.3. Comprovação da realização de projeto de reurbanização, implantado total ou parcialmente.

9.5.3.1. A Comprovação exigida neste item dar-se-á por inequívoca demonstração de confecção e implantação, total ou parcial, de projeto de reurbanização, a ser realizada por atestado fornecido por órgãos públicos;

9.5.3.2. No caso de projeto realizado no exterior do País, a comprovação dar-se-á pela exibição de cópia de documentação (atestado, certificação etc.) que evidencie a execução (ou seu equivalente) de elementos do projeto urbanístico, confeccionado pelo Poder Público local, observando-se, ainda, o item 8.4. deste edital.

9.5.3.3. Para os fins deste edital, entende-se como reurbanização o conjunto de intervenções sócio-urbanísticas, em parcelas do território com urbanização consolidada, marcadas pela degradação do edificado e do espaço público, pela insuficiência de equipamentos sociais elementares ou por processos crescentes de exclusão social. Compreende o processo de transformação do uso do solo através de intervenções urbanísticas que visem à recuperação de zonas históricas, áreas degradadas ou que não utilizem plenamente a infraestrutura urbana disponível, por intermédio de: substituição das formas urbanas existentes conferindo-lhe novas funções; revitalização do tecido econômico ou social, no sentido de tornar a área atrativa e dinâmica, com boas condições de habitabilidade; adequação das redes de infraestruturas básicas de serviços e equipamentos comunitários; melhoria das condições de mobilidade e transportes; melhoria das condições ambientais; substituição, alteração e conservação de edifícios, com o objetivo de melhorar as suas condições de uso e a qualidade do ambiente urbano.

9.5.4 – Comprovação de realização de projeto de EIA-RIMA.

9.5.4.1 – Comprovar-se-á o requerido neste item por intermédio de atestado fornecido pelo Poder Público.

9.6. A proponente deverá apresentar declaração assinada pelo seu representante legal de que tomou conhecimento do projeto, com suas especificações e produtos e perímetro abrangido, concordando que não lhe caberá reivindicação decorrente do desconhecimento dos trabalhos, dos locais da obra e de outros fatores, que possam afetá-los, conforme modelo do Anexo \_\_\_\_ deste Edital.

9.7 Para atendimento do estabelecido no inciso V do artigo 27 da Lei Federal nº 8.666/93, e suas atualizações, a LICITANTE deverá apresentar declaração, sob as penas da lei, de que cumpre o disposto no inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal, conforme Modelo do Anexo \_\_\_\_ deste Edital.

9.8. Declaração da LICITANTE, sob as penas da lei, de que não incorre em qualquer das restrições discriminadas neste edital, conforme modelo do Anexo ----  
-.

9.9. Disposições gerais

9.9.1. Os documentos de habilitação, expedidos por autoridades ou órgãos competentes do local da sede da licitante poderão ser apresentados no original, por qualquer processo de cópia autenticada ou em publicação do órgão da Imprensa Oficial, ou, ainda, por qualquer outra forma prevista em lei.

9.9.2. Os documentos emitidos via Internet ficarão sujeitos à diligência a ser efetuada pela Comissão Especial de Licitação, com o propósito da verificação da autenticidade das informações neles contidas.

## 10. DA PROPOSTA TÉCNICA

10.1. A Proposta Técnica deverá ser apresentada no “ENVELOPE 2” por cada empresa ou consórcio interessado, devendo atender as condições contidas neste Edital e seus Anexos. Sua elaboração e conformação deverá obedecer aos elementos constantes do Anexo “Elementos da Proposta Técnica”.

10.2. Os documentos apresentados na proposta técnica serão utilizados na análise de julgamento técnico e pontuação conforme os critérios de avaliação técnica da proposta, constantes no anexo “Elementos da Proposta Técnica”.

10.3. A proposta que não alcançar a pontuação mínima em todos os quesitos elencados na proposta técnica, nos termos do item 15.4 deste edital, será desclassificada.

10.4. A proposta técnica será avaliada pelos integrantes especialmente indicados na Portaria que instituiu a Comissão Especial de Licitação responsável por este certame.

## 11. PROPOSTA DE PREÇOS

11.1. O “ENVELOPE 3” deverá conter a Proposta de Preços elaborada considerando-se que os serviços serão executados pelo regime de empreitada por preço global.

11.2. No preço proposto serão computadas todas as despesas para a execução dos serviços, considerando, também, a totalidade dos custos e despesas do objeto da presente licitação, incluindo mão de obra, insumos, matérias primas, fretes, seguros, combustíveis, materiais, máquinas e equipamentos, encargos das leis trabalhistas, sociais e fiscais, todos os custos diretos e indiretos, remunerações e quaisquer despesas extras e necessárias não especificadas neste Edital. Nenhuma reivindicação para pagamento adicional será considerada se decorrer de erro ou má interpretação deste Edital, considerando-se que os preços propostos são completos e suficientes para pagar todos os serviços deste decorrentes. Não haverá pagamento de tributos e outros encargos por parte da Prefeitura do Município de São Paulo. Os valores deverão ser apresentados em reais.

11.3. A Proposta deve ser datilografada ou digitada em linguagem clara e objetiva, sem erros, rasuras ou entrelinhas, contendo os elementos a seguir relacionados:

11.3.a) Índice;

11.3.b) Carta de Apresentação da Proposta de preços, a ser elaborada de acordo com o modelo que compõe o Anexo “Proposta de Preços” deste Edital;

11.3.c) Cronograma Geral dos Serviços, considerando-se os prazos assinalados no Termo de Referência, anexo e integrante do presente edital;

11.3.d) Composição do Preço Orçado;

11.3.e) Cronograma Financeiro;

11.3.f) Salário da Equipe;

11.3.g) Demonstrativo da composição dos Encargos Sociais;

11.3.h) Demonstrativo da composição dos Custos Administrativos;

11.3.i) Remuneração da Empresa;

11.3.j) Demonstrativo da composição das Despesas Fiscais.

11.3.1. A proposta financeira ofertada pela licitante constitui-se, a qualquer título, a única e completa remuneração pela adequada e perfeita execução dos trabalhos.

11.4. A composição dos preços unitários de todos os preços contidos na Planilha Orçamentária deverá ser demonstrada através do preenchimento do formulário de CP, conforme modelo trazido no Anexo “Composição de Preços”.

11.4.1. As licitantes poderão apresentar as composições de preços e planilhas em impressos próprios gerados por softwares especializados, desde que estas contenham todos os dados indicados nos impressos oficiais da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, constantes dos Anexos que compõem este Edital.

11.5. Deverão ser consideradas nas composições de serviços e respectivos preços unitários todos os custos globais dos serviços.

11.6. A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano não aceitará proposta de preços com valor superior ao indicado no item 2 - “Recursos Financeiros” deste Edital.

11.7. A proposta de preços deverá ter prazo de validade não inferior a 90 (noventa) dias.

## 12 - DO RECEBIMENTO DA DOCUMENTAÇÃO E DAS PROPOSTAS

12.1. Os envelopes contendo as propostas de participação nesta Concorrência serão recebidos até as \_\_\_\_\_ do \_\_\_\_\_, na Comissão de Julgamento de Licitações, na Rua \_\_\_\_\_.

12.2. Os três envelopes deverão ser entregues conjuntamente, não sendo admitido, em nenhuma hipótese, o seu protocolo em momentos distintos.

12.3. No ato de entrega dos envelopes deverá ser apresentado pela empresa licitante, em apartado, documento indicando a pessoa credenciada a representá-la em todos os atos do processo, com poderes inclusive para desistir de interposição de recursos.

12.4. Uma vez feita a entrega, não serão aceitas modificações ou substituições da proposta ou quaisquer documentos.

### 13. DAS SESSÕES PÚBLICAS PARA ABERTURA DOS ENVELOPES

13.1. Às \_\_\_\_\_ do último dia do prazo para entrega dos envelopes, na sede da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, a Comissão Especial de Licitação procederá à abertura do certame, iniciando os trabalhos com a abertura dos envelopes "1" - "Habilitação", que deverão ser rubricados pela Comissão Especial de Licitação e pelos representantes das licitantes presentes ao ato.

13.1.1. A Comissão dará ciência das circunstâncias de inabilitação dos licitantes, na própria sessão ou por publicação na imprensa oficial do Município.

13.1.2. Não ocorrendo desistência expressa de recurso quanto à habilitação ou inabilitação, a Comissão encerrará a sessão, cientificando os participantes do prazo para sua interposição.

13.1.3. Os envelopes nºs 2 e 3 das licitantes inabilitadas serão devolvidos, inviolados, após ter decorrido o prazo legal sem interposição de recursos, ou tendo havido renúncia expressa de interposição de recursos, ou após o julgamento dos recursos interpostos.

13.3. A Comissão Especial de Licitação procederá, então, ao julgamento da Proposta Técnica, de acordo com os critérios de avaliação estabelecidos no anexo "Elementos da Proposta Técnica", sendo o resultado comunicado às licitantes na mesma ou em outra sessão pública, ou através de publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

13.3.1. Caso os envelopes nºs 2 não sejam abertos na sessão de abertura dos envelopes nº 1, eles serão rubricados pelos membros da Comissão Especial de Licitação e pelos representantes credenciados das licitantes, e mantidos sob a guarda da Comissão Especial de Licitação até a data de abertura dos mesmos.

13.4. Após a divulgação da nota técnica e transcorrido o prazo legal sem interposição de recursos, ou tendo havido renúncia expressa da interposição de recursos, ou após o julgamento dos recursos interpostos, dar-se-á a abertura dos Envelopes nºs 3 das empresas classificadas. As propostas comerciais impressas serão rubricadas pela Comissão Especial de Licitação e pelos representantes credenciados presentes.

13.5. Os Envelopes nºs 3 poderão ser abertos no mesmo ato público da divulgação da nota técnica ou em ato público específico designado para tal fim.

13.6. A Comissão julgará as Propostas Comerciais de acordo com os critérios de avaliação estabelecidos neste Edital, comunicando o seu resultado às licitantes em conformidade com o estabelecido neste Edital.

13.7. A Comissão efetuará o Julgamento das Propostas Técnicas e de Preços, conforme sistemática de ponderação estabelecida no Edital, classificando-as de acordo com a Nota Final, em ordem decrescente.

13.8. Será inabilitada ou desclassificada a empresa que deixar de apresentar qualquer documento exigido neste Edital e seu(s) anexo(s) ou, ainda, apresentá-lo com irregularidade detectada pela Comissão à luz do Edital.

13.8.1. Os erros materiais de pequena relevância serão objeto de saneamento, mediante ato motivado da Comissão Especial de Licitação.

13.9. De cada sessão pública será lavrada ata circunstanciada dos trabalhos, a qual deverá ser assinada obrigatoriamente pelos membros da Comissão Especial de Licitação e facultativamente pelos representantes credenciados presentes.

13.10. Finalizada a fase do julgamento das propostas e classificada a empresa vencedora, a Comissão Especial de Licitação encaminhará o processo ao Secretário de Desenvolvimento Urbano para homologação da licitação e adjudicação à empresa classificada em primeiro lugar, determinando a sua convocação para assinatura do contrato.

#### 14. JULGAMENTO DOS DOCUMENTOS DA HABILITAÇÃO

14.1. Serão consideradas habilitadas as licitantes que apresentarem, com exatidão, todos os documentos solicitados no item “Documentos de Habilitação – Envelope nº 1” deste Edital.

#### 15. DO JULGAMENTO DA PROPOSTA TÉCNICA

15.1. As Propostas Técnicas das empresas licitantes serão examinadas, preliminarmente, quanto ao atendimento das condições estabelecidas neste Edital e seus Anexos. Verificado o atendimento às referidas condições proceder-se-á a avaliação da Proposta Técnica, conforme critérios de julgamento constantes do Anexo “Elementos da Proposta Técnica”.

15.2. Será atribuída pela Comissão Especial de Licitação a “Nota da Proposta Técnica” (NPT) em conformidade com o Anexo “Elementos da Proposta Técnica”, variando de 0 (zero) a 100 (cem) pontos, observados basicamente:

QUESITOS	NOTA MÁXIMA (Pontos)
<b>A - Capacidade Técnica da Proponente</b>	<b>75</b>
A.1 - Capacidade Técnica - PUE	● 56
A.2 - Capacidade Técnica - EIA	● 10
A.3 - Capacidade Técnica - EVE	● 7
A.4 - Capacidade Técnica - PC	● 2
<b>B - Capacidade da Equipe Técnica</b>	<b>25</b>
B.1 - Coordenador Geral	● 12
B.2 - Coordenadores Setoriais	● 13
NPT MÁXIMA	100

15.3. A análise, exame e julgamento dos quesitos Capacidade Técnica da Proponente, Capacidade da Equipe Técnica e Plano de Trabalho levará em conta a consistência, a coerência e a compatibilidade da documentação apresentada e dos perfis profissionais ao objeto da licitação, observando-se sempre o disposto neste Edital e seus Anexos, em especial, o Anexo “Elementos da Proposta Técnica”.

15.4. Serão desclassificadas as propostas técnicas que não obtiverem o mínimo 50% (cinquenta por cento) da nota total máxima para cada um dos subitens (A.1, A.2, A.3, A.4, B.1, B.2) dos quesitos julgados.

15.5. Para o cálculo da nota final das propostas técnicas serão somadas as notas dos subitens de cada item (Capacidade Técnica da Proponente, Capacidade da Equipe Técnica e Plano de Trabalho).

15.6. Com exceção das alterações, entrelinhas ou rasuras feitas pela Comissão Especial de Licitação, necessárias para corrigir erros cometidos pelos Licitantes, não serão aceitas propostas contendo borrões, emendas ou rasuras.

## 16. DA NOTA DA PROPOSTA DE PREÇOS - NP

16.1. A Comissão Especial de Licitações procederá ao cálculo da Nota da Proposta de Preços (NP) de cada licitante, mediante a aplicação da fórmula a seguir:

$$NP = \frac{M}{P} \times 100$$

Sendo

$$M = \frac{V_o + M_p}{2}$$

Onde

NP = Nota atribuída à Proposta de preços da licitante;

V<sub>o</sub> = Estimativa do valor do contrato realizada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

M<sub>p</sub> = Média aritmética dos preços propostos por todos os licitantes classificados na Proposta Técnica

P = Preço global proposto pelo licitante em análise para o projeto

### NOTAS

I - a nota atribuída à proposta de Preços é limitada a 100 (cem) pontos;

II - o quociente M/P terá seu valor limitado a 1,00 (um inteiro);

III - as notas NP obtidas serão arredondadas até os centésimos, de acordo com os critérios NBR-5891/ABNT - Regras de Arredondamento, na numeração decimal;

16.2. Serão também desclassificadas as propostas que:

16.2.a) apresentarem valores globais superiores ao limite estabelecido, tendo-se como limite estabelecido o orçamento estimado do serviço;

16.2.b) Forem omissas, vagas ou apresentem irregularidades ou defeitos capazes de dificultar o julgamento;

16.2.c) Apresentarem oferta de vantagem não prevista neste Edital, ou preço ou vantagem baseada nas propostas de outras licitantes;

16.2.d) apresentarem preços globais manifestamente inexeqüíveis;

16.2.e) não demonstrarem sua viabilidade por intermédio de documentação que comprove que os custos dos insumos são coerentes com os de mercado e que os coeficientes de produtividade são compatíveis com a execução do objeto do contrato;

16.2.f) Não apresentarem preços/custos para todos os itens descritos na Planilha de Composição de Preços;

16.2.g) Contiverem cargas horárias dos profissionais propostos divergentes ou incompatíveis com os indicados nas Planilhas de Quantidades e Preços;

16.2.h) não atendem ao disposto no art. 44, § 3º, da Lei nº. 8.666/93;

16.2.i) que apresentarem valores de mão de obra inferiores aos pisos salariais normativos da categoria correspondente, fixados por Dissídio Coletivo, Acordos ou Convenções Coletivas de Trabalho do Município de São Paulo;

## 17) DO JULGAMENTO PONDERADO ENTRE TÉCNICA E PREÇO

17.1. O cálculo da “Nota Final” (NF) dos proponentes far-se-á de acordo com a média ponderada das valorizações das Propostas Técnicas e de Preço, da seguinte forma:

$$NF = \frac{(7 \times NPT) + (3 \times NPP)}{10}$$

10

Onde:

NF = Nota Final

NPT = Nota da Proposta Técnica

NPP = Nota da Proposta de Preços

17.2. A classificação das propostas dar-se-á em ordem decrescente, por nota NF, e será considerada vencedora a proponente que obtiver a maior Nota Final NF.

17.2.1. Na hipótese da ocorrência de empate entre duas ou mais proponentes, o desempate será feito por meio de sorteio, em ato público, para o qual serão convocadas todas as proponentes.

17.2.2. Para efeito de cálculo da Nota Final (NF) serão levadas em consideração duas casas decimais.

## 18. DAS IMPUGNAÇÕES AO EDITAL, DOS RECURSOS E DOS PRAZOS

18.1. Qualquer impugnação aos termos do presente edital ou recursos das decisões relativas à licitação deverão ser apresentados por escrito no Setor de Protocolo da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, no horário das 9 às 17 horas, mediante o recolhimento da competente taxa nos bancos credenciados.

18.2. Não serão conhecidos recursos ou impugnações ao edital enviados pelo correio, telex, fac-símile, correio eletrônico ou qualquer outro meio de comunicação.

18.3. Os prazos de apresentação da impugnação e de interposição dos recursos são aqueles previstos na Lei Federal nº 8.666/93.

18.4. Do recurso interposto serão notificadas as demais licitantes, que poderão impugná-lo no prazo de 5 (cinco) dias úteis.

18.5. Os recursos e a impugnação ao edital serão dirigidos à autoridade superior, por intermédio da que praticou o ato recorrido.

## 19. DOS CUSTOS

19.1. A licitante deverá arcar com todos os custos associados com a preparação e apresentação dos documentos e de sua proposta. A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, em nenhuma hipótese, será responsável por tais custos, quaisquer que sejam os procedimentos seguidos na licitação e/ou os resultados desta.

## 20. DA CONTRATAÇÃO E DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

20.1. Após homologado o resultado da concorrência, a adjudicatária será convocada por carta para, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, assinar o contrato, conforme modelo que constitui o Anexo “Modelo do Contrato” deste Edital.

20.2. O prazo para celebração do contrato poderá ser prorrogado uma única vez, pelo prazo de até 30 (trinta) dias a critério da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, quando solicitado pela adjudicatária por motivo justificado.

20.2.1. Não celebrando o contrato no prazo decairá do direito ao contrato, sem prejuízo da aplicação das sanções previstas neste edital. Nessa hipótese, é facultado à Administração convocar as licitantes remanescentes, respeitada a ordem de classificação, para assinar o contrato em prazo e condições iguais aos da primeira classificada.

20.3. A empresa contratada será responsável pela qualidade dos serviços executados e pelos materiais empregados. A ocorrência de desconformidade implicará o refazimento do serviço e na substituição dos materiais recusados, sem ônus para a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis.

20.4. A empresa contratada também será responsável por todos os ônus, encargos e obrigações comerciais, fiscais, sociais, tributárias e trabalhistas, por todas as despesas decorrentes de eventuais trabalhos noturnos, inclusive com iluminação, e por todos os danos e prejuízos que, a qualquer título, causar a terceiros em virtude da execução dos serviços a seu encargo, respondendo por si e por seus sucessores.

20.5. Farão parte integrante do contrato o presente Edital, com seus anexos, e os Documentos Técnicos e as Propostas Técnica e de Preços da adjudicatária.

20.6. O prazo máximo para a realização e entrega dos serviços é de \_\_\_\_\_ meses, a contar da emissão da primeira ordem de serviço, respeitado o constante nas Ordens de Execução de Serviço a serem expedidas e seus respectivos cronogramas, que poderá ser renovado até o máximo permitido por lei, a critério de Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

20.7.1. O prazo de execução dos serviços poderá ser reduzido, por determinação da contratante ou por solicitação da contratada desde que esta apresente, antes de iniciados os serviços, planejamento detalhado com tal finalidade, sujeito à aprovação da Administração.

20.7. Após a execução dos serviços, existirá um prazo de garantia de 24 (vinte e quatro) meses, durante o qual constatado vício no produto entregue, a contratada deverá corrigi-lo, no prazo de 15 (quinze) dias contados a partir de sua notificação, sem qualquer ônus para a contratante.

20.8. A critério exclusivo do Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, mediante sua prévia e expressa autorização, e sob proposta do Gestor do Contrato, será possível, em regime de responsabilidade solidária, sem prejuízo das responsabilidades contratuais e legais da contratada, subcontratar-se parte dos trabalhos para a execução dos serviços e confecção dos produtos objetos deste edital, até o limite de 30% do valor global do contrato.

20.8.1. A realização de subcontratação sem expressa autorização da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano autorizará a rescisão do contrato por seu inadimplemento total.

20.8.2. Poderão ser subcontratados somente elementos-padrão dos diversos produtos e serviços objetos deste edital, sendo vedada a subcontratação para produto ou serviço que contenha elemento de criação intelectual.

20.8.2.1 A subcontratação abrangerá somente etapas dos serviços, estabelecendo-se que a subcontratada apenas reforçará a capacidade técnica da contratada, que executará, por seus próprios meios, o principal dos serviços de que trata este Edital, assumindo a responsabilidade direta e integral pela qualidade dos serviços contratados.

20.8.3 A assinatura do contrato caberá exclusivamente à empresa/consórcio vencedor, que continuará a ser o único responsável pelos produtos/serviços perante a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano. Os pagamentos continuarão a ser realizados pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano diretamente ao Contratado, que ficará responsável pelo adimplemento dos valores devidos à subcontratada.

20.8.4. O Contratado, ao requerer autorização para subcontratação de parte dos serviços, deverá comprovar perante a Administração a regularidade jurídico/fiscal e trabalhista de sua subcontratada.

20.8.5. O contratado é responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais de suas subcontratadas resultantes da execução do contrato, cabendo a ela a fiscalização do cumprimento destas obrigações.

20.8.5. A empresa/consócio contratado responsabiliza-se pela padronização, compatibilidade, gerenciamento centralizado e qualidade da subcontratação, garantindo, ainda, que eventuais questões contratuais com a subcontratada não alterem os prazos, métodos e resultados originalmente pactuados entre si e a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

20.8.6. As empresas subcontratadas também devem comprovar, perante a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, que não estão enquadradas nas disposições do artigo 9º da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações.

## 21. DA PRESTAÇÃO DA GARANTIA CONTRATUAL

21.1. Até a data de assinatura do contrato a licitante adjudicatária desta licitação deverá prestar garantia de execução contratual em dinheiro, seguro-garantia ou carta de fiança bancária, na importância equivalente a 5% (cinco por cento) do valor total do contrato, acrescida, se for o caso, de importância calculada na forma do § 2º do artigo 48 da Lei Federal nº 8.666/93, introduzido pela Lei Federal nº 9.648/98. O seguro-garantia ou a carta de fiança deverão ser expedidos por seguradora/estabelecimento bancário com domicílio no Município de São Paulo.

21.2. Se a licitante prestar garantia na modalidade de Carta de Fiança Bancária, esta deverá ser emitida pelo banco de acordo com o modelo deste edital.

21.3. Se a licitante prestar a garantia na modalidade de seguro-garantia, a apólice deverá ser paga à vista e o documento comprobatório da quitação ser entregue juntamente com o depósito da garantia.

21.4. Não será permitida garantia em títulos gravados com cláusula de inalienabilidade, impenhorabilidade ou intransferibilidade.

21.5. Estará impedida de contratar a adjudicatária que estiver com registro no Cadastro Informativo Municipal – CADIN MUNICIPAL, nos termos da Lei nº 14.094/05 e Decreto nº 47.096/06, devendo a licitante apresentar, no momento da assinatura da avença, carta de acordo com o Anexo “Modelo de Declaração sobre Tributos Municipais”.

21.6. Sempre que o valor contratual for aumentado, bem como quando o prazo de execução for estendido, a empresa será convocada para reforçar a garantia no prazo de 3 (três) dias úteis, de forma a que corresponda sempre a mesma porcentagem estabelecida no item anterior.

## 22. DO EDITAL DE LICITAÇÃO

22.1. O Edital de Licitação poderá ser adquirido até o prazo estabelecido em seu preâmbulo, mediante o pagamento da importância de R\$ ----- (-----) a ser efetuado por meio de recolhimento de guia própria, retirada no setor de protocolo da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

22.2. Quando do recebimento do CD-ROM contendo o Edital e Anexos desta licitação, a licitante deverá verificar seu conteúdo, não sendo admitidas reclamações posteriores contra eventuais omissões e/ou imperfeições no mesmo.

22.3. Os licitantes deverão analisar cuidadosamente os elementos fornecidos para a licitação, levantando todas as dúvidas ou falhas nos documentos, de forma que sejam elucidadas as pendências antes da apresentação dos envelopes.

## 23. DAS CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS E DA FORMA DE PAGAMENTO

23.1. Os serviços objeto da presente licitação serão executados sob o regime de empreitada por preço global e de acordo com o disposto em Ordens de Execução de Serviços, onde constarão as especificações de serviços e respectivos prazos de execução, para cumprir as exigências do Termo de Referência.

23.2. Todos os serviços deverão ser executados em território nacional de forma a possibilitar a fiscalização por parte da Prefeitura ou seus prepostos.

23.3. Poderão ser realizados pagamentos por entregas parciais de produtos ou serviços, desde que previsto o fracionamento das atividades pertinentes à etapa no Termo de Referência, devendo a ordem de serviço emitida pelo Gestor do Contrato fazer expressa menção à parcela a ser executada.

23.3.1. O prazo contratual para a produção do produto/serviço de cada etapa não será alterado pelo fracionamento previsto neste item, sendo os eventuais atrasos na entrega do produto final da etapa suscetíveis à aplicação de penalidades legal e contratualmente previstas, conforme o caso.

23.5. Os produtos e serviços entregues em cumprimento às Ordens de Execução de Serviços deverão ser aceitos pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, que disporá do prazo de 20 (vinte) dias para sua avaliação e aprovação, sendo que esta aprovação é condição para a realização do pagamento.

23.5.1. Os produtos e serviços entregues somente serão aceitos e aprovados se não houver recusa parcial de seu conteúdo.

23.6. Os pagamentos dos serviços realizados durante a execução contratual serão limitados a 95% (noventa e cinco por cento) do preço da etapa especificado na proposta da contratada.

23.6.1. Ao término dos serviços, com a entrega final aprovada do objeto do presente, mediante relatório circunstanciado do Gestor do Contrato, será lavrado o termo de recebimento definitivo, que será devidamente assinado após o pagamento do saldo remanescente do contrato.

23.7. Todos os serviços realizados serão documentados com a apresentação da nota fiscal/fatura da licitante e relatório das atividades realizadas no mês.

23.8. O prazo para pagamento pela Prefeitura será de 30 (trinta) a partir do adimplemento da ordem de serviço, e será feito por crédito em conta corrente no Banco \_\_\_\_\_.

23.8.1. O prazo previsto neste item começará a correr novamente em caso de recusa dos serviços ou de irregularidade na apresentação dos documentos necessários ao pagamento, se o defeito não puder ser corrigido imediatamente.

23.9. Os preços contratuais serão reajustados a cada 12 meses em conformidade ao estabelecido na Lei Federal nº 10.192, de 14/02/01 e Decreto Municipal nº 48.971, de 27/11/07. O índice utilizado será o índice de Consultoria, conforme o Decreto nº 25.236, de 29/12/87.

23.9.1. O reajuste será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$R = P_0 \cdot \left( \frac{I - I_0}{I_0} \right), \text{ sendo:}$$

R = Valor do reajuste.

P<sub>0</sub> = Preço a reajustar, referente à medição do período.

I = índice específico definido por Portaria da Secretaria das Finanças da Prefeitura do Município de São Paulo, nos termos do Decreto nº 25.236, de 29/12/87, referente ao 12º mês contado a partir da data base da proposta, o mês de \_\_\_\_\_.

I<sub>0</sub> = O mesmo índice, porém referente ao mês da data base da proposta.

23.9.2. O marco inicial para cômputo do período de reajuste será a data base da proposta, nos termos do que dispõe a Lei Federal nº 10.192/2001.

23.9.3. Caso não seja conhecido o índice do mês da efetiva execução dos serviços para fechamento da medição mensal, será adotado o último índice publicado. Após a obtenção do índice relativo ao mês da medição, será processado novo cálculo de reajuste, onde a diferença constatada, conforme seja, será corrigida através de débito ou crédito em faturamento posterior.

23.9.4. As condições pactuadas poderão ser alteradas por ulterior edição de normas Federais ou Municipais.

23.9.5. As Notas Fiscais de Serviços/ Notas Fiscais - Faturas de Serviços do reajustamento deverão ser emitidas em separado e na mesma data da fatura principal devendo, obrigatoriamente, fazer referência a esta.

## 24. DAS PENALIDADES

24.1. O descumprimento das obrigações previstas em lei, neste Edital ou no Contrato, total ou parcialmente, autorizará a Secretaria de Municipal de Desenvolvimento Urbano a proceder à aplicação das seguintes sanções, garantida prévia defesa, mantido o seu caráter não compensatório, na seguinte conformidade:

24.1.a) Multa pela recusa da adjudicatária em assinar o contrato dentro do prazo estabelecido neste Edital equivalente a 10% sobre o valor contratual;

24.1.b) Multa de 10% (dez por cento) do valor total da etapa no caso de três ou mais recusas sucessivas do mesmo produto ou serviço;

24.1.c) Multa por descumprimento de cláusula contratual que não configure atraso no início de execução de etapa ou no término do prazo para entrega de produto/serviço: 2,5% (dois inteiros e cinco décimos por cento) sobre o valor da etapa do contrato;

24.1.d) Multa por inexecução parcial do contrato: 10% (dez por cento) do valor total do contrato;

24.1.e) Multa por inexecução total do contrato: 20% (vinte por cento) do valor total do contrato;

24.1.e.1) No caso de aplicação da sanção prevista neste item, estará a contratada sujeita às penalidades de suspensão temporária de

participação em licitação ou impedimento de contratar com a Administração por prazo não superior a 02 (dois) anos, bem como a de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública.

24.2. Independentemente da aplicação das penalidades arroladas no item anterior, fica a contratada sujeita às seguintes sanções por atraso no início da execução ou da entrega dos produtos/serviços de cada etapa:

24.2.a) Advertência;

24.2.b) Multa de mora de até 0,2% (dois décimos por cento) por dia sobre o valor do contrato, até o período máximo de 30 (trinta) dias;

24.2.c) Multa de até 20% (vinte por cento) sobre o valor do contrato, após esgotado o prazo fixado no subitem anterior, podendo o contrato ser rescindido;

24.2.c.1) Ocorrida a hipótese ensejadora da aplicação da penalidade prevista neste item, estará a contratada sujeita às sanções previstas no item 24.1.f.1.

24.3. As penalidades poderão ser aplicadas concomitantemente, conforme dispõe a legislação municipal e federal em vigor, e serão descontadas dos pagamentos a serem efetuados à contratada podendo, ainda, ser utilizada a garantia prestada para tal finalidade.

## 25. DEVOLUÇÃO DA GARANTIA

25.1. A Garantia da Proposta de Preços das licitantes consideradas inabilitadas ou desclassificadas será restituída mediante solicitação feita por escrito ao Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano, após o julgamento de eventuais recursos.

25.2. A Garantia da Proposta de preços, das licitantes consideradas habilitadas e cujas propostas foram classificadas, será restituída após a assinatura do instrumento contratual com a licitante vencedora desta licitação, mediante solicitação, feita por escrito ao Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano.

25.3. A Garantia da Proposta de preços da licitante vencedora será restituída

mediante solicitação feita por escrito ao Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano, após a assinatura do contrato correspondente.

## 26. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

26.1. É facultado à Comissão Especial de Licitação, ou autoridade superior, em qualquer fase da licitação, promover diligência destinada a esclarecer ou complementar a instrução do processo.

26.2. As decisões da Comissão Especial de Licitação serão objeto de publicação no Diário Oficial do Município.

26.3. Das sessões realizadas lavrar-se-ão atas circunstanciadas, que registrarão eventuais manifestações dos representantes legais ou credenciados.

26.4. A Administração se reserva o direito de, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, por despacho motivado, adiar ou revogar a presente licitação, sem que isso represente motivo para que as empresas participantes pleiteiem qualquer tipo de indenização.

26.5. As retificações do presente Edital, por iniciativa Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano ou provocadas por eventuais impugnações, serão publicadas no Diário Oficial do Município, sendo que, caso interfiram na elaboração das propostas, poderão importar na reabertura do prazo para entrega das mesmas, a critério da Comissão Especial de Licitação.

26.5.1. Não será alterado o prazo final para entrega dos envelopes de habilitação e proposta caso, inquestionavelmente, a alteração não afete a formulação das propostas.

26.6. A participação na presente concorrência implicará a aceitação, em todos os termos, do presente Edital.

26.7. Os licitantes respondem pela fidelidade e legitimidade das informações e dos documentos apresentados nas diversas fases do processo licitatório.

26.8. Os interessados poderão solicitar quaisquer esclarecimentos e informações a respeito do Edital, protocolizando-se o competente requerimento no Setor de Protocolo da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, no horário das 9 às 17 horas, até a data-limite estabelecida no preâmbulo deste edital.

26.8.1. A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano providenciará a resposta aos questionamentos entabulados acerca do Edital por intermédio de publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo até o 3º dia útil anterior à data de entrega das propostas. Serão afixadas no Quadro de Avisos do setor acima indicado, cópias das respostas da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano a tais perguntas, sem identificação de sua autoria.

26.8.2. Em qualquer ocasião, antecedendo a data de entrega das propostas, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, por sua iniciativa ou em consequência de respostas fornecidas às solicitações de esclarecimentos, poderá modificar os referidos documentos mediante a emissão de uma errata, que será publicada no Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

26.9. Em nenhuma hipótese serão respondidos questionamentos realizados via telefônica.

SMDU, -- de --- de 2009.

---

# ELEMENTOS DA PROPOSTA TÉCNICA

## CRITÉRIOS DE PONTUAÇÃO

### A) CAPACIDADE TÉCNICA DA PROPONENTE (75 PONTOS)

#### A.1. - CAPACIDADE TÉCNICA PARA ELABORAÇÃO DO PROJETO URBANÍSTICO ESPECÍFICO (56 PONTOS)

O Projeto Urbanístico Específico corresponde a um plano de ocupação do solo, estabelecido para o perímetro da Concessão Urbanística da área da Nova Luz, visando à transformação do local, respeitando-se as diretrizes específicas descritas no artigo 2º da Lei nº 14.918, de 07 de maio de 2.009. Deverão ainda ser atendidos todos os objetivos e parâmetros listados para este produto, apontados no Termo de Referência anexo ao presente Edital.

#### A.1.1 - Critérios de Pontuação da Capacidade Técnica do Proponente para a Elaboração do Projeto Urbanístico Específico

No que toca ao produto “Projeto Urbanístico Específico”, será avaliada a experiência no desenvolvimento de projetos de reurbanização, por intermédio da análise de até 05 projetos anteriormente realizados pela licitante, que tenham sido efetivamente implementados, total ou parcialmente, nos termos do edital.

A pontuação da capacidade técnica das empresas/consórcios será distribuída de acordo com os seguintes critérios:

a) Avaliação dos projetos de reurbanização apresentados quanto ao porte da intervenção;

b) Análise dos projetos de reurbanização apresentados quanto à compatibilidade, adequação e relevância para desenvolvimento do PUE para a Nova Luz.

A pontuação de tais itens dar-se-á na seguinte conformidade:

**A.1.1.a)** Avaliação dos projetos de reurbanização apresentados quanto ao porte da intervenção;

- **Definição do quesito:** Serão pontuados pela Comissão Especial de Licitação os projetos apresentados pelos licitantes postos à apreciação da Comissão Especial de Licitação em atendimento ao **item A.1.1, deste anexo “Elementos da Proposta Técnica”**. Tais projetos deverão ter sido efetivamente implementados, total ou parcialmente, nos termos do edital.

A pontuação dos projetos se dará de acordo com os critérios infra expostos.

- **Forma de entrega:** Cada projeto apresentado deverá conter, obrigatoriamente, ficha técnica e memorial e deverá estar acompanhado dos respectivos atestados fornecidos pelo Poder Público. No caso de projeto realizado no exterior, considerar-se-á atendido este requisito com apresentação de cópia de contrato firmado pelo proponente e o contratante do projeto urbanístico, com documentação que evidencie a implantação, total ou parcial do projeto, nos termos do edital.

- Observação: a pontuação máxima a ser atingida neste item será de 06 pontos. Caso a somatória das áreas de projetos apresentados pela proponente ultrapasse a 120ha, a metragem excedente não será computada para fins de pontuação.

Pontuação Máxima	Atribuição de Pontuação
06 pontos	- até 20ha de projetos de reurbanização - 1 ponto - a partir de 20ha de projetos de reurbanização, a cada 20ha - 1 ponto

#### **A.1.1.b) Análise de projetos de reurbanização apresentados quanto à compatibilidade e relevância para o desenvolvimento do Projeto Urbanístico Específico e do Plano de Urbanização de ZEIS.**

##### **- Definição do Quesito:**

Serão avaliados pela Comissão Especial de Licitação até cinco projetos de reurbanização anteriormente realizados pela licitante, que deverão ter sido efetivamente implementados, total ou parcialmente, nos termos do edital.

A pontuação será dada às empresas/consórcios proponentes, conjugando-se os critérios infra expostos, sendo certo que tal pontuação representará o julgamento da Comissão Especial de Licitação no tocante às possibilidades de produção de projeto urbanístico específico nos moldes pretendidos nesta licitação.

- **Forma de entrega:** Cada projeto apresentado deverá estar acompanhado dos respectivos atestados e ficha técnica, devendo ser apresentado na seguinte conformidade:

- a) Cada apresentação de projeto deverá conter, obrigatoriamente, a sua ficha técnica, seu memorial e apresentação de elementos gráficos que permitam o bom entendimento do trabalho, prevendo no mínimo: o perímetro da área de projeto; planta de implantação do projeto; representação volumétrica (maquete eletrônica ou fotos), respeitados os limites impostos no item "c";
- b) O memorial deverá conter a caracterização do projeto, com descrição sucinta dos fatores que justificaram a intervenção, apresentação do pro-

grama previsto e dos resultados alcançados, e deverá ainda avaliar criticamente soluções consideradas relevantes e condições desfavoráveis superadas ou que mereçam outra abordagem;

- c) A apresentação do memorial deverá conter no máximo 20 laudas em papel A4 (fonte Arial, tamanho 12, espaçamento duplo). Caso o proponente deseje apresentar documentação em papel formato A3, cada lauda contará como equivalentes a duas laudas de A4. As laudas excedentes a este número não serão consideradas para efeito de pontuação;
- d) Os elementos gráficos apontados no item “a” poderão vir, excepcionalmente, com as anotações grafadas no idioma inglês.

**- Critérios:**

**- Etapa 1 - Classificação da empresa**

O presente critério de pontuação partirá da avaliação, pela Comissão Especial de Licitação, de projetos de reurbanização anteriormente realizados pelas empresas/consórcios licitantes.

A cada empresa será possível a apresentação de até 5 (cinco) projetos, de sua livre escolha, que serão analisados pelos seguintes critérios:

a) compatibilidade, em termos de características e soluções apresentadas nos trabalhos ofertados, ao objeto desta licitação, tendo em vista as diretrizes e objetivos e o escopo dos produtos relacionados nos itens “1 - O Projeto Urbanístico Específico” e “2 - Plano de Urbanização da ZEIS-3” do Capítulo V - “Escopo”, do Termo de Referência anexo ao edital;

b) adequação do tratamento dado às questões enfrentadas nos projetos no que toca aos temas relacionados às diretrizes e objetivos e ao escopo dos produtos relacionados nos itens “1 - O Projeto Urbanístico Específico” e “2 - Plano de Urbanização da ZEIS-3” do Capítulo V - “Escopo”, do Termo de Referência anexo ao edital;

c) relevância dos problemas e soluções apresentadas em cada projeto, tendo em vista as diretrizes e objetivos e ao escopo dos produtos relacionados nos itens “1 - O Projeto Urbanístico Específico” e “2 - Plano de Urbanização da ZEIS-3” do Capítulo V - “Escopo”, do Termo de Referência anexo ao edital.

Os projetos apresentados pelas proponentes serão analisados globalmente, conferindo a Comissão Especial de Licitação a melhor classificação às proponentes que melhor desempenho apresentarem nos critérios apontados retro, evidenciando assim a sua aptidão e capacidade de elaboração do Projeto Urbanístico Específico do Plano de Reurbanização da Nova Luz.

Realizada a análise das licitantes sob os critérios retro, a Comissão Especial de Licitação classificará as empresas/consórcios em uma das categorias descritas abaixo (Inaceitável, Insuficiente, Razoável, Bom, Excelente e Excepcional):

**Inaceitável:** - Nesse conceito serão enquadradas as proponentes que, na análise global dos projetos apresentados, ponderando-se a avaliação dos critérios apontados na “Etapa 1 – Critérios de Classificação da Empresa” do item A.1.1.b deste anexo “Elementos da Proposta Técnica”, evidenciem não oferecer mínimas condições para o desenvolvimento e entrega dos produtos e serviços que são objeto desta licitação. Receberão esta pontuação, ainda, as empresas que apresentem projetos nos quais não se comprove sua efetiva implementação, total ou parcial.

**Insuficiente:** - Nesse conceito serão enquadradas as proponentes que, na análise global dos projetos apresentados, ponderando-se a avaliação dos critérios apontados na “Etapa 1 – Critérios de Classificação da Empresa” do item A.1.1.b deste anexo “Elementos da Proposta Técnica”, evidenciem não oferecer condições satisfatórias para o desenvolvimento dos produtos e serviços que são objeto desta licitação.

**Razoável:** - Nesse conceito serão enquadradas as proponentes que, na análise global dos projetos apresentados, ponderando-se a avaliação dos critérios apontados na “Etapa 1 – Critérios de Classificação da Empresa” do item A.1.1.b deste anexo “Elementos da Proposta Técnica”, evidenciem não oferecer condições para o bom desenvolvimento dos produtos e serviços que são objeto desta licitação.

**Bom:** - Nesse conceito serão enquadradas as proponentes que, na análise global dos projetos apresentados, ponderando-se a avaliação dos critérios apontados na “Etapa 1 – Critérios de Classificação da Empresa” do item A.1.1.b deste anexo “Elementos da Proposta Técnica”, evidenciem oferecer condições de realizar um trabalho satisfatório na confecção dos produtos e serviços que são objeto desta licitação.

**Excelente:** - Nesse conceito serão enquadradas as proponentes que, na análise global dos projetos apresentados, ponderando-se a avaliação dos critérios apontados na “Etapa 1 – Critérios de Classificação da Empresa” do item A.1.1.b deste anexo “Elementos da Proposta Técnica”, evidenciem oferecer condições de atuar com desempenho sólido e com segurança, podendo ofertar ótimos produtos e serviços que são objeto desta licitação.

**Excepcional:** - Nesse conceito serão enquadradas as proponentes que, na análise global dos projetos apresentados, ponderando-se a avaliação dos critérios apontados na “Etapa 1 – Critérios de Classificação da Empresa” do item A.1.1.b deste anexo “Elementos da Proposta Técnica”, evidenciem oferecer distinta e elevada aptidão para elaboração do Projeto Urbanístico Específico do Plano de Reurbanização da Nova Luz no que toca à qualidade dos resultados esperados para os produtos e serviços que são objeto desta licitação.

## - Etapa 2 - Pontuação da Licitante

Após a classificação nos conceitos mencionados, a Comissão Especial de Licitação procederá à pontuação das empresas/consórcios, de acordo com os critérios descritos a seguir.

### Etapa 2.A - Fixação da pontuação dentro das categorias

Primeiramente, segundo os critérios indicados na “Etapa 1”, deverá ser atribuída a pontuação dentro categoria na qual a empresa ou consórcio foi classificado. Destarte, a empresa ou consórcio classificado como “Inaceitável” receberá 0 (zero) ponto; a classificada como “Insuficiente”, de 1 (um) a 10 (dez) pontos; a classificada como “Razoável”, de 11 (onze) a 20 (vinte) pontos; a classificada como “Bom”, de 21 (vinte e um) a 30 (trinta) pontos; a classificada como “Excelente”, de 31 (trinta e um) a 40 (quarenta) pontos; e a classificada como “Excepcional” de 41 (quarenta e um) a 50 (cinquenta) pontos.

### Etapa 2.B. Fixação da pontuação segundo as informações apresentadas

Fixada essa pontuação, será aplicado o critério de “quantidade de informações posta à sua apreciação pelas proponentes”, observando-se o número de projetos apresentados pela licitante para avaliação da Comissão. A aplicação do critério poderá importar em um desconto na pontuação atribuída na Etapa 2.A, na seguinte conformidade:

- a) para a proponente que apresentar **05 (cinco)** projetos à avaliação da Comissão Especial de Licitação: não ocorrerá desconto algum, prevalecendo como final a pontuação fixada na Etapa 2.A;
- b) para a proponente que apresentar **04 (quatro)** projetos à avaliação da Comissão Especial de Licitação: deverão ser descontados 2 (dois) pontos da pontuação atribuída na Etapa 2.A;
- c) para a proponente que apresentar **03 (três)** projetos à avaliação da Comissão Especial de Licitação: deverão ser descontados 4 (quatro) pontos da pontuação atribuída na Etapa 2.A;
- d) para a proponente que apresentar **02 (dois)** projetos à avaliação da Comissão Especial de Licitação: deverão ser descontados 6 (seis) pontos da pontuação atribuída na Etapa 2.A;
- e) para a proponente que apresentar **01 (um)** projeto à avaliação da Comissão Especial de Licitação: deverão ser descontados 8 (oito) pontos da pontuação atribuída na Etapa 2.A.

A pontuação obtida ao final desta Etapa 2.B constituirá a pontuação do item A.1.1.b.

Pontuação Máxima	Atribuição de Pontuação
<b>50 pontos</b>	De 0 (zero) a 50 (cinquenta) pontos, segundo a aplicação sucessiva dos critérios previstos nas Etapas 1, 2.A e 2.B deste item A.1.1.b

## **A.2. CAPACIDADE TÉCNICA PARA ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL E DO RELATÓRIO DE IMPACTO NO MEIO AMBIENTE (10 PONTOS)**

O Estudo de Impacto Ambiental deverá, como solicitado no Termo de Referência, abranger todos os aspectos necessários à avaliação ambiental dos impactos das intervenções relacionadas ao empreendimento em referência, contemplando a análise integral da área de estudo, com base nas áreas de influência previamente definidas, e considerando os diversos fatores intervenientes e suas respectivas importâncias no contexto do projeto proposto. Deverá, ainda, conter todas as informações necessárias para iniciar o processo de Licenciamento Ambiental para obtenção da Licença Ambiental Prévia, conforme as exigências definidas pela SVMA - Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente.

No que toca ao produto “Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto no Meio Ambiente”, a pontuação da capacidade técnica das empresas/consórcios será distribuída de acordo com os seguintes critérios de experiência em elaboração de projetos de EIA-RIMA.

**- Definição do quesito:** Avaliação da experiência em elaboração de projetos de EIA-RIMA, com apresentação de licença(s) concedida(s) e emitida(s) por órgãos federal, estaduais e municipais, sobre estudos realizados para empreendimentos em áreas de urbanização consolidada.

**- Forma de entrega:** Ficha técnica e atestados fornecidos pelo Poder Público. A ficha técnica deverá conter as principais informações acerca do empreendimento, incluindo área e caracterização. Será concedida bonificação aos estudos que apresentem licenças fornecidas pelos órgãos ambientais.

Pontuação Máxima	Atribuição da Pontuação
10 pontos	1 < número de EIA elaborados ≤ 2 = 1 (um) ponto; 3 < número de EIA elaborados ≤ 4 = 2 (dois) pontos; 5 < número de EIA elaborados ≤ 6 = 4 (quatro) pontos; 7 ou mais EIA elaborados = 6 (seis) pontos. Bonificação por apresentação de estudo para o qual conste licença fornecida pelo órgão ambiental: 0,5 (meio) ponto por atestado

### A.3. CAPACIDADE TÉCNICA PARA ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA, MERCADOLÓGICA E DA SITUAÇÃO FUNDIÁRIA (7 PONTOS)

- **Definição do quesito:** Será avaliada a experiência da licitante no desenvolvimento de estudos de viabilidade econômica e mercadológica para empreendimentos imobiliários em áreas urbanas que envolvam análise da situação fundiária.

- **Forma de entrega:** Ficha técnica contendo as principais informações acerca do empreendimento analisado, incluindo área e caracterização, descrição sucinta do trabalho realizado e resultados alcançados.

- **Critério:** Serão considerados para avaliação, até 04 estudos de viabilidade econômica e mercadológica para empreendimentos imobiliários em áreas urbanas que envolvam análise da situação fundiária elaborados pela licitante. A pontuação da capacidade técnica das empresas/consórcios será distribuída de acordo com os seguintes critérios:

Pontuação Máxima	Atribuição da Pontuação
07 pontos	0,75 (vinte e cinco centésimos de) ponto para cada estudo apresentado; <b>Bonificação:</b> a) 0,5 (meio) ponto adicional para cada estudo elaborado para projeto de urbanização ou reurbanização; b) 2,0 (dois) pontos adicionais caso algum dos estudos apontados no item "a" tenha sido elaborado para projeto de urbanização ou reurbanização apresentado para análise da Comissão Especial de Licitação no item <b>A.1.1</b> deste anexo "Elementos da Proposta Técnica".

### A.4. CAPACIDADE TÉCNICA PARA ELABORAÇÃO DE PLANO DE COMUNICAÇÃO (2 PONTOS)

Tal produto consiste, nos moldes propostos no Termo de Referência, na elaboração de estratégia de comunicação para divulgação do projeto para os diferentes setores da Sociedade, observando-se, ainda, as normas referentes à participação popular definidas no Estatuto da Cidade e Plano Diretor.

No que toca ao produto "Plano de Comunicação", a pontuação da capacidade técnica das empresas/consórcios será distribuída de acordo com o critério de experiência em elaboração e promoção de projetos de comunicação.

A.4.a) Experiência em elaboração e promoção de planos de comunicação

- **Definição do quesito:** Será avaliada a experiência da licitante no desenvolvimento de planos de comunicação, que envolvam a divulgação de informações referentes a ações ou empreendimentos em diferentes mídias, assessoria de imprensa e produção/realização de audiências públicas.

- **Forma de entrega:** Ficha técnica contendo as principais informações acerca do plano de comunicação desenvolvido, características do empreendimento objeto de plano de comunicação, descrição sucinta do trabalho realizado e resultados alcançados.

- **Critério:** Serão considerados para avaliação 02 (dois) projetos elaborados pela licitante. A pontuação da capacidade técnica das empresas/ consórcios será distribuída de acordo com os seguintes critérios:

Pontuação Máxima	Atribuição da Pontuação
2 pontos	0,50 (meio) ponto para cada plano apresentado; <b>Bonificação:</b> a) 0,5 (meio) ponto adicional para projeto elaborado para projeto de urbanização ou reurbanização b) 0,5 (meio) ponto adicional caso o estudo apresentado no item “a” tenha sido elaborado para projeto de urbanização ou reurbanização apresentado para análise da Comissão Especial de Licitação no item <b>A.1.1</b> deste anexo “Elementos da Proposta Técnica”

## **B) CAPACIDADE DA EQUIPE TÉCNICA (25 PONTOS)**

B.a. Estes quesitos avaliarão a equipe técnica da proponente, por intermédio da pontuação dos principais profissionais participantes do trabalho de elaboração do Projeto Urbanístico Específico necessário à realização da Concessão Urbanística no perímetro da Nova Luz, considerados como tais o Coordenador/Gerente Geral de Projeto de Reurbanização; o Coordenador/Gerente do Projeto Urbanístico e o Coordenador/Gerente do Projeto de Eia-Rima.

B.b. A empresa/consórcio proponente deverá apresentar três profissionais distintos, um para cada função no projeto, não se admitindo que o mesmo profissional seja pontuado mais de uma vez.

B.c. Para efeitos de pontuação, cada profissional poderá apresentar até 05 (cinco) projetos dos quais tenha participado nas funções a serem pontuadas.

## B.1. CAPACIDADE DA EQUIPE TÉCNICA - COORDENADOR GERAL (12 PONTOS)

### B.1.1 - Coordenador/ Gerente Geral de Projeto de Reurbanização

PROFISSIONAL	PONTUAÇÃO	PONTUAÇÃO	Pontuação	Pontuação
DESCRIÇÃO E CRITÉRIO	Experiência, comprovada mediante atestados e currículos, de responsabilidade do declarante	Experiência específica na qualificação exigida para o profissional, comprovada mediante atestados e currículos, de responsabilidade do declarante	Premiações	Máxima
Coordenador/ Gerente Geral: profissional de nível superior em arquitetura e urbanismo, engenharia ou áreas afins, e experiência em coordenação de equipes multidisciplinares para elaboração de planos e projetos de reurbanização	<ul style="list-style-type: none"><li>• 15 anos ou mais de experiência: 2 (dois) pontos</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Coordenação ou Gerência de 1 (um) projeto de reurbanização: 0,5 (meio) ponto por projeto, até o limite de 2,5 (dois e meio) pontos<ul style="list-style-type: none"><li>• Bonificação:<ul style="list-style-type: none"><li>a) de 0,5 (meio) ponto adicionais a cada Coordenação ou Gerência de projeto que tenha sido realizado pela empresa/consórcio ora licitante, até o limite de 2,5 (dois e meio) pontos;</li><li>b) 3 pontos adicionais caso algum dos projetos indicados no item “a” tenha sido encaminhado à Comissão Especial de Licitação em cumprimento ao item <b>A.1.1</b> deste anexo “Elementos da Proposta Técnica”<ul style="list-style-type: none"><li>• Pontuação máxima do quesito: 8 (oito) pontos</li></ul></li></ul></li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• De 0,2 (dois décimos de) até 2 (dois) pontos</li></ul>	<b>12 PONTOS</b>

Observação:

A pontuação atribuída ao item “Premiações” será conferida pela Comissão Especial de Licitações, graduando-se a relevância da premiação por importância e repercussão.

## B.2. CAPACIDADE DA EQUIPE TÉCNICA COORDENADORES SETORIAIS ( 13 PONTOS)

### B.2.1. Coordenador/Gerente de Projeto Urbanístico

PROFISSIONAL	PONTUAÇÃO	PONTUAÇÃO	PONTUAÇÃO	Pontuação
DESCRIÇÃO e CRITÉRIO	Experiência, comprovada mediante atestados e currículos, de responsabilidade do declarante	Experiência específica na qualificação exigida para o profissional, comprovada mediante atestados e currículos, de responsabilidade do declarante	Graduação Acadêmica	Máxima
Coordenador/ Gerente de Projeto Urbanístico: profissional de nível superior em arquitetura e urbanismo, engenharia ou áreas afins, e experiência em coordenação de equipes multidisciplinares para elaboração de planos e projetos de urbanismo.	<ul style="list-style-type: none"> <li>15 anos ou mais de experiência: 1 (um) ponto</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>participação em projeto de Reurbanização, na função Coordenador/Gerente de Projeto Urbanístico - 0,5 (meio) ponto por projeto, até , até o limite de 2 (dois) pontos                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Bonificação:                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>a) de 0,5 (meio) ponto adicionais por Coordenação ou Gerência de cada Projeto de Reurbanização da proponente, até o limite de 2 (dois) pontos;</li> <li>b) 2,5 (dois e meio) pontos adicionais algum dos projetos apontados no item “a” tenha sido encaminhado à Comissão Especial de Licitação em cumprimento ao item <b>A.1.1</b> deste anexo “Elementos da Proposta Técnica.</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>pontuação máxima do item: 6,5 (seis e meio) pontos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Título de Doutor ou Superior - 0,50 (meio) ponto</li> </ul>	8 PONTOS

### B.2.2. - Coordenador/Gerente para EIA-RIMA

PROFISSIONAL	PONTUAÇÃO	PONTUAÇÃO	PONTUAÇÃO	Pontuação
DESCRIÇÃO/CRITÉRIO	Experiência, comprovada mediante atestados e currículos, de responsabilidade do declarante	Experiência específica na qualificação exigida para o profissional, comprovada mediante atestados e currículos, de responsabilidade do declarante	Graduação Acadêmica	Máxima
Coordenador/Gerente para EIA-RIMA: profissional de nível superior em arquitetura e urbanismo, engenharia ou áreas afins e experiência em coordenação de equipes multidisciplinares para elaboração de estudos de impacto ambiental e/ou planos e projetos de urbanismo.	<ul style="list-style-type: none"> <li>15 anos ou mais de experiência: 0,5 (meio) ponto</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Coordenação ou Gerência de EIA/RIMA: 0,3 (três décimos de) ponto por Coordenação ou Gerência de projeto de EIA/RIMA, até o limite de 1,5 (um e meio) ponto                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Bonificação                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>a) de 0,3 (três décimos de) ponto adicionais por cada Coordenação ou Gerência de projeto de EIA/RIMA em Projeto de Reurbanização, até o limite de 1,5 (um e meio) ponto;</li> <li>b) 1,25 ponto (vinte centésimos de ponto) adicional caso alguma das Coordenações ou Gerências de EIA-RIMA tenha ocorrido em projeto de reurbanização da proponente   <ul style="list-style-type: none"> <li>pontuação máxima do item: 4,25 pontos (quatro pontos e vinte e cinco centésimos)</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Título de Doutor ou Superior - 0,25 (vinte e cinco centésimos de) ponto</li> </ul>	5 PONTOS