

## CHAMADA PÚBLICA Nº 02/2019

Considerando o interesse da EMAE em obter novas receitas, o Regulamento Interno de Licitações e Contratos, bem como as disposições da Lei federal nº 13.303/16, a EMPRESA METROPOLITANA DE ÁGUAS E ENERGIA S. A. – EMAE, informa que está disponibilizando ao mercado o interesse na oportunidade de negócio de permissão de uso da área localizada a oeste da Usina São Paulo (antiga Usina Elevatória de Traição), denominada Espaço A, da cobertura da Usina São Paulo (Edifício da antiga Usina Elevatória de Traição), denominado Espaço B e da área localizada a leste da Usina São Paulo (antiga Usina Elevatória de Traição), delimitada pela ciclovia EMAE e linha 9 da CPTM, e pela via operacional veicular da EMAE, ao lado da subestação elétrica da ISA CTEEP, denominada Espaço C, visando à exploração comercial, mediante justa outorga à EMAE.

### PROCEDIMENTOS PARA PARTICIPAÇÃO E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

#### 1. CONDIÇÕES GERAIS

A EMAE, por meio dessa Chamada Pública, vem a público manifestar seu interesse em selecionar empresas para a Oportunidade de Negócio visando a permissão de uso de área para a exploração comercial localizada a oeste da Usina São Paulo (antiga Usina Elevatória de Traição), denominada Espaço A, da cobertura da Usina São Paulo (Edifício da antiga Usina Elevatória de Traição), denominado Espaço B e área localizada a leste da Usina São Paulo (antiga Usina Elevatória de Traição), delimitada pela ciclovia EMAE e linha 9 da CPTM, e pela via operacional veicular da EMAE, ao lado da subestação elétrica da ISA CTEEP, denominada Espaço C, mediante pagamento de outorga mínima à EMAE, com Encargos para Reforma, Readequação, Retrofit, Administração, Conservação, Manutenção e Vigilância, no município de São Paulo – SP, conforme Termo de Referência – Anexo II desta Chamada Pública.

Dessa forma, a EMAE convida futuros interessados detentores de capital, direitos, técnica e conhecimento neste tipo de negócio a manifestar interesse na apresentação de proposta para realização de Exploração Comercial mediante pagamento de outorga mínima à EMAE, com Encargos para Reforma, Readequação, Retrofit, Administração, Conservação, Manutenção e Vigilância, localizada a oeste da Usina São Paulo (antiga Usina Elevatória de Traição), denominada Espaço A, da cobertura da Usina São Paulo (Edifício da antiga Usina Elevatória de Traição), denominado Espaço B e área localizada a leste da Usina São Paulo (antiga Usina Elevatória de Traição), delimitada pela ciclovia EMAE e linha 9 da CPTM, e pela via operacional veicular da EMAE, ao lado da subestação elétrica da ISA CTEEP, denominada Espaço C, no Município de São Paulo – SP.

A área objeto da referida permissão está devidamente descrita no Termo de Referência, Anexo II, desta Chamada Pública, sendo que para a referida permissão de uso deverá ser considerado o prazo: ÁREA A: 50 (cinquenta anos), ÁREA B: 22 (vinte e dois) anos e ÁREA C: 50 (cinquenta) anos.

As atividades de exploração comercial a ser definida pelo futuro Permissionário deverá ter prévia aprovação da EMAE.

A concepção dos empreendimentos comerciais deverá observar o Termo de Referência, Anexo II, desta Chamada Pública.

## **2. DOS PROCEDIMENTOS**

2.1 O procedimento desta Chamada Pública seguirá as etapas e prazos abaixo:

DATA	PRAZOS – CHAMADA PÚBLICA
20/12/2019	Abertura da Chamada Pública
30/01/2020	Prazo limite para a solicitação de esclarecimentos via site EMAE
06/02/2020	Data para apresentação de Proposta
14/02/2020	Divulgação final da análise das propostas

Nota: Os prazos acima poderão ser prorrogados à critério da EMAE.

## **3. PREMISSAS PARA PARTICIPAÇÃO**

3.1 - Poderão participar desta Chamada Pública:

3.1.1 Empresas e entidades brasileiras ou estrangeiras, fundos de investimentos, entidades de previdência privada e instituições financeiras, isoladamente ou reunidas em consórcio, cuja natureza seja compatível com sua participação nesta Chamada Pública, desde que satisfaçam plenamente todos os termos e condições desta Chamada Pública.

3.1.1.1 As sociedades ou entidades estrangeiras que não funcionem no Brasil deverão atender às exigências desta Chamada Pública, mediante apresentação de documentos equivalentes, com tradução juramentada, devidamente autenticada pelos respectivos consulados, e deverão ter representação legal no Brasil, com poderes expressos para receber citação e responder administrativamente e judicialmente.

3.1.2 O Consórcio poderá ser formado por no máximo 3 (três) empresas, devendo observar as seguintes regras:

3.1.2.1 Todas as empresas integrantes do consórcio deverão apresentar os documentos de habilitação exigidos nesta Chamada Pública, admitindo-se para efeito de qualificação técnica, quando exigida, o somatório dos atestados do consórcio e para efeito de qualificação econômico-financeira, quando exigida, o

somatório dos valores de cada consorciado para atendimento aos índices contábeis e capital social, na proporção de sua respectiva participação.

3.1.2.2 Não será permitida a participação de empresas consorciada por meio de mais de um consórcio ou isoladamente.

3.1.2.3 A participação de empresas na forma de Consórcio será admitida, e neste caso, para a formalização do Contrato de Permissão de Uso será obrigatória a constituição de Sociedade de Propósito Específico (SPE).

#### **4. FORMA DE APRESENTAÇÃO DOS DOCUMENTOS EXIGIDOS**

4.1 Os interessados deverão enviar na data estabelecida no cronograma acima, envelopes fechados, distintos e identificados com a denominação social da interessada, contendo toda a documentação exigida no item 6, desta Chamada Pública, sendo: I – Documentação para Habilitação; e II – Proposta Comercial para Oportunidade de Negócio visando a permissão de uso de áreas para a exploração comercial, conforme abaixo:

#### **EDITAL DE CHAMADA PÚBLICA Nº 02/2019**

Aos cuidados da Assessoria Executiva de Novos Negócios e Parcerias  
Avenida Nossa Senhora do Sabará, 5312, escritório 8  
Vila Emir - São Paulo SP – Brasil – CEP: 04447-902

Envelope I - Documentação para Habilitação; e

Envelope II - Proposta Comercial para Oportunidade de Negócio visando a permissão de uso de áreas para a exploração comercial

#### **5. CRITÉRIO DE SELEÇÃO DAS PROPOSTAS**

5.1 – Será selecionada a proposta do interessado que for habilitado e que apresentar a **MAIOR OFERTA DE VALOR DA OUTORGA** sendo considerado a somatória para exploração dos Espaços (B + C), considerando os valores mínimos apresentados no Anexo VII - Demonstrativo de Outorga Mínima, desta Chamada Pública.

#### **6. CRITÉRIOS PARA HABILITAÇÃO DOS INTERESSADOS**

6.1 Para habilitação dos interessados deverão ser atendidos os critérios objetivos e parâmetros mínimos, conforme abaixo:

##### **6.1 - ENVELOPE I - DOCUMENTAÇÃO PARA HABILITAÇÃO**

Deverá ser apresentada documentação em 01 (uma) via, numerada sequencialmente, em original ou cópia legível, em envelope fechado e identificado com o número e a data da realização desta Chamada Pública:

NOTA: Em caso de declaração falsa, o interessado ficará sujeito às sanções administrativas, civis e penais aplicáveis, nos termos da Lei federal nº 13.726/18.

### 6.1.1 Habilitação Jurídica

6.1.1.1 Registro comercial, no caso de empresa individual.

6.1.1.2 Ato Constitutivo, Estatuto ou Contrato Social em vigor, devidamente registrado na Junta Comercial, em se tratando de sociedades empresárias, e no caso de sociedades por ações, acompanhado dos documentos de eleição dos seus administradores. Na hipótese de sociedades simples, apresentar inscrição do ato constitutivo vigente.

6.1.1.3 Decreto de autorização e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, tratando-se de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no país, quando a atividade assim o exigir.

NOTA: As empresas estrangeiras que não funcionem no País deverão ter representação legal no Brasil com poderes expressos para receber citação e responder administrativa e judicialmente.

6.1.1.5 Inscrição do ato constitutivo no Cartório de Pessoas Jurídicas, no caso de sociedade civis, acompanhada de prova da diretoria em exercício.

6.1.1.6 Decreto de autorização, tratando-se de sociedade empresária estrangeira em funcionamento no país, ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.

6.1.1.7 Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ.

6.1.1.8 Para participação em Consórcio:

a) Declaração expressa de responsabilidade solidária de todos os consorciados pelos atos praticados pelo Consórcio, em relação a essa Chamada Pública e, posteriormente está obrigado a constituir uma Sociedade de Propósito Específico – SPE, subscrito pelas empresas participantes, o qual deverá observar os requisitos abaixo descritos:

(i) No citado compromisso deverão estar explicitadas a denominação da SPE, identificação da empresa/representante legal, as obrigações de cada empresa, os respectivos percentuais de participação.

(ii) Declaração que as empresas que integram o consórcio são responsáveis solidárias pelos atos praticados pela SPE, tanto na fase de seleção, quanto na do contrato.

(iii) Cláusulas explicitando que a SPE não poderá ser alterada ou extinta sem prévia e expressa autorização da EMAE, até o cumprimento de todas as obrigações assumidas contratualmente, inclusive as concernentes às garantias contratuais e de responsabilidade civil.

(iv) Compromisso de que, constituirá a SPE, segundo as leis brasileiras, com sede e administração no Brasil, nos termos previstos nesta Chamada Pública e respectivo Contrato, devendo ser apresentado para a EMAE a minuta de constituição da SPE antes da assinatura do contrato, para validação.

(viii) prazo de duração da SPE coincidirá, no mínimo, com o prazo contratual acrescido de 90 (noventa) dias.

(ix) que está vinculado às normas constantes desta Chamada Pública e respectivo contrato.

b) O Contrato a ser formalizado com a EMAE será firmado por todas as empresas integrantes da SPE que assumirão a responsabilidade solidária por todos os atos, fatos e obrigações da SPE. As empresas componentes da SPE outorgarão à empresa/representante legal procuração, dando-lhe plenos poderes de representação, inclusive para receber avisos, notificações e citações judiciais.

c) A líder do Consórcio/SPE será responsável por todas as informações de interesse desta Chamada Pública para o cumprimento das responsabilidades do Consórcio/SPE perante a EMAE.

d) O contrato poderá ser assinado diretamente com o Consórcio na pessoa das empresas consorciadas sendo obrigatória sua transferência para a SPE assim que constituída.

6.1.1.9 Para participação de Fundos de Investimentos:

a) Comprovante de registro do fundo de investimento na Comissão de Valores Mobiliários, há pelo menos 1 (um) ano;

b) Ato constitutivo com última alteração arquivada perante o órgão competente;

c) Regulamento e alterações, se houver, devidamente registrados no Cartório de Títulos e Documentos;

d) Comprovante de registro do administrador e, se houver, do gestor do fundo de investimento, perante a CVM;

e) Prova de eleição dos representantes do administrador.

6.1.1.10 No caso de entidade aberta ou fechada de previdência complementar, deverá apresentar a ata que elege a administração em exercício, o regulamento em vigor, comprovante de autorização expressa e específica quanto à constituição e funcionamento da entidade de previdência complementar, concedida pelo órgão fiscalizador competente, e declaração/certidão de que os planos e benefícios por ela administrados não se encontram sob liquidação ou intervenção da entidade reguladora;

6.1.1.11 No caso de instituição financeira, deverá apresentar um comprovante de autorização expressa e específica de constituição e funcionamento da instituição financeira, concedida pela entidade reguladora do setor, bem como comprovação da homologação da eleição do seu administrador.

Nota: O interessado que participar desta Chamada Pública isoladamente ou em sociedade deverá constituir, Sociedade de Propósito Específico - SPE, segundo as leis brasileiras, com sede e administração no Brasil, nos termos previstos nesta Chamada Pública e respectivo Contrato, devendo ser apresentado para a EMAE a minuta de constituição da SPE antes da assinatura do contrato, para validação.

## 6.1.2 Regularidade Fiscal:

- 6.1.2.1 Prova de Regularidade para com as Fazendas:
- a) Federal, mediante Certidão Conjunta de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e Procuradoria Geral da Fazenda Nacional;
- 6.1.2.2 Prova de situação regular perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, mediante Certificado de Regularidade do FGTS – CRF.
- 6.1.2.3 Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei no 5.452/43.
- NOTA: Será admitida para fins de regularidade fiscal a certidão positiva, com efeito, de negativa.

## 6.1.3 Qualificação Econômica Financeira:

6.1.3.1 Balanço patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício social, já exigíveis e apresentados na forma da lei, a saber:

- a) Para Sociedades Anônimas: cópia legível da publicação em diário Oficial e Jornal de grande circulação, conforme o lugar em que esteja a sede da companhia. (Lei Federal 6.404/76);
- b) Para Sociedades Limitadas: cópia legível, devidamente registrada na Junta Comercial da sua sede (Lei federal nº 10.406/02);
- c) Para Sociedades Simples: cópia legível, devidamente registrada no Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas (Lei federal nº 10.406/02); e
- d) Para as demais sociedades: cópia legível, devidamente registrada na Junta Comercial de sua sede, quando pertinente (Lei federal nº 10.406/02).

NOTA: Para a sociedade empresária sujeita à tributação da renda com base no Lucro Real ou Presumido, será aceita a escrituração contábil digital, via SPED – Sistema Público de Escrituração Digital, nos termos da Instrução Normativa RFB nº 787/2007, com suas alterações posteriores, instituído pelo Decreto Federal nº 6.022/07, desde que haja a efetiva comprovação de entrega junto à Receita Federal, por meio de recibo, acompanhada do arquivo integral correspondente à entrega, devidamente autenticado digitalmente via SPED Contábil e posteriormente conferido com o original por meio de autenticação nos serviços concernentes aos Registros Públicos, regulamentados pela Lei Federal nº 6.015, de 31 de janeiro de 1973.

6.1.3.2 Cálculo demonstrando a situação financeira do interessado em conformidade com o balanço apresentado, comprovando o atendimento dos seguintes índices:

$$\text{Liquidez Geral} = \frac{(AC+RLP)}{(PC+PNC)} \geq 1,0 \text{ maior ou igual a } 1,000$$

$$\text{Liquidez Corrente} = \frac{(AC)}{(PC)} \geq 1,0 \text{ maior ou igual a } 1,000$$

$$\text{Endividamento Geral} = \frac{(PC+PNC)}{(AT)} \leq 0,6 \text{ menor ou igual a } 0,600$$

AC = Ativo Circulante  
RLP = Realizável a Longo Prazo  
PC = Passivo Circulante  
PNC = Passivo não Circulante  
AT = Ativo Total

#### NOTAS:

1) Para apuração dos índices econômico-financeiros acima, será considerado o resultado até a 3ª (terceira) casa decimal, desprezando-se as demais casas. O não atendimento a quaisquer dos índices estabelecidos, implicará na inabilitação do interessado.

2) Em caso de empresas reunidas em consórcio todas as empresas deverão atingir os índices acima estabelecidos.

6.1.3.3 Deverá comprovar, por meio do balanço patrimonial apresentado, que dispõe de Capital Social integralizado equivalente a, no mínimo R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).

6.1.3.4 Certidão negativa de falência, concordata, recuperações judiciais e extrajudiciais expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica.

#### 6.1.4 Qualificação Técnica:

6.1.4.1 Comprovação de sua capacidade técnica de experiência em administração de empreendimentos comerciais com Área Bruta Locável mínimo de 6.000 m<sup>2</sup> (seis mil metros quadrados).

6.1.4.2 Comprovação de experiência em estruturação de captação de recursos financeiros por meio de técnica de *Project finance*, emitido por instituição financeira competente.

6.1.4.3 Em caso de Consórcio as comprovações exigidas nos itens 6.1.4.1. e 6.1.4.2 podem ser apresentadas por apenas uma das empresas consorciadas, mediante a apresentação de uma ou mais comprovações, podendo ser aceito também o somatório de comprovações das empresas consorciadas.

6.1.4.4 Atestado de Visita, conforme modelo constante no Anexo VI, desta Chamada Pública, devidamente preenchido.

6.1.4.4.1 A visita deverá ser marcada com antecedência mínima de 02 (dois) dias, junto ao Departamento de Novos Negócios, com o Sr. Fernando Moliterno, através do telefone: 5613-7529. No ato da visita o representante da EMAE preencherá o comprovante, conforme modelo constante desta Chamada Pública, que deverá ser levado pelo interessado, por ocasião da visita.

6.1.4.4.2 Em caso de Consórcio e/ou Fundos de Investimentos ou nos demais casos, esta poderá ser realizada pelo seu representante legal.

#### 6.1.5. Garantia da Proposta

O interessado deverá prestar garantia de proposta no valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), podendo ser caução em dinheiro, fiança bancária ou seguro garantia a escolha do interessado, anexando no envelope I.

#### 6.1.6 Termo de Compromisso

O interessado deverá assinar e anexar no envelope I – Documentação para Habilitação, o Termo de Compromisso – Anexo III, da presente Chamada Pública.

### **6.2 - ENVELOPE II – PROPOSTA COMERCIAL PARA OPORTUNIDADE DE NEGÓCIO VISANDO A PERMISSÃO DE USO DE ÁREAS PARA EXPLORAÇÃO COMERCIAL.**

A proposta de Preços deverá ser apresentada em 01 (uma) via, numerada sequencialmente, composta pelos documentos abaixo, em envelope fechado e identificado com o número e a data de realização desta Chamada Pública.

6.2.1 Planilha de Oferta de Valor de Outorga para exploração dos Espaços B e C, conforme modelo constante do Anexo IV, desta Chamada Pública.

NOTA: A proposta deverá ser elaborada considerando as condições estabelecidas nesta Chamada Pública e seus anexos, observando ainda os seguintes requisitos:

- a) Os preços deverão ser expressos em Reais (R\$), não se admitindo proposta em moeda estrangeira.
- b) Prazo de validade da proposta não inferior a 60 (sessenta) dias, contados a partir da data da sua apresentação;
- c) No valor da Outorga ofertada deverá estar incluso todos os tributos, impostos e taxas que incida neste tipo de empreendimento;
- d) As propostas serão sigilosas até a data de sua entrega.

## **7 – DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA**

7.1 Os interessados da oportunidade de negócio desta Chamada Pública deverão apresentar suas propostas com os documentos exigidos no item 6 acima, na data de **06/02/2020, impreterivelmente até às 17hrs**, no escritório 07, aos cuidados do Departamento de Novos Negócios.

7.2 As propostas serão sigilosas até a data de sua entrega.



## 8. SELEÇÃO DOS INTERESSADOS

8.1 A EMAE procederá à análise das propostas e da documentação e divulgará o resultado final, sendo necessário, poderá solicitar novas informações ou convidá-los para entrevistas para complementar as informações apresentadas.

8.2 Encerrada a verificação das propostas, as mesmas serão classificadas considerando-se o maior valor de outorga proposto, desde atendidos os requisitos do item 6.

8.2.1 Em caso de empate, serão utilizados, na ordem em que se encontram enumerados, os seguintes critérios de desempate:

- 1 - disputa final, em que os interessados empatados poderão apresentar nova proposta fechada, após convocação da EMAE;
- 2 – Sorteio.

8.3 O resultado do procedimento de chamamento público objeto da presente publicação será divulgado no site da EMAE [www.emaecom.br](http://www.emaecom.br), e jornais.

## 9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1 Quaisquer dados e/ou informações geradas no processo, considerando a sua importância estratégica para participação das empresas, serão tratados como confidenciais pelas partes envolvidas.

9.2 Eventuais esclarecimentos sobre o conteúdo da Chamada Pública poderão ser solicitados por meio do correio eletrônico [chamadapublica@emaecom.br](mailto:chamadapublica@emaecom.br), **impreterivelmente até às 17 hrs, do dia 30/01/2020.**

9.2.1 Os esclarecimentos recebidos após esse horário e data serão desconsiderados.

9.2.2 Os esclarecimentos serão publicados no site da EMAE.

9.3 Os erros formais poderão ser sanados a qualquer tempo.

## 10. ANEXOS

- Anexo I - Croqui
- Anexo II - Termo de Referência
- Anexo III - Termo de Compromisso.
- Anexo IV - Proposta Comercial para a Oportunidade de Negócio visando a permissão de uso de áreas para exploração comercial.
- Anexo V - Minuta do Contrato de Oportunidade de Negócio visando a permissão de uso de áreas para a exploração comercial.
- Anexo VI - Atestado de Visita
- Anexo VII - Demonstrativo de Outorga Mínima

## ANEXO I – CROQUI

Foto Aérea da Usina São Paulo, onde será implantado o Projeto.



---

**ANEXO II – TERMO DE REFERÊNCIA**

**Usina Elevatória São Paulo**

**DESCRIPTIVO DE OBRAS E SERVIÇOS**

## 1. CARACTERIZAÇÃO

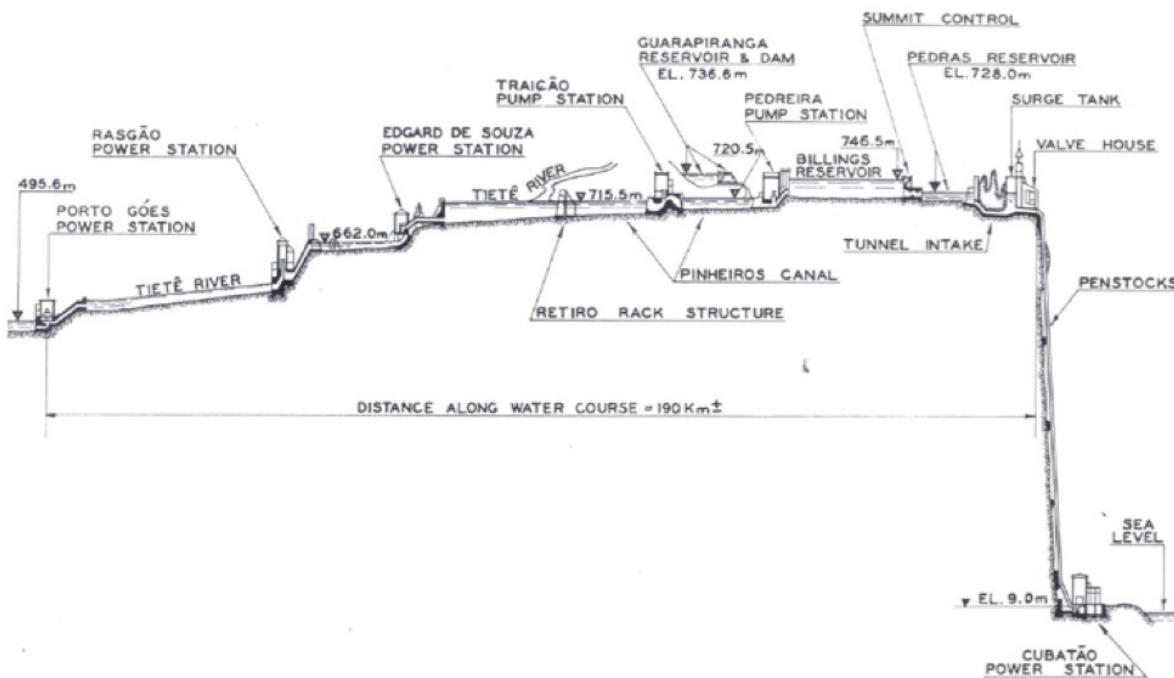
Inaugurada em 1940, a Usina Elevatória de Traição, atual Usina São Paulo, tem como objetivo reverter o curso das águas dos rios Tietê e Pinheiros, para serem encaminhadas à Usina Elevatória de Pedreira e depois ao Reservatório Billings.

A usina possui quatro unidades de bombeamento, sendo três delas reversíveis, que podem funcionar como geradoras de energia e como bomba, dotadas de turbinas com rotor tipo Kaplan de eixo vertical, acionadas por motores síncronos.

A capacidade de bombeamento é de  $280\text{m}^3/\text{s}$ , elevando as águas em cerca de 5 (cinco) metros. Do ponto de vista energético, a reversão do rio tem como propósito manter volumes d'água nos reservatórios do Rio das Pedras e Billings suficientes para garantir a geração na Usina Henry Borden. Hoje, a operação do sistema de reversão do Rio Pinheiros só é acionada para o controle das enchentes.

Conhecido por Projeto Serra, o plano mudou drasticamente a configuração hidrográfica da cidade de São Paulo e é um dos legados da empresa canadense Light.

**Figura 1.1 – Sistema hidráulico do Projeto Serra**



Fonte: EMAE

Na época da construção, ainda que uma obra de infraestrutura afastada da cidade, é notável que houve tratamento arquitetônico pelo detalhamento dos frisos horizontais

simulando pavimentos, a composição equilibrada e, como marco, a torre com mastros e posto de observação.

Estilisticamente pode-se encontrar relações com as demais construções do Projeto, seja pelos frisos presentes também na Casa das Válvulas ou pela semelhança entre a torre da Usina Elevatória São Paulo com o tratamento art déco, simples e robusto, visto na entrada da Usina subterrânea Henry Borden.

**Figura 1.2 – Usina Elevatória São Paulo**



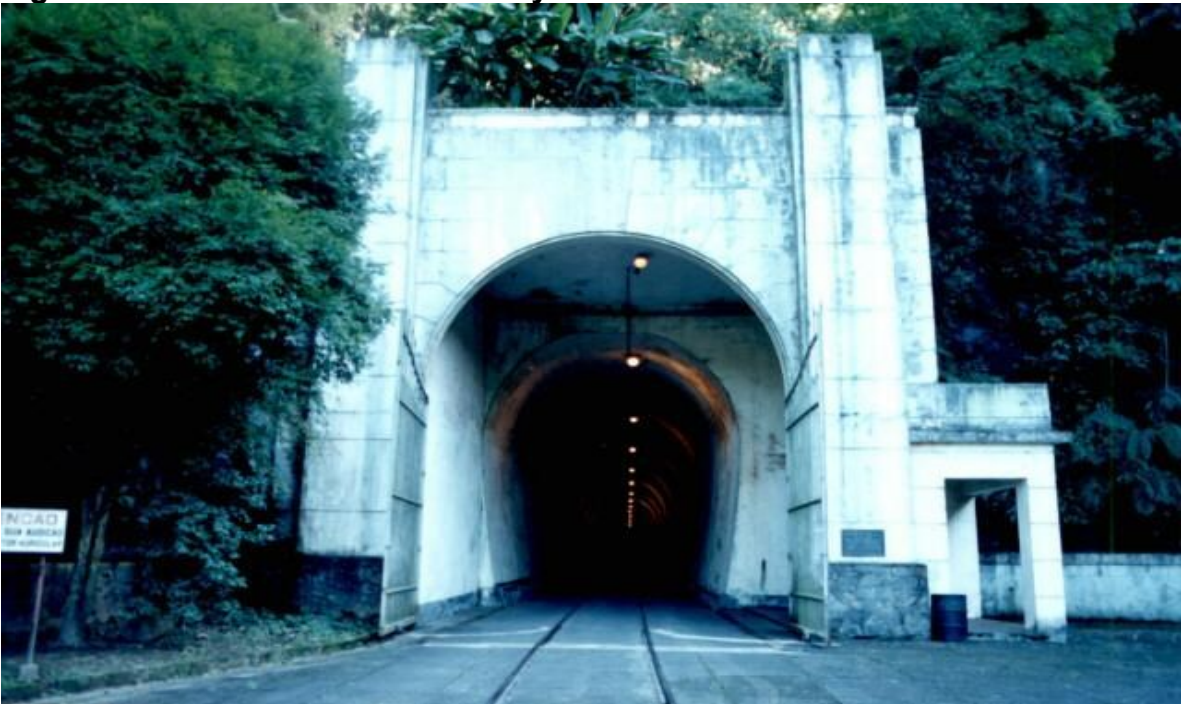
Fonte: EMAE

**Figura 1.3 – Casa das Válvulas**



Fonte: EMAE

**Figura 1.4 – Entrada da Usina Henry Borden**



Fonte: EMAE

Com 25 km de extensão desde a barragem de Pedreira até a confluência com o canal do rio Tietê, após a retificação e a construção da Usina Elevatória São Paulo na década de 40 permitindo a reversão de suas águas, a realidade do Pinheiros é a de um curso d'água de baixa vazão com um comportamento caracterizado por águas praticamente estagnadas em tempo seco e por águas em movimento quando há a reversão das águas do canal em tempo de grandes chuvas.

Com uma bacia ocupada por mais de três milhões de pessoas e 27 (vinte e sete) afluentes a qualidade das águas do canal é péssima e os odores emanados pútridos decorrentes das reações químicas resultantes da autodepuração que ocorre no rio devido ao lançamento de esgotos domésticos não tratados, carga difusa incluindo lixo e assoreamento, e do lodo depositado no leito do rio devido ao acúmulo de material oriundo dos esgotos domésticos e não domésticos.

O Rio Pinheiros passará por um extenso e complexo plano de requalificação, com intervenções a cargo da SABESP, EMAE, CETESB, Prefeituras dos municípios e da iniciativa privada, incluindo sua despoluição. Visualizando esse plano de requalificação, a EMAE pretende revitalizar a Usina Elevatória São Paulo, a fim de empresarialmente, incrementar suas receitas por meio da exploração da área da Usina e seu entorno.

A construção da Usina Elevatória São Paulo é anterior ao grande desenvolvimento urbanístico do seu entorno e a compatibilização entre o uso operacional e as necessidades do programa do novo complexo possui grande complexidade.

O funcionamento da usina não será interrompido e o acionamento das bombas poderá ser feito a qualquer momento, sem prévia comunicação aos visitantes e usuários dos pisos comerciais. Tal acionamento, dado em dias de grande volume de chuva, provoca relevante trepidação em toda edificação e, portanto, deverá ser considerado no projeto.

## **2. OBJETO**

Permissão de Uso de Áreas localizadas: i) cobertura do Edifício da Usina Elevatória São Paulo, denominado Espaço B, ii) área a oeste da Usina Elevatória São Paulo, denominada Espaço A e iii) área localizada a leste da Usina São Paulo, delimitada pela ciclovia EMAE e linha 9 da CPTM, e pela via operacional veicular da EMAE, ao lado da subestação elétrica da ISA CTEEP, denominada Espaço C, com Exploração Comercial abrangendo Reforma, Readequação e *Retrofit*.

## **3. OBJETIVO**

O presente documento visa estabelecer diretrizes e serviços mínimos necessárias para implantação do presente empreendimento, cujo desenvolvimento deverá apresentar as intenções, estratégicas e usos possíveis para o complexo frente suas condicionantes da área. Deverá abranger os projetos arquitetônicos, geométrico, urbanístico, paisagístico e de acessibilidade, especificações básicas, orçamentos e cronogramas bem como demais

informações necessárias ao pleno entendimento das intervenções do complexo Usina São Paulo, bem como a execução de todas as atividades atinentes à implantação do empreendimento estabelecido no Objeto deste documento.

#### 4. DESCRITIVO DE OBRAS E SERVIÇOS

##### 4.1 CONFIGURAÇÃO ATUAL DOS ESPAÇOS

**Figura 6.1.1 Espaços objeto do projeto**



Embora as condicionantes apresentadas no decorrer do presente Termo de Referência recaiam sobre a extensão total do Complexo, as diretrizes para sua implantação tratam dos projetos de requalificação para os Espaços A, B e C (ver figura acima); ainda existe a possibilidade de utilização dos Espaços X1 e X2 como complementares para a garantia de acessibilidade qualificada ao novo empreendimento, conforme alínea "d" abaixo:

- a) **Espaço A:** área localizada a oeste da Usina, delimitada a leste pelo Rio Pinheiros, a oeste pela propriedade da JHSF. Atualmente utilizada como acesso veicular para Usina e via operacional da margem leste e ocupada por subestação elétrica.
- b) **Espaço B:** edifício da Usina São Paulo localizado transversalmente ao Rio Pinheiros, com acesso nas duas margens e ponte operacional veicular e de pedestres.
- c) **Espaço C:** área localizada a leste da Usina São Paulo, delimitada pela ciclovia EMAE e linha 9 da CPTM, e pela via operacional veicular da EMAE, ao lado da subestação elétrica da ISA CTEEP.
- d) **Espaços Complementares de acesso X1 e X2:** não são de propriedade da EMAE, cabendo negociação com a PMSP sobre sua possível utilização.



**Espaço X1:** localizado nos baixios dos viadutos Ari Torres e República da Armênia, atualmente utilizada pela CET-SP, como ponto final e retorno de linhas de ônibus da SPTrans.

**Espaço X2:** localizado na Praça do Cancioneiro

Os espaços acima apresentados possuem as seguintes áreas em projeção:

**Tabela 6.1.1- Metragem dos espaços**

QUADRO DE ÁREAS DOS ESPAÇOS	
Espaço A	17.591,00 m <sup>2</sup>
Espaço B (projeção da cobertura)	1.939,00 m <sup>2</sup>
Espaço C	9.638,00 m <sup>2</sup>
Espaço X1	410,00 m <sup>2</sup>
Espaço X2	1.340,00 m <sup>2</sup>

Fonte: EMAE

## 4.2 RESUMO DAS INTERVENÇÕES PREVISTAS

De modo geral, as intervenções previstas nos espaços A, B e C são:

4.2.1 Requalificação (*Retrofit*) do edifício da Usina Elevatória São Paulo (Espaço B), sendo:

- Reforma de fachada;
- Readequação das instalações elétrica, hidráulica, combate a incêndio e CFTV.
- Implantação de acessibilidade (elevadores, escadas rolantes, rampas, dentre outros) à cobertura da usina;
- Acesso ao público para ambas as margens (edificações potencialmente novas);
- Readequação da circulação interna dos usuários (implantação de escadas fixas, de emergência e rolantes, abertura de lajes, etc.);

4.2.2 Reforma do telhado (implantação de mirante com novas edificações):

- Projeto e implantação dos edifícios propostos.
- Acesso veicular no lado oeste (Espaço A);
- Geometria viária, sinalização, pavimentação e drenagem das áreas impactadas;
- Projeto e readequação da circulação veicular no empreendimento (Espaço A).

4.2.3 Geometria viária, sinalização, pavimentação e drenagem das vias internas do empreendimento;

4.2.4 Projeto e execução de terraplenagem, contenção de encosta, etc., necessários à implantação das vias.

4.2.5 Acesso de pedestre no lado leste (Espaço C) - Projeto e implantação de passarela para pedestre/bicicleta entre o empreendimento e o bairro da Vila Olímpia (aterrando nas áreas X1 ou X2), sobre a Marginal Pinheiros e a linha 9 da CPTM, mediante negociação com aquela Companhia e PMSP.

4.2.6 Projeto de cadastro de interferências na área do empreendimento e arredores, incluindo análise de gabarito para utilização de maquinário pesado durante a obra.

### **4.3 DETALHAMENTO DAS INTERVENÇÕES PREVISTAS POR ESPAÇO**

#### **4.3.1 ESPAÇO A - ACESSO E ESTACIONAMENTO**

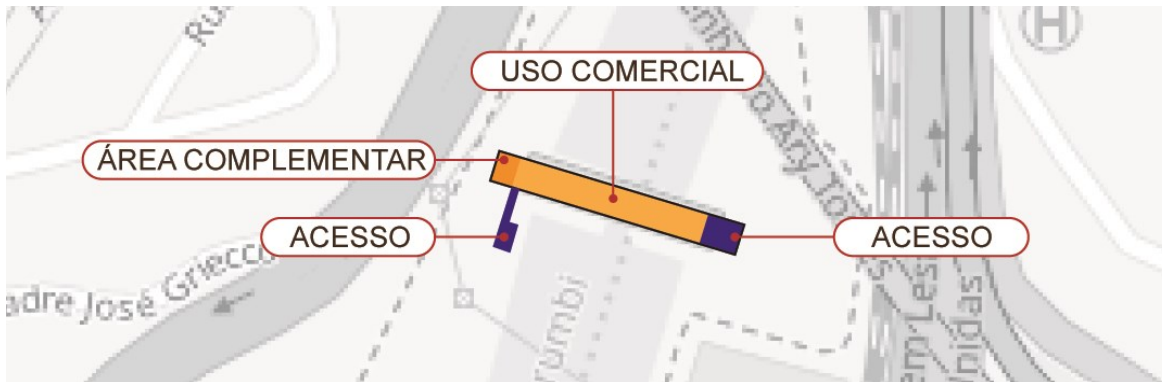
O Espaço A deverá ter seu uso e configuração modificado e readequado considerando a reformulação do acesso viário via Marginal do Rio Pinheiros, implantação do estacionamento e acesso veicular a área restrita da EMAE.

Atualmente com uma área aproximada de 14.000 m<sup>2</sup>, o Espaço A é utilizado pela subestação elétrica da Usina Elevatória São Paulo e como acesso veicular para as vias de serviço das margens do rio Pinheiros e propriamente à Usina Elevatória São Paulo. Deverá ser implantada área segregada com guarita e controle de acesso restrito para o acesso veicular às áreas operacionais administradas pela EMAE.

No entanto, pela presença das faixas de linhas de transmissão de alta tensão deverão ser respeitados os distanciamentos exigidos pela concessionária para garantir segurança tanto ao sistema, quanto aos futuros usuários do complexo Usina São Paulo.

A Subestação de energia da Usina localizada do Espaço A deverá ser relocada a jusante da Usina, na margem oeste.

**Figura 4.3.1 Espaço B - Retrofit, Restaurantes, Mirante E Acessos De Pedestre**



#### **4.3.2 ESPAÇO B - RETROFIT - CONCEITO E PARTIDO ARQUITETÔNICO**

O edifício da Usina Elevatória São Paulo será alvo de requalificação estética de seu exterior (*retrofit* das fachadas) e aumento de área construída para adequação de acessibilidade vertical em ambas as margens provendo acesso ao piso comercial turístico que será implantado na cobertura do edifício.

O *retrofit* é uma técnica de revitalização de edifícios, que envolve uma série de ações de modernização e readequação de instalações. O objetivo é preservar o que há de bom na construção existente, adequá-la às exigências atuais e, ainda, estender a sua vida útil.

O momento do *retrofit* é uma oportunidade de corrigir distorções que são criadas e acumuladas ao longo do tempo de uso e vida de uma instalação, além de atualizar o sistema existente de acordo com as atuais normas, redução de custos operacionais, economia de energia e valorização do imóvel.

O *retrofit* deve considerar o “contexto de inserção do edifício no seu entorno e características da edificação existente. As estratégias devem focar economia de consumo de água e energia, baixo impacto socioambiental e melhoria das condições de ocupação. Uma das alterações preconizadas refere-se a envoltória do edifício; estudo das aberturas para melhoria de soluções de iluminação e ventilação natural; mudanças nos sistemas de condicionamento de ar; automação de sistemas; substituição de aparelhos e metais sanitários; projetos luminotécnicos com ênfase em utilização de lâmpadas econômicas.”

O projeto e a execução do *retrofit* deve observar principalmente as etapas a seguir:

1. Demolição controlada
2. Reforço de estrutura
3. Fechamento
4. Acabamentos

5. Substituição e modernização de elétrica
6. Telefonia e dados
7. Hidráulica e ar condicionado
8. Piso elevado
9. Fachada

Na elaboração do projeto de *retrofit*, é importante considerar a questão logística. Apesar do empreendimento se encontrar em área aberta, apresenta dificuldades de acesso devido ao trânsito da marginal, além de conviver com a operação da usina o que dificulta a entrega de materiais, retirada de entulhos, movimentação no canteiro e potenciais problemas com obras concomitantes.

A concepção arquitetônica deverá apresentar as informações necessárias para a implantação da reestruturação urbanística, viária e paisagística do perímetro delimitado estipulado pelo projeto arquitetônico, respeitando os programas de intervenção, fases de implantação, instrumentos de gestão ambiental e parâmetros urbanísticos necessários.

#### **4.3.2.1 DIRETRIZES E SERVIÇOS**

O projeto a ser elaborado e sua implantação deverá manter a Via Operacional, que atende as necessidades operacionais da Usina e, também, deverá ser garantida largura e altura adequada ao trânsito de veículos pesados.

Deverá ser implantado o Acesso Oeste: Atendendo ao programa de necessidades do novo complexo, cumprindo exigências de acessibilidade, deverá ser projetado acesso independente munido de escadas rolantes, fixas e elevadores ligando o térreo à cobertura da Usina. O acesso operacional será mantido e deverá ser garantida sua total segregação.

Visto a continuidade do funcionamento da Usina Elevatória São Paulo não haverá intervenção no interior; no entanto, deverão ser retrofitadas e requalificadas suas fachadas.

Para a Usina São Paulo deverá ser implantado um novo piso na cobertura da edificação existente para fruição comercial e turísticas; poderá conter mirante, restaurante, bares, dentre outras atividades comerciais, desde que devidamente aprovado pela EMAE. A circulação de travessia poderá ser segregada ou integrada aos serviços.

A Torre da Usina, marco da construção, deverá ser requalificada consequentemente ao restante da edificação. Poderá ser incorporada aos novos usos da cobertura.

#### 4.3.2.2 INTERVENÇÃO NA USINA

O processo de intervenção pode ser descrito em três conjuntos:

##### a) Reforma e implantação do mirante e restaurante

Construção de restaurante, mirante, bares, dentre outras atividades comerciais na cobertura da Usina São Paulo em área de 1.939,00 m<sup>2</sup> pelo período do contrato de concessão da EMAE junto ao Poder Concedente, com modernização da edificação da Usina São Paulo e interligação entre as margens leste e oeste.

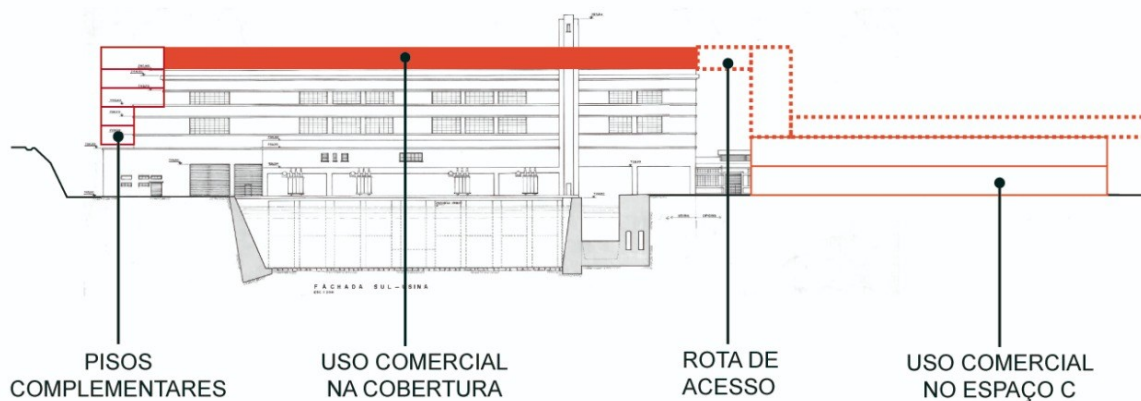
##### b) Reforma da fachada

Obras referentes à reforma da fachada da Usina como raspagem, lixamento, massa, pintura e troca dos frisos de concreto, entre outros serviços necessários.

##### c) Retrofit das Fachadas

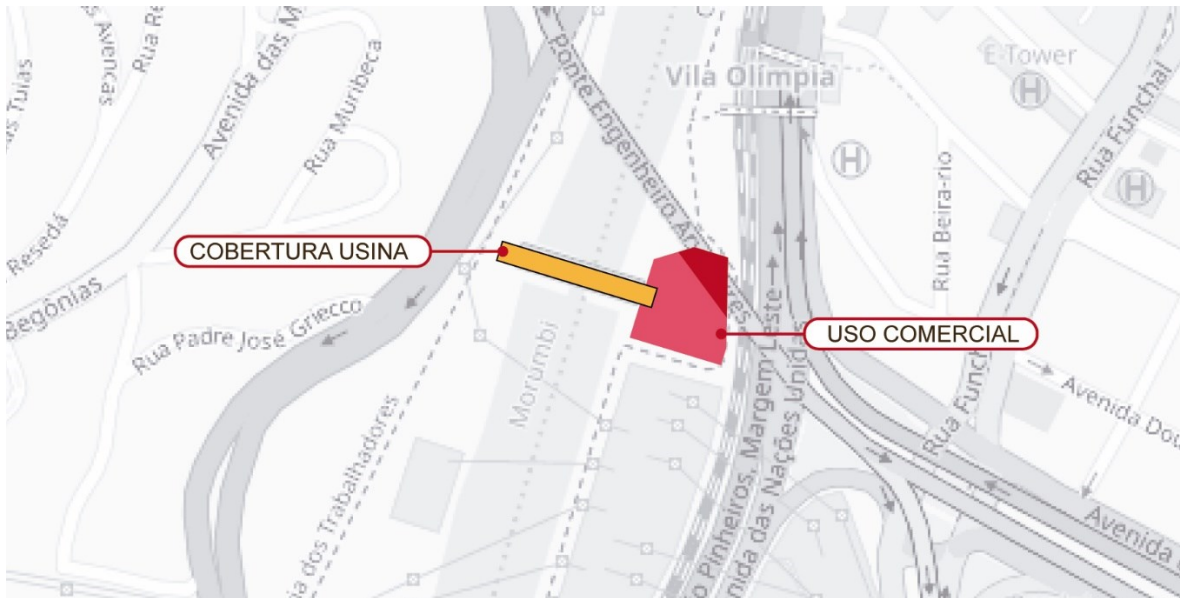
Com o objetivo de modernizar o projeto visual da Usina e compatibilizá-lo com a nova linguagem arquitetônica proposta para o empreendimento, as fachadas da Usina deverão ser revestidas em material a ser proposto, e seu projeto deverá ser aprovado pela EMAE e demais órgãos competentes envolvidos na aprovação dos projetos.

**Figura 4.3.2.2.1 Gabaritos da Usina**



### 4.3.3 ESPAÇO C - USO COMERCIAL

Figura 4.3.3.1 – Localização dos espaços C (uso Comercial) e Cobertura da Usina



O Espaço C, atualmente ocupado por volumes isolados de uso operacional, poderá ser reordenado para reforma e readequação de pisos comerciais e de serviços - com a devida demolição desses volumes preexistentes, na medida que, então, deverá ser provida nova área operacional adequada às necessidades para funcionamento da Usina.

Pormenores de projeto:

- a) **Centro Comercial:** Área destinada ao usufruto comercial poderá ser constituída de novas construções ou reuso das edificações existentes.
- b) **Oficinas:** A EMAE transferirá a jusante da usina e de modo a garantir área e circulação operacional para funcionamento da Usina, podendo ser reestruturada com novo *layout* e dimensões.
- c) **Passarela de Acesso:** Com a possibilidade de uso dos Espaços X1 e X2, poderá ser projetada nova ligação para pedestres sobre as barreiras físicas da CPTM e vias da Margem Leste. Assegurando acessibilidade universal o novo acesso poderá conter elevadores, rampas, escadas rolantes e fixas.
  - As construções existentes no perímetro estudado possuem grande variação de gabarito, enquanto os volumes utilizados para as oficinas possuem apenas um piso, o corpo da Usina possui 24 m de altura sendo ainda ultrapassado por sua torre em mais 10 m. Deste modo, os blocos de acesso vertical deverão vencer a diferença de cota entre o nível da margem com a cobertura da Usina.

- De qualquer maneira, todo acréscimo de área construída e de gabarito resultante da concepção arquitetônica proposta deverão obter aprovação pelos órgãos cabíveis e receber anuência da EMAE.

## **5. CONDICIONANTES PARA O EMPREENDIMENTO**

### **5.1 NECESSIDADE OPERACIONAL**

Como dito anteriormente, o funcionamento da Usina será mantido e deverá ser garantido atendendo as suas necessidades operacionais.

Há relevância para a concepção de todo o complexo atender a premissa de que os usos obrigatoriamente deverão ser segregados, buscando eliminar ao máximo qualquer ponto de conflito, pois, tratando-se de maquinário e veículos pesados trafegando e operando junto à centro comercial e de recreação, as exigências por planos de segurança qualificados que obtenham aprovação nos órgãos cabíveis é crucial para o desenvolvimento do projeto.

### **5.2 ACESSIBILIDADE**

O acesso ao empreendimento demandará estudos criteriosos na busca de uma solução adequada às condições impostas pelo mapa do local. O fato de estar inserido entre duas vias expressas (marginais sentido norte e sul) e a linha 9 da CPTM cria dificuldades para o acesso ao público.

Para o acesso veicular deverá ser considerada a entrada pela marginal (sentido sul) já existente de acesso de serviço ao terreno da Usina. Deste modo, o acesso deverá ser repensado para atender as demandas de acesso de serviço e também de acesso aos futuros usuários de empreendimento.

O acesso existente deverá ser projetado de modo a melhorar e garantir o acesso seguro dos novos usuários, desaceleração adequada da faixa expressa da Marginal para acesso ao empreendimento, aceleração adequada para saída do empreendimento e aprovação junto aos órgãos competentes.

Do lado leste, deverá ser considerada duas possibilidades adicionais de acesso via implantação de passarela, sendo a primeira interligando o edifício localizado no Espaço C com o terreno municipal da CET sob as pontes Ari Torres e Armênia (Espaço X1) e, alternativamente, a segunda solução interligando edifício localizado no Espaço C com a Praça do Cancioneiro (Espaço X2), bem como um novo acesso da Estação da CPTM junto à ciclovia, garantindo acesso direto ao Espaço C dos usuários provenientes da rede de trilhos.

O acesso, alternativamente, poderá ser feito com passarela instalada a partir da Estação Vila Olímpia da CPTM, ligando seu mezanino com a área comercial (Espaço C), sobre estrutura elevada paralela ao muro da CPTM, em área da EMAE.

**Figura 5.2 .1– Mapa Geral de acessibilidade do empreendimento**

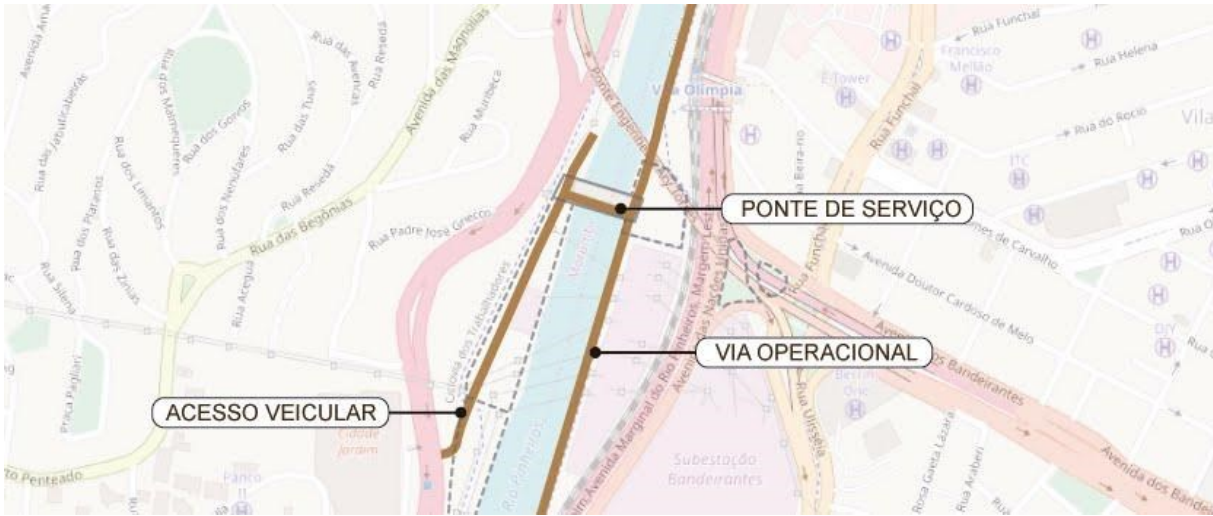


### 5.2.1 VEICULAR

Impossibilitado pela barreira física contínua da linha 9 da CPTM para acesso em nível pela marginal leste para o Espaço C, o único acesso veicular existente para a área do complexo realizar-se-á pelo Espaço A, na margem oeste, e é por meio da ponte de serviço na lateral da Usina Elevatória de Traição que se acessa a via operacional existente da margem leste. Tal via possui relevante importância para toda extensão da margem leste do Rio Pinheiros, pois por ela realiza-se todo e qualquer acesso veicular necessário, seja para serviço, obras ou emergência.

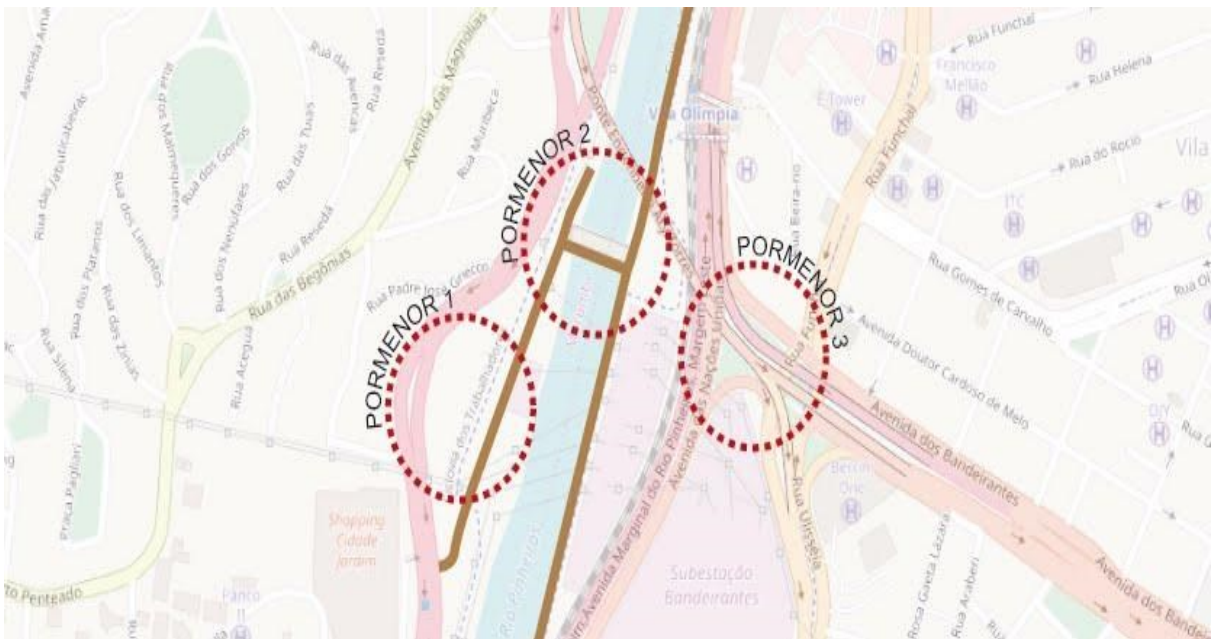


**Figura 5.2.1.1 – Circulação veicular existente**



Deste modo, para o atendimento as demandas de serviço, normas de acessibilidade, bombeiros e a provisão do número mínimo de vagas de estacionamento - respectivas aos usos e dimensões que serão propostas -, o projeto arquitetônico deverá apresentar soluções para as condicionantes apresentadas sintetizadas em três pormenores:

**Figura 5.2.1.2 Pormenor de concepção**



- a) **Pormenor 1:** Requalificação geométrica do acesso existente para acesso ao estacionamento e acesso a área restrita operacional.
- b) **Pormenor 2:** Ordenamentos dos fluxos operacionais com melhoria do viário e realização de pequenos acertos geométricos para a ponte de serviço que deverá ser utilizada, além das demandas de logística operacional, como rota de emergência.
- c) **Pormenor 3:** Delimitação de baia *kiss and ride* e vagas de estacionamento para pessoas com deficiência.

Todos os pormenores são de inteira responsabilidade do permissionário no que diz respeito a projeto, aprovação junto aos órgãos competentes e sua implantação.

Ainda, com o advento do transporte por aplicativo, sob demanda e especialmente pelo crescimento da demanda por esses serviços nas viagens com motivo de recreação e turismo, a consideração e possível formalização de pontos de espera e embarque e desembarque poderão ser incorporados na concepção arquitetônica.

### 5.2.2 PEDESTRE

Recorrente na paisagem paulistana, a inexistência de espaço público qualificado para usufruto de pedestres com relação aos seus corpos d'água repete-se nas margens do canal do rio Pinheiros.

Enclausurado por vias de tráfego expresso e a Linha 9 - Esmeralda da CPTM, não há vivência urbana no perímetro estudado, de modo que a circulação de pedestres se resume a circulação operacional dos profissionais da Usina. Aparte desse uso, no entorno imediato à Usina, o trânsito de pedestres dá-se por ciclistas estacionados e profissionais das diversas concessionárias.

Poderão ser estudadas e implantadas outras formas de travessia de acesso entre as duas margens, tais como: via transporte náutico, teleférico, etc.

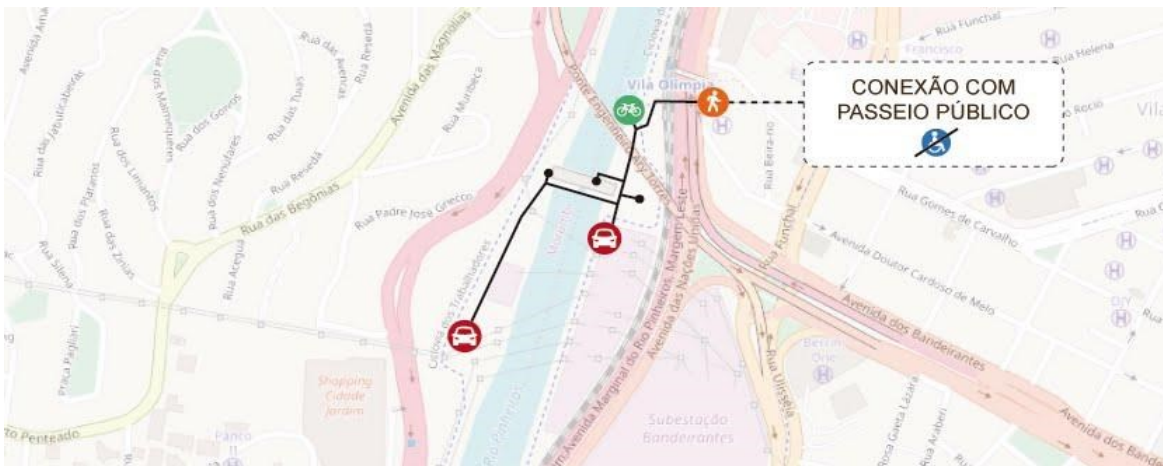
**Figura 5.2.2.1 Acessibilidade (mobilidade ativa)**



Os pontos de acesso de pedestres para a área do entorno do projeto, todos compartilhados com o modal ciclovitário, resumem-se às passarelas do Parque do Povo (a 650 m da Usina, com estrutura qualificada para o modal ciclovitário e acessibilidade universal) e a da Estação Vila Olímpia (a 100m da Usina, com limitações físicas, sem acessibilidade universal) na margem leste, ao acesso em estrutura temporária à Ponte Cidade Jardim (a 925 m da Usina, sem acessibilidade universal) e ao acesso à Ponte Laguna (a 4700m da Usina, com acessibilidade universal).

Não há travessia de pedestres na via expressa em ambos os sentidos da Marginal Pinheiros e não há acesso direto às estações da CPTM.

**Figura 5.2.2.2 Circulação de pedestres e pontos de acesso com respectivos modais**

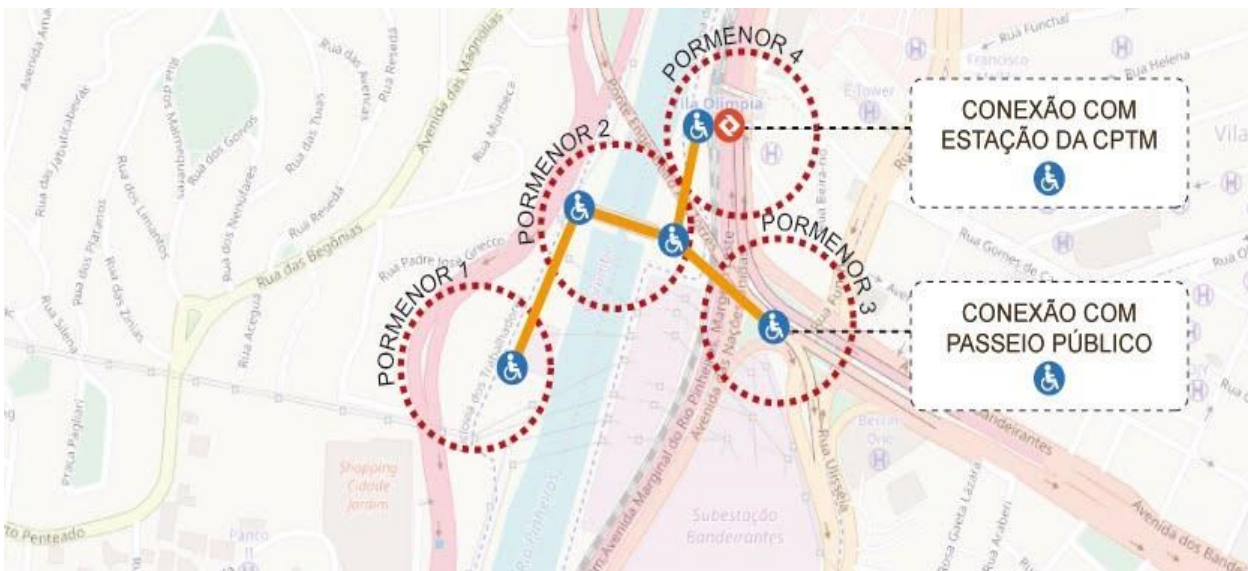


Visando o atendimento às normas de acessibilidade, código de obras e a fim de propiciar o acesso qualificado às instalações do complexo cabe ao projeto arquitetônico conceber a circulação de pedestres para usufruto dos novos espaços comerciais e turísticos, estabelecendo os acessos ao edifício da Usina - conectados pela passarela mirante - e os acessos de entrada ao complexo, seja pela requalificação das passarelas existentes ou novas.

Com a possibilidade de utilização dos baixios dos viadutos Ari Torres e República da Armênia, poder-se-ia implantar uma nova passarela, diretamente ligada à circulação interna do novo complexo.

As condicionantes apresentadas são sintetizadas em quatro pormenores:

**Figura 5.2.2.3 Acessibilidade Universal garantida.**



- a) **Pormenor 1:** Decorrente da fase do projeto não haverá conexão ao passeio público do tecido urbano a oeste. No entanto, deverá apresentar acessibilidade universal qualificada para os usos que serão disponibilizados ao público no Espaço A.
- b) **Pormenor 2:** Deverão ser projetados circulação vertical para acesso ao edifício da Usina em ambas as margens, sendo conectadas pela circulação horizontal na cobertura da edificação. A ponte de serviço deverá ser adequada para uso de rota de emergência.
- c) **Pormenor 3:** Deverá ser projetada passarela de ligação ao complexo conectando-se ao passeio público e tecido urbano do lado leste.

Apresentamos duas alternativas, conforme croquis abaixo:

- i. Acesso ao Espaço C a partir da área ocupada atualmente pela CET debaixo do Viaduto Ari Torres (Espaço X1);
- ii. Acesso ao Espaço C a partir da Praça do Cancioneiro (Espaço X2).

d) **Pormenor 4:** Deverá realizar os estudos e implantação de novo acesso através da estação Vila Olímpia da CPTM.

Dentre o perímetro do projeto, todos os acessos, circulação interna e requalificação da ponte de serviço para travessia em caso de emergência deverão atender as normas de acessibilidade universal.

### 5.2.3 CICLÍSTICA

Todo o modal cicloviário da área de interesse deverá ser preservado mantendo as condições operacionais atuais.

Deste modo, o modal cicloviário deverá ser considerado tanto na conformação da ciclovia atravessando/contornando os Espaços A, B e C quanto na proposição de novos acessos e/ou melhoria dos existentes, e/ou implantação de bicicletários.

## 6. SUBSÍDIOS PARA CONCEPÇÃO DOS PROJETOS

Deverão ser realizados preliminarmente aos projetos relativos ao empreendimento, estudos e levantamentos com o intuito de nortear a decisão, como:

- a) Cadastro unificado de utilidades públicas;
- b) Levantamento planialtimétrico;
- c) Parecer técnico de avaliação estrutural das edificações existentes;
- d) Parecer patrimonial descritivo de interesse arquitetônico e histórico para as edificações existentes;
- e) Licenciamento Ambiental para supressão de vegetação e construção das novas edificações em área de APP;
- f) Estudo de Tráfego e logística urbana;
- g) Avaliação estrutural em função das vibrações provenientes da operação das turbinas e respectivo impacto das vibrações nas novas instalações.
- h) Estudo geotécnico completo da região do empreendimento;
- i) Estudo de impacto de vizinhança;
- j) Licenciamento Ambiental (CETESB);

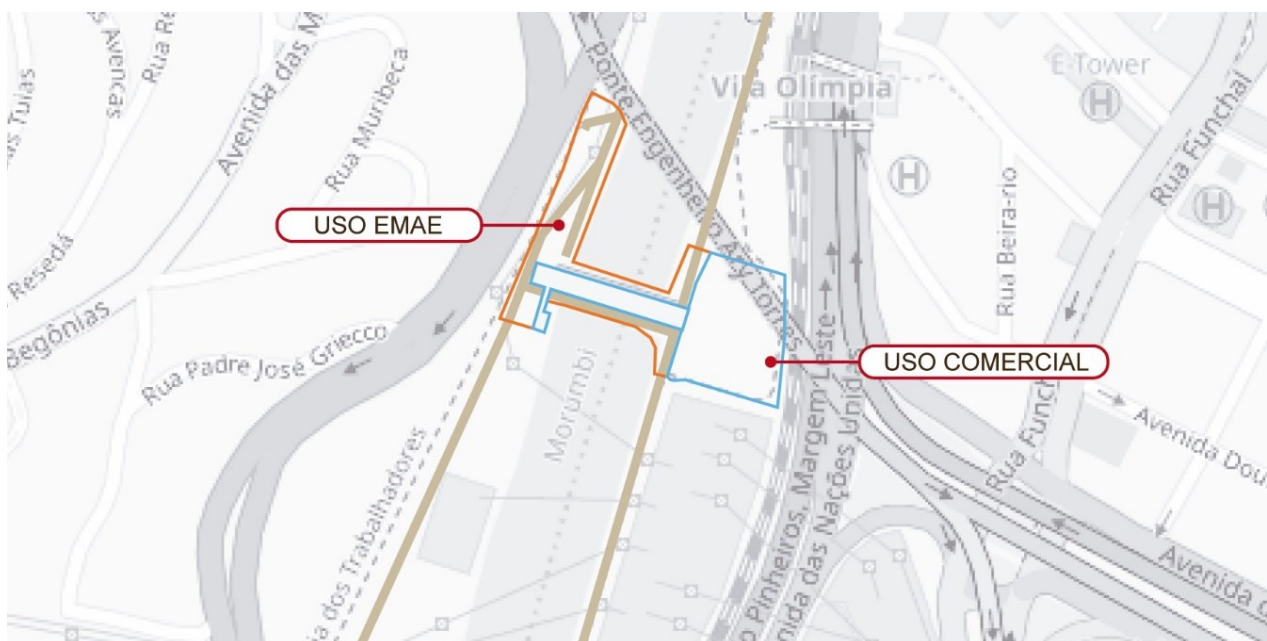
- k) Estudo de impacto da presença das subestações e torres de energia da ENEL dentro e nos arredores do empreendimento, incluindo avaliação dos procedimentos de segurança a serem tomados para proteção do público;
- l) Estudo de impacto da linha 9 da CPTM no empreendimento, incluindo avaliação tanto a trepidação nas edificações, quanto do barulho produzido pelos trens. Deverão ser estudadas e implantadas soluções para a mitigação destes problemas;
- m) Avaliação estrutural dos edifícios existentes;
- n) Avaliação estrutural da ponte existente.

## 7. DIRETRIZES FUNCIONAIS

A implantação da reforma, restauração, *retrofit*, readequação e implantação deste empreendimento deverão obedecer às diretrizes funcionais constante neste documento, atendendo os seguintes impositivos:

### 7.1 AREAS OPERACIONAIS DA EMAE

**Figura 7.1.1 Área do Empreendimento X Área Operacional/Serviço**



Caberá ao permissionário a realização de projeto específico para manutenção da operação de todas as empresas situadas na região do empreendimento, garantindo que a mesma ocorra de forma isolada e independente.

Estes projetos deverão abranger estudos de acesso, segurança, circulação, reformas, remanejamentos, entre outros a serem solicitados pela EMAE, quando da sua elaboração.

Caberá à EMAE a aprovação deste conjunto de projetos.

Estes projetos deverão seguir as premissas e diretrizes apresentadas no item abaixo descrito Condicionantes de Sistema de Segurança Integrado entre a Usina e os Novos Empreendimentos.

## **7.2 ACESSIBILIDADE PARA PESSOA PORTADORA DE DEFICIÊNCIA – PPD**

Deverá ser garantida a acessibilidade livre de obstáculos e barreiras arquitetônicas a todos usuários portadores de deficiências, conforme determina legislação federal, estadual e municipal. Os projetos devem ser desenvolvidos em conformidade com a norma NBR9050 da ABNT, abrangendo entre outras a adequação dos equipamentos de circulação vertical e sanitários públicos.

Deverá ser prevista a implantação de sinalização tátil para orientação e encaminhamento de usuários portadores de deficiência visual, nos percursos e acessos das instalações do empreendimento. Deverá ser prevista, também, sinalização dos conjuntos de elevadores, escadas fixas e rolantes.

As especificações técnicas e detalhes de implantação deverão estar de acordo com normas técnicas existentes e deverão ser desenvolvidos pelo permissionário e apresentado para análise e aprovação dos órgãos competentes.

## **7.3 ILUMINAÇÃO**

Deverá ser observado o Nível de Iluminamento Mínimo de 150 lux em conformidade com a Norma ABNT NBR 9050, em todas as áreas de acesso e circulação dos usuários.

## **7.4 RAMPAS, CORREDORES E PASSARELAS**

Devem respeitar as especificações da Norma ABNT NBR9050;

Largura deverá ser determinada conforme a demanda prevista, considerando-se a largura mínima deverá ser de 1.70 m livre de obstáculos.

## **7.5 ELEVADORES, ESCADAS FIXAS E ROLANTES**

Os elevadores e as escadas fixas e rolantes devem ser localizados de forma a preservar a livre circulação dos usuários, sem interferências ou obstáculos e deverão ser dimensionadas conforme padrões estabelecidos pelos órgãos competentes.

## **7.6 FAIXAS DE PEDESTRES**

As faixas de pedestres deverão ser implantadas nos acessos visando direcionar os usuários de forma segura e eficiente, com rebaixamento de guia para PPD.

## **7.7 VIÁRIO**

As vias internas do empreendimento deverão ter pavimento rígido de asfalto com largura mínima de 3,00 m por sentido livres e desimpedidas. O pavimento rígido deverá ser adequadamente dimensionado de forma a atender aos tipos de veículos que por elas circularão.

Deverá ser mantida uma faixa livre contínua de 0,60m ao longo do meio fio em ambos os lados de todas as vias internas, sem elementos estruturais, paredes, prumadas de tubulação e outros obstáculos.

Colunas e outros elementos, construtivos ou não, posicionados ao longo das vias internas, deverão manter uma distância mínima de 1,20m do meio fio, exceto poste de sinalização ou equivalente.

## **7.8 CONDIÇÕES GERAIS**

Deverão ser feitos, pelo permissionário, os ajustes necessários na geometria do sistema viário de acesso ao empreendimento, bem como no seu sistema viário interno, sendo que o projeto de geometria viária deve conter o estudo do sistema viário na região abrangida pelo empreendimento.

Considerando-se que as edificações existentes nos Espaços A, B e C serão readequadas e reconfiguradas é responsabilidade do permissionário o projeto de SPDA, considerando as novas instalações, bem como a sua completa instalação.

As condições de ventilação e de iluminação, natural ou artificial, deverão atender a legislação vigente, especialmente no que se refere à exaustão adequada dos gases de escapamento veicular.

Caberá ao permissionário implantar e manter a sinalização viária, vertical e horizontal, nas dependências do empreendimento.

Caberá ao permissionário o projeto de drenagem superficial e sua implantação. O projeto deverá conter os estudos hidrológicos de bacias, cálculos de vazões, dimensionamento e locação de dispositivos de drenagem, com elaboração de plantas e detalhes dos elementos de drenagem, contemplando sua integração com o sistema de drenagem impactado pelo empreendimento.



Caberá ao permissionário implantar e manter a sinalização de orientação aos usuários do empreendimento nos acessos aos sanitários, equipamentos de circulação, elevadores, escadas e rampas, por meio de comunicação visual em todos os trajetos.

O permissionário deverá manter vigilância/segurança permanente nas áreas do empreendimento, atuando preventiva e corretivamente, de maneira a evitar e reprimir a prática de atos contravencionais, penais e contrário aos bons costumes.

Toda e qualquer intervenção visando manter e/ou melhorar essas condições, serão de responsabilidade do permissionário.

Caberá ao permissionário efetuar a manutenção e a conservação das áreas ajardinadas do empreendimento, considerando que:

- a) Os serviços executados nas áreas ajardinadas constituem-se nos tratos culturais e cuidados necessários ao perfeito e contínuo desenvolvimento da vegetação, evitando-se que a mesma estacione, ou mesmo que se deteriore.
- b) Os serviços de manutenção e conservação são tratos contínuos e constantes relativos a remoção e catação dos detritos dos canteiros, limpeza das canaletas de drenagem e remoção de folhas/flores secas, a retirada de restos culturais, controle de doenças e pragas, manutenções de tutores, protetores e cercas, controle de crescimento da vegetação, recolhimento do material resultante nas áreas ajardinadas.
- c) As áreas ajardinadas devem permanecer livres de toda e qualquer erva-daninha e vegetação estranha. A erva-daninha deve ser eliminada logo que surge no solo, com raiz, continuamente, para que o controle seja eficiente.
- d) Árvores e arbustos eventualmente existentes deverão ser podados ou se necessário, removidos com raiz. O material resultante deve ser recolhido e retirado do local.
- e) Os detritos resultantes dos serviços de limpeza, controle de ervas-daninhas, podas e controle de crescimento da vegetação devem ser ensacados e armazenados em local adequado, até o seu devido recolhimento.
- f) Toda a remoção, carga, transporte e descarregamento dos materiais resultantes da limpeza geral devem seguir rigorosamente as normas técnicas e legislação que regulamentam a matéria, em especial a NBR 1.004.
- g) As podas de árvores, palmeiras e arbustos devem restringir-se ao mínimo necessário, e sempre acompanhadas por engenheiro agrônomo, conforme Lei Municipal 13.286/2002. Admite-se a poda nos seguintes casos:
  - limpeza de ramos doentes, praguejados ou danificados;
  - retirada da brotação lateral;

- para estimular o crescimento;
- para possibilitar livre circulação de usuário.

## **8. DOCUMENTAÇÃO**

Todos os documentos técnicos relativos aos projetos de qualquer natureza atinentes ao empreendimento deverão ser objeto de prévia aprovação da EMAE, sendo que toda e qualquer intervenção ou implantação somente poderá ser executada após a devida aprovação formal por parte da EMAE.

## **9. DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DE DOCUMENTOS TÉCNICOS**

### **9.1 DIRETRIZES GERAIS**

Os documentos técnicos produzidos para este empreendimento devem ser inteligíveis, com informações desenhadas ou redigidas de forma estruturada, possuindo representações que permitam claro entendimento, visualização objetiva e estrutura lógica das informações. Também deve atender as necessidades objetivadas e aos requisitos de projeto, de execução, montagem, instalação, inspeção, operação, manutenção, dentre outros.

Os seguintes requisitos gerais devem ser observados para a apresentação dos projetos:

- i. Ter conteúdo conciso e ser coerente com o definido no objetivo do documento;
- ii. Conter informações e referências que permitam melhor caracterizar a natureza do documento técnico, tais como: documentos e normas técnicas de referência, bibliografia e outras fontes de informação;
- iii. Conter, sempre que necessário as definições de siglas, termos técnicos, símbolos, abreviaturas, entre outros, atendendo as normas nacionais ou internacionais que venham a ser utilizadas;
- iv. Possuir conteúdo concordante com os documentos que se interrelacionem com ele.

A seguir estão relacionados os principais documentos técnicos que devem ser apresentados para a EMAE referentes ao empreendimento:

- a) Memorial De Cálculo
- b) Memorial Descritivo E Justificativo
- c) Relatório Técnico

- d) Lista De Material
- e) Especificação Técnica
- f) Desenho
- g) Cadastro Unificado De Utilidades Públicas
- h) Remanejamento De Interferências Geral Das Instalações

## **9.2 LEGISLAÇÕES E NORMAS**

Os projetos de engenharia devem atender as normas da ABNT e as legislações vigentes no município de São Paulo.

## **9.3 DOCUMENTOS DE REFERÊNCIA**

Para a realização dos projetos, deve-se realizar consultas a EMAE, ENEL, CETESB, DAEE, CPTM, EMURB, etc., para acesso aos projetos das estações, viadutos, pontes, edificações, passarelas, túneis etc., existente no local do empreendimento e arredores. Os projetos são fundamentais para a avaliação das condições estruturais das edificações, tanto para aquelas que serão readequadas quanto para as que serão demolidas.

## **10. DIRETRIZES PARA O PROJETO DE SEGURANÇA**

A concepção do projeto de segurança situa se na área pertencente a EMAE e deverá ocupar as margens oeste e leste do Rio Pinheiros, na altura da Ponte Ari Torres, próxima à estação Vila Olímpia, na Linha 9 da CPTM, e a edificação da Usina Elevatória da Traição.

As diretrizes mínimas necessárias para o projeto de segurança consideram a intervenção a ser realizada no conjunto edificado da Usina de Traição e o aspecto operacional no uso do local pelas equipes da EMAE e de terceiros que se utilizam da Usina de Traição para acessar as vias de serviços das margens leste e oeste, além da própria equipe da EMAE que executa as atividades operacionais da Usina.

Este documento apresenta concepção de segurança adequado a reestruturação urbanística, viária e paisagística do perímetro delimitado estipulado pelo projeto arquitetônico, respeitando os programas de intervenção e as necessidades operacionais da EMAE e de terceiros.

As diretrizes para concepção de segurança tratam dos projetos de adequação para os espaços A, B e C apresentados na figura abaixo, e conforme a concepção da arquitetura, existe a possibilidade de utilização dos Espaços X1 e X2 como complementares:

**Figura 10.1: Espaços objeto do projeto Arquitetônico**



A segurança do local considera a instalação de câmeras de segurança nos espaços A, B e C, e futuramente nos espaços X1 e X2, de forma a monitorar a movimentação de pedestres e veículos.

Além disso, em todos os acessos às instalações da EMAE e as vias de serviços das margens leste e oeste serão instalados equipamentos de controle de acesso de pessoas através do uso de cartão tipo MiFare e controle de veículo através do uso de leitura de placa de veículos (LAP: Leitura Automática de Placas de Veículos) e *tags* de RFID (*Radio Frequency Identification*). Esses equipamentos serão monitorados através de um centro de controle operacional de segurança (CCOS) a ser instalado na Usina de Traição.

Complementando o aspecto da segurança, é necessário que as adequações das infraestruturas devem atender e restringir o acesso às áreas operacionais da EMAE e, inclusive, as vias de acessos Leste e Oeste, dessa forma considera-se que na concepção da arquitetura será realizado segregações físicas necessárias para a segurança.

O projeto arquitetônico planeja várias intervenções nos espaços A, B e C, sendo necessário complementar estas intervenções para atender os aspectos de segurança, conforme apresentado a seguir:

- Requalificação (*Retrofit*) do edifício da Usina Elevatória de Traição (Espaço B), sendo:
  - Adequação do acesso as premissas da EMAE através do uso de controle de acesso, tanto de veículo quanto de pedestres;
  - Instalação de câmeras de vigilância no sistema de CFTV atual para garantir a segurança dos acessos públicos e dos acessos as premissas da EMAE, além do entorno, tanto de veículo quanto de pedestres;
  - Ampliação do Centro de Controle Operacional de Segurança (CCOS) para realizar o monitoramento de segurança.

- Reforma do telhado (implantação de mirante com novas edificações)
  - Instalação de câmeras de vigilância no sistema de CFTV atual para garantir a segurança do público.
- Geometria viária, sinalização, pavimentação e drenagem das vias internas do empreendimento
  - Considerar o aumento de pessoas dentro do novo empreendimento e garantir a segurança das pessoas que estão dentro do complexo e as atividades operacionais da EMAE e de terceiros de forma segura, monitorada e controlada.
- Acesso de pedestre no lado leste (Espaço C)
  - Projeto de implantação de câmera de vigilância para monitoramento do acesso ao pedestre e seu entorno.

Os espaços X1 e X2 não estão descritos, pois ainda não estão sendo considerados nesta fase do projeto.

## **10.1 CONCEPÇÕES NECESSÁRIAS PARA A SEGURANÇA**

Antes de descrever a concepção proposta para a segurança do empreendimento, é importante esclarecer que este projeto considera a figura 12.1 apresentada, exceto os espaços X1 e X2 que não estão descritos nesta fase do projeto arquitetônico.

### **10.1.1 ESPAÇO A: ACESSO VEICULAR E ESTACIONAMENTO**

O Espaço A é utilizado pela subestação elétrica da Traição e como acesso veicular para as vias de serviço das margens do rio Pinheiros e propriamente à Usina de Traição que atualmente é utilizado pela EMAE e terceiros. O controle de acesso é feito por uma portaria localizada na entrada do espaço A.

Para o projeto de intervenção deverá considerar a segregação desse acesso em duas vias, sendo uma destinada para o público em geral que terá acesso até o estacionamento e a segunda via destinada para a EMAE e terceiros que terão acesso as vias de serviços e as instalações da EMAE.

O acesso para cada uma das vias deverá ter um controle de acesso veicular, para o público geral será instalado um totem para o ticket de estacionamento, além de contar com infraestrutura de meios de pagamentos eletrônico do tipo RFID Para a EMAE e terceiros, o acesso será realizado através de etiquetas de RFID para os veículos da EMAE e leitura de placa de veículos para os terceiros, em caso de falha, o CCOS fará a abertura manual, após conferência através de interfone e imagens de vídeo.

A área A deverá ter uma via para pedestres que interliga o estacionamento e as instalações destinadas ao público em geral.

As vias de acesso de veículos e de pedestre, além do estacionamento, serão monitoradas por câmeras de vídeo vigilância, do tipo CFTV (Circuito Fechado de TV).

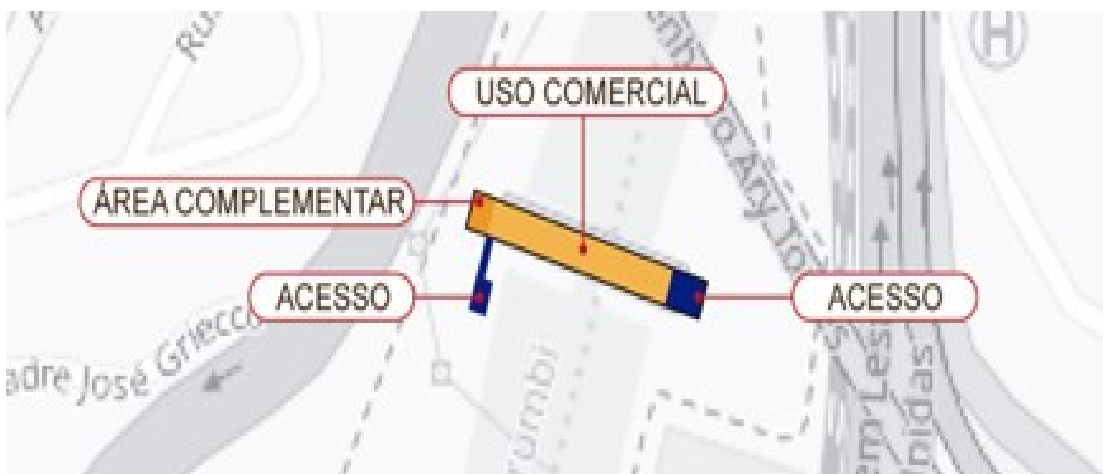
A presença das faixas de transmissão de alta tensão deverá ser respeitada os distanciamentos exigidos pela concessionária para garantir segurança tanto ao sistema quanto aos usuários do complexo Usina São Paulo.

### 10.1.2 ESPAÇO B: *RETROFIT*, RESTAURANTE, MIRANTE E ACESSO DE PEDESTRE

A figura 12.1.2.1 apresenta o esboço do projeto arquitetônico planejado para o Espaço B e figura 2.3 apresenta o gabarito da usina de Traição, que devem ser observados no projeto de segurança.

O espaço B, composto pela Usina Elevatória será alvo de requalificação estética de seu exterior (*retrofit* das fachadas) e aumento de área construída para adequação de acessibilidade vertical em ambas as margens provendo acesso ao piso comercial turístico que será implantado na cobertura do edifício, além disso, os acessos exclusivos dos colaboradores da EMAE contarão com sistema de catracas e/ou torniquetes e/ou cancelas para realizar o controle de acesso de veículos e pedestres

**Figura 10.1.2.1 Esboço do Projeto Arquitetônico Espaço B**

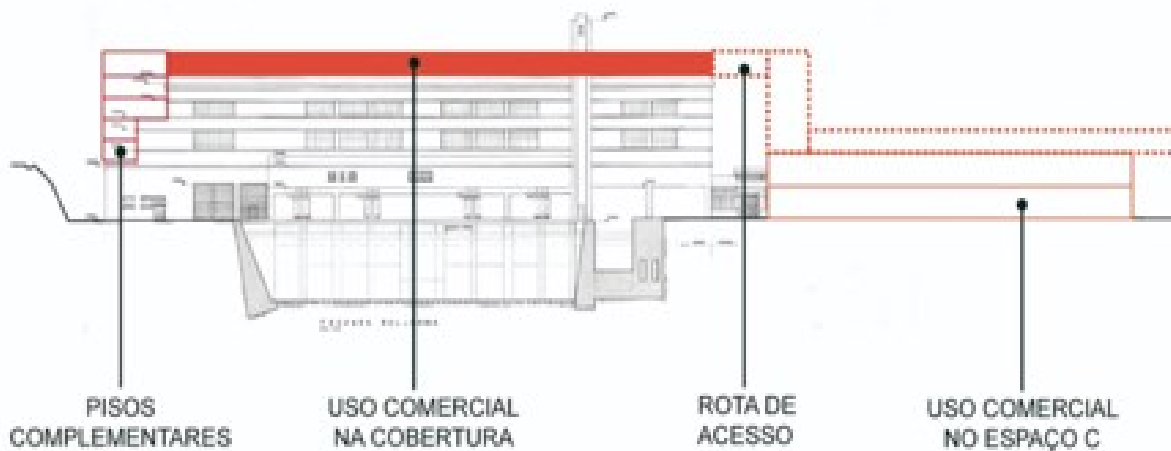


Atualmente a ponte de serviço conta com a passarela para acesso de pedestre, além do acesso de veículos, o projeto arquitetônico deve considerar a segregação do acesso de pedestre para o público até os locais de seu interesse.

Neste local existirão algumas intersecções para acesso as vias de serviços das marginais, tanto do lado Leste quanto do Lado Oeste, então consideram-se a implantação de faixa de pedestres e semáforos para garantir a integridade dos transeuntes.

Todo o espaço B será monitorado através de câmeras de vídeo vigilância, principalmente, os pontos de acesso as edificações da EMAE, acesso as vias e a ponte de serviço.

**Figura 10.1.2.2 Gabarito da Usina de Tração e o Novo Empreendimento**



### 10.1.3 ESPAÇO C: USO COMERCIAL

A figura 12.1.3.1 apresenta o esboço de utilização do espaço C, que atualmente é ocupado por volumes isolados de uso operacional, poderá ser reordenado para construção de pisos comerciais e de serviço - com a devida demolição desses volumes preexistentes, na medida que, então, que a EMAE proverá nova área operacional adequada às necessidades para funcionamento da Usina. Esta nova área deverá ser segregada da área para o público em geral e o seu acesso será controlada e monitorada através de câmera de vídeo vigilância.

As vias de serviços do lado leste são acessadas através do espaço C, então deverá ser implementado um sistema de controle de acesso de veículos para acesso às vias de serviços, além do monitoramento através de câmeras de vídeo vigilância.





O funcionamento da usina não será interrompido e o acionamento das turbinas poderá ser feito a qualquer momento, sem prévia comunicação aos visitantes e usuários dos pisos comerciais, além do uso da eclusa.

### **10.3 SUBSÍDIOS PARA CONCEPÇÃO DO PROJETO DE SEGURANÇA**

O projeto de segurança deve considerar o projeto arquitetônico e atender aos seguintes requisitos:

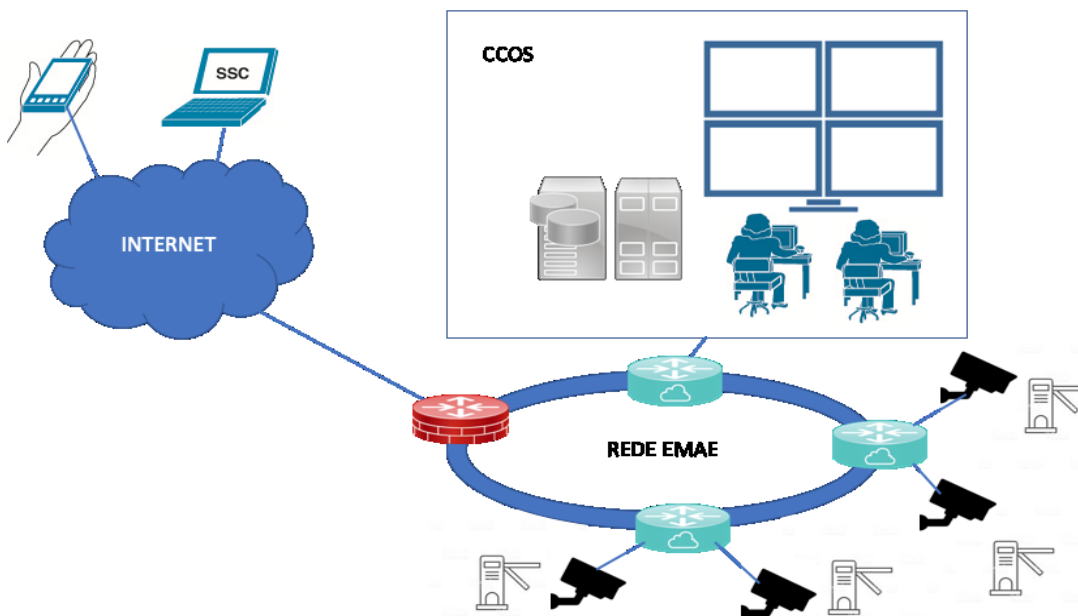
- Controle de acesso de pedestres nas áreas operacionais da EMAE;
- Controle de acesso de veículos nas áreas operacionais da EMAE e nas vias de serviço,
- Monitoramento dos acessos das áreas operacionais e das vias de serviços através de câmeras de vídeo vigilância;
- Centro de Controle Operacional de Segurança (CCOS) para monitoramento dos equipamentos de controle de acesso e de vídeo monitoramento
- Avaliação do fluxo operacional de veículos e pedestres;
- Avaliação do fluxo operacional do público

### **10.4 VISÃO DO SISTEMA DE SEGURANÇA**

Dentro deste contexto, os principais itens observados, e que serão desenvolvidos, contemplam a segregação das áreas de operação do complexo, as vias de serviços das margens leste e oeste, os acessos, tanto veiculares como de pedestres, de funcionários e visitantes locais de empresas a serviços da prefeitura e concessionárias, que compartilham das mesmas vias de acesso e serviço, além das áreas de operação, ficando todas independentes das áreas do futuro empreendimento.

Um sistema de segurança que inclui itens como controle de acesso de pedestres e veículos, tais como catracas e cancelas, circuitos fechados de câmeras de vídeo vigilância (CFTV) e um centro de controle operacional de segurança (CCOS) devem ser implantados visando um gerenciamento das áreas e controle de fluxos, apresentado na figura 12.4.1.

**Figura 10.4.1 Concepção do Sistema de Segurança**



### 10.4.1 SISTEMA DE CFTV

O sistema de CFTV tem como objetivo possibilitar o monitoramento de vários locais de forma centralizada, facilitando a gestão e a tomada de decisão, além disso com o uso de tecnologias inteligentes é possível habilitar que poucos usuários possam monitorar centenas ou milhares de câmeras em vários locais, essas tecnologias inteligentes fazem análise de imagem e identificam aproximação de objetos em áreas restritas e mostrando estes para os usuários do CFTV.

O sistema de CFTV terá uma planta baixa do empreendimento e dos locais monitorados, onde será localizado cada câmera.

O sistema previsto fará o histórico dos vídeos em no mínimo 4 fps (frames por segundo) durante no mínimo 30 dias em resolução do tipo HD.

O sistema de CFTV é formado basicamente pelas câmeras de vigilância, ou simplesmente, câmeras, além dos servidores e *software* que compõem o sistema de gerenciamento e monitoramento das câmeras de vigilância.

As câmeras do sistema de CFTV podem ter uma grande gama de utilidades, desde o monitoramento até o controle de gestão de eventos, através do uso de inteligência artificial.

Algumas câmeras terão a função de identificação e leitura de placas de veículo nos acessos tanto para o público geral como para o operacional da EMAE, prefeitura,

concessionárias e outros. Além disso as câmeras permitem fazer contagem de veículos determinando fluxos e ocupação, podendo gerar dados gerenciais.

#### **10.4.2 SISTEMA DE CONTROLE DE ACESSO E MONITORAMENTO DE EQUIPAMENTOS**

O sistema de controle de acesso terá uma planta baixa do empreendimento e os locais onde encontra-se cada equipamento de controle de acesso de veículos e pedestres, além de uma lista geral onde apresenta em tempo real o acesso realizado em cada equipamento. Além disso, o sistema consta com o cadastro de pessoas e veículos, que pode ser integrado com o sistema de acesso existentes na EMAE.

#### **10.4.3 CENTRO DE CONTROLE OPERACIONAL DE SEGURANÇA**

A gestão de segurança do empreendimento será realizada através de um CCOS que será instalado em local a ser definido pela EMAE, composto por servidores de aplicações onde será instalado as aplicações de vídeo monitoramento, controle de acesso e monitoramento de equipamento, um servidor de banco de dados onde serão armazenados os dados operacionais do sistema, além de um servidor de *backup* dos dados. O CCOS terá um vídeo *wall* com no mínimo 4 monitores para a gestão do sistema de segurança, além de no mínimo duas estações de trabalho para os usuários de monitoramento.

O permissionário deverá disponibilizar dois centros de controle, sendo um de gestão da EMAE e outro da gestão do empreendimento. Cabe ressaltar que os servidores e demais equipamentos poderão ser implementados para uso comum.

### ANEXO III – Termo de Compromisso

Eu, [ ] na qualidade de representante da empresa [ ], por meio deste ato, declaro que tive acesso aos documentos do Programa de *Compliance* (Código de Conduta, Programa de Integridade e Política de Divulgação) da EMAE - Empresa Metropolitana de Águas e Energia S.A. e estou ciente dos termos e condições neles contidos e me comprometo a cumpri-las fielmente, além de seguir as normas de prevenção à corrupção previstas na legislação brasileira, dentre elas o Código Penal Brasileiro, a Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conhecida como a “**Lei Anticorrupção Brasileira**”, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 e o Decreto Estadual nº 60.106, de 29 de janeiro de 2014 e princípios fixados na Convenção da OCDE.

Declaro ainda que tomarei as medidas necessárias para garantir que administradores, colaboradores e contratados também conheçam e cumpram as Leis Anticorrupção e as diretrizes do Programa de *Compliance* da EMAE.

A violação das Leis Anticorrupção e/ou ao Programa de *Compliance* da EMAE será considerada infração grave e consistirá justa causa para rescisão motivada dos ajustes celebrados entre as partes, a critério da EMAE, sem qualquer ônus para esta e sem prejuízo da cobrança das perdas e danos decorrentes da infração.

Empresa:

Nome do Representante:

Assinatura: \_\_\_\_\_

Local:

#### ANEXO IV

**Proposta Comercial para a Oportunidade de Negócio visando a permissão de uso de áreas para exploração comercial.**

<b>DESCRIÇÃO DA ÁREA</b>	<b>VALOR TOTAL DA OUTORGA (R\$)</b>
<b>Espaço B:</b> edifício da usina de Traição localizado transversalmente ao Rio Pinheiros, com acesso nas duas margens e ponte operacional veicular e de pedestres.	
<b>Espaço C:</b> área localizada a leste da Usina São Paulo (antiga Usina Elevatória de Traição), delimitada pela ciclovia EMAE e linha 9 da CPTM, e pela via operacional veicular da EMAE, ao lado da subestação elétrica da ISA CTEEP,	
<b>Valor Total da outorga (Espaços B + C)</b>	

---

## ANEXO – V

### MINUTA DE CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA – PROJETO USINA SÃO PAULO

A EMPRESA METROPOLITANA DE ÁGUAS E ENERGIA – EMAE, Sociedade de Economia Mista constituída sob a égide das Leis Brasileiras, inscrita, perante o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda – CNPJ/MF, sob o nº 02.302.101/0001-42 e, perante o NIRE/JUCESP, sob o nº 35300153243, com sede na Avenida Nossa Senhora do Sabará, 5.312, Bairro Vila Emir, Capital do Estado de São Paulo, doravante referida, simplesmente, como EMAE, neste ato representada, na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais, e, de outro lado, doravante referida como PERMISSONÁRIA, a empresa [Denominação], constituída sob a égide das Leis Brasileiras, inscrita, perante o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda – CNPJ/MF, sob o nº [CNPJ], e, perante o NIRE/JUCESP, sob o nº [NIRE], com sede na [endereço], neste ato representada, na forma de seus representantes legais, sendo denominadas, em conjunto, como PARTES,

CONSIDERANDO QUE:

- (i) o interesse de a EMAE em obter novas receitas, em consonância com as diretrizes do Regulamento Interno de Licitações e Contratos, bem como as disposições da Lei federal nº 13.303/16;
- (ii) a EMAE, na condição de sociedade de economia mista não dependente, busca a OTIMIZAÇÃO DO SISTEMA EMAE, em especial, por meio da exploração de seu potencial imobiliário e da monetização de ativos aptos a gerar receitas comerciais, nos termos dos incisos VI e VIII, do artigo 2º de seu Estatuto Social;
- (iii) os concessionários do exercício da exploração dos serviços de energia elétrica dispõem de autorização regulatória para promover a exploração de seu patrimônio imobiliário nos termos da Portaria nº 170/87, do Ministério de Minas e Energia;
- (iv) a EMAE já informou, à AGÊNCIA NACIONAL DE ENERGIA ELÉTRICA – ANEEL, com fundamento na Resolução ANEEL nº 691/15, que procederá com a desvinculação de áreas ao redor da Usina São Paulo, inservíveis às atividades de geração de energia elétrica;
- (v) a Lei Federal nº 13.303/16, que estabeleceu o estatuto jurídico das empresas estatais, fomenta a atuação empresarial eficiente e geradora de benefícios para a companhia;
- (vi) a USINA SÃO PAULO (antiga Usina Elevatória da Traição) é um componente crítico da paisagem urbana paulista que comporta destinação múltipla;
- (vii) a execução do PROJETO USINA SÃO PAULO foi objeto de análise e aprovação pela Diretoria Colegiada, conforme Reunião de Diretoria nº P/027/15/835<sup>a</sup>, de 04 de dezembro de 2019 e pelo Conselho de Administração da EMAE conforme Reunião Ordinária nº 360<sup>a</sup>, de 18 de dezembro de 2019, em atenção ao disposto no artigo 14, inciso XX, de seu Estatuto Social;

(viii) o PROJETO USINA SÃO PAULO consiste na monetização, em favor da EMAE, de seu potencial imobiliário, de modo a atualizar o padrão arquitetônico da Usina São Paulo para habilitá-la ao uso múltiplo para exploração de seu potencial de geração de receitas comerciais;

(ix) além do potencial de monetização, o Projeto gerará inúmeras externalidades positivas com a requalificação urbanística da região em que se encontra erigida a USINA SÃO PAULO, integrando-a ao tecido urbano e lhe atribuindo finalidade harmônica com a paisagem da região, sem prejuízo de sua operação habitual no sistema de geração elétrica concedido à EMAE; e

Têm, entre si, justa e contratada, a OPORTUNIDADE DE NEGÓCIO materializada no presente contrato de PERMISSÃO DE USO DE ÁREAS, que se regerá pelas Cláusulas doravante entabuladas e pelas demais disposições constantes do EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO N. 02/2019, nos termos do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da EMAE, bem como da Lei federal nº 13.303/16.

## **CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO**

1.1. Consiste no objeto do presente CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA a outorga onerosa de permissão de uso, correspondentes aos ESPAÇOS A, B E C com encargo de realização de investimento obrigatório no ESPAÇO B (USINA SÃO PAULO), com a possibilidade de implantação de atividades comerciais, nos seguintes termos:

1.1.1. ESPAÇO A: área delimitada situada na MARGEM OESTE do RIO PINHEIROS, em consonância com o TERMO DE REFERÊNCIA.

1.1.2. ESPAÇO B: a cobertura do edifício da USINA SÃO PAULO, em consonância com o TERMO DE REFERÊNCIA, onde poderão ser exploradas, atividades comerciais que fomentem o potencial turístico, cultural, dentre outros.

1.1.3. ESPAÇO C: área delimitada situada na MARGEM LESTE do RIO PINHEIROS, em consonância com o TERMO DE REFERÊNCIA.

1.2. Sem prejuízo das concepções de caráter indicativo constantes do TERMO DE REFERÊNCIA, a PERMISSIONÁRIA disporá de liberdade para desenvolver os projetos e estabelecer os empreendimentos comerciais geradores de receita, assumindo o respectivo risco, devendo, todavia, buscar alcançar o melhor e maior aproveitamento das áreas.

1.3. As PARTES, desde logo, reconhecem que existe a possibilidade de que seja emitido licenciamento ambiental e demais aprovações exigidas pela legislação aplicável para implantação de instalações permanentes no ESPAÇO A, condicionada ao pagamento de outorga fixa, conforme determinado na Cláusula Terceira, vinculada à efetiva possibilidade de construção permanente.

1.3.1. Toda e qualquer edificação que venha a ser construída no ESPAÇO A será imediatamente incorporada ao patrimônio imobiliário da EMAE.

1.3.2. Fica estabelecido o prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses a contar da celebração do presente CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA para que a PERMISSIONÁRIA obtenha todas as licenças, alvarás e outras autorizações legalmente exigíveis para viabilizar a edificação de instalações permanentes no ESPAÇO A.

1.3.2.1. O prazo previsto no item anterior poderá ser prorrogado, a critério da EMAE, caso a PERMISSIONÁRIA demonstre haver adotado, tempestivamente, todas as providências

cabíveis para apresentar e dar seguimento aos processos de licenciamento, bem como a eventuais solicitações emanadas dos respectivos órgãos.

1.3.2.2. Caso a PERMISSONÁRIA não tenha adotado as providências cabíveis e razoavelmente a seu alcance, ou caso não obtenha as licenças cabíveis após a prorrogação concedida pela EMAE, a área correspondente ao ESPAÇO A reverterá sem qualquer ônus à EMAE e sem que caiba qualquer direito ou reivindicação por parte da PERMISSONÁRIA, bem como sem qualquer pagamento de OUTORGA à EMAE.

1.4 As PARTES, desde logo, reconhecem que existe a possibilidade de que seja emitido licenciamento ambiental e demais aprovações exigidas pela legislação aplicável para implantação de instalações permanentes no ESPAÇO C, em consonância com o Termo de Referência, sem que haja obrigatoriedade de pagamento de outorga adicional.

1.4.1. Toda e qualquer edificação que venha a ser construída no ESPAÇO C será imediatamente incorporada ao patrimônio imobiliário da EMAE.

1.5 Nos ESPAÇOS A e C poderão ser construídas instalações provisórias para a exploração comercial, até que se obtenham as licenças e aprovações necessárias para as instalações permanentes.

1.6 Na hipótese de a ANEEL não emitir anuência à desafetação parcial do edifício da Usina São Paulo, haverá resolução relativa ao Espaço B de modo que o Bem Reversível vinculado reverterá, automaticamente, à EMAE na data em que a anuência prévia solicitada for negada, continuando em vigor relativamente aos Espaços A e C.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – PRAZOS**

2.1. O prazo do presente CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA é de 50 (cinquenta) anos, observadas as seguintes condições:

2.1.1. ESPAÇO A: 50 anos a contar da data de assinatura do presente CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA, observado o item 2.1.1.1 abaixo.

2.1.1.1 Nos termos do item 1.3, da Cláusula Primeira acima, o prazo de permissão de uso do ESPAÇO A poderá ser encerrado antecipadamente, caso a PERMISSONÁRIA não cumpra os requisitos do item 1.3.2, da Cláusula Primeira acima.

2.1.2. Espaço B: 22 (vinte e dois) anos da data da assinatura do presente CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA, limitados a 04 de dezembro de 2042, conforme o Segundo Termo de Aditivo ao Contrato de Concessão da EMAE nº 002/2004-ANEEL; e

2.1.3. Espaço C: 50 (cinquenta) anos a contar da data de assinatura do presente CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA.

2.2. Havendo prorrogação, renovação ou extensão do prazo de vigência do Segundo Termo de Aditivo ao Contrato de Concessão nº 002/2004-ANEEL, celebrado entre a EMAE e o Ministério de Minas e Energia, o prazo previsto no item 2.1.2 poderá ser prorrogado, desde que devidamente aferido o reequilíbrio econômico do valor da outorga.

## **CLÁUSULA TERCEIRA – VALOR**

3.1. O valor do presente CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA é o correspondente ao valor da outorga estabelecido em R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), base dez/19, correspondentes aos ESPAÇOS B E C, a serem pagos na assinatura do contrato.

3.2. O valor correspondente da outorga do ESPAÇO A será de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões), na data base dez/19, desde que cumpridos os requisitos do item 1.3, da Cláusula Primeira, devendo ser pagos da seguinte forma:



- R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões) data base dez.19, em até 30 (trinta) dias após a obtenção da licença de construção, e R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões), após 24 (vinte e quatro) meses do primeiro pagamento.

#### **CLÁUSULA QUARTA – REAJUSTE**

4.1. O preço das OUTORGAS e multas previstos no presente contrato serão reajustados anualmente, conforme legislação vigente, a partir do mês base dos preços, de acordo com a seguinte fórmula:

$$R = P_0 [ ( IPCF ) - 1 ]$$

onde:

**R** Parcela de reajuste

**P<sub>0</sub>** Preço inicial do contrato no mês de referência dos preços.

**IPCF** Variação dos índices representativos de “Índices de Preços ao Consumidor FIPE” ocorridos entre a base econômica dos preços e a periodicidade permitida pela legislação vigente, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE; “IPC FIPE Geral”.

Mês da base econômica dos preços: mês/ano.

4.1.1 Os reajustes de preços, conforme o caput desta cláusula serão aplicados a partir do 13º mês da base de preços, exclusive.

#### **CLÁUSULA QUINTA – BENS INTEGRANTES DA PERMISSÃO DE USO**

5.1. Consistem em BENS INTEGRANTES DA PERMISSÃO DE USO:

5.1.1. ESPAÇO A: área de 17.591m<sup>2</sup> situada na MARGEM OESTE do RIO PINHEIROS, conforme TERMO DE REFERÊNCIA.

5.1.2. ESPAÇO B: área de 1.939m<sup>2</sup> correspondente à área bruta total da Cobertura da Usina São Paulo, bem como as áreas necessárias à instalação de acessos segregados de suas áreas operacionais, conforme TERMO DE REFERÊNCIA.

5.1.3. ESPAÇO C: área de 9.638m<sup>2</sup> situada na MARGEM LESTE do RIO PINHEIROS, conforme TERMO DE REFERÊNCIA.

#### **CLÁUSULA SEXTA – RECEITAS DA PERMISSONÁRIA**

6.1. Compreendem receitas de exploração comercial dos empreendimentos implantados pela PERMISSONÁRIA:

6.1.1. Aluguel de espaços comerciais;

6.1.2. Aluguel ou exploração direta de serviço de estacionamento;

6.1.3. Exploração de receitas de publicidade, observada a legislação municipal incidente (“Lei Cidade Limpa”);

6.1.4. Receitas de projetos associados, observados os requisitos da legislação ambiental e setorial incidentes;

6.1.5 Receitas financeiras;

6.1.6. Demais contratos firmados com terceiros pela PERMISSONÁRIA ou por entidades contratadas ou associadas.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – ESTRUTURA JURÍDICA DA PERMISSIONÁRIA**

7.1. A PERMISSIONÁRIA deverá se constituir na forma de Sociedade de Propósito Específico – SPE, cujo único objeto consista na exploração do objeto do presente CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA, na conformidade das Leis Brasileiras aplicáveis, com sede e administração no Brasil, devendo, no caso de participação do Chamamento Público em regime de Consórcio, refletir os mesmos percentuais de participação na respectiva composição.

7.1.1. O Ato Constitutivo da SPE deverá conter as seguintes disposições fundamentais:

7.1.1.1. Adoção de denominação social compatível com o objeto do presente CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA e vedação de sua alteração por todo o prazo contratual;

7.1.1.2. Dever de solicitação de anuência prévia da EMAE para realização de qualquer operação societária que implique modificação ou alteração da composição do controle acionário direto, nos termos da Lei das S/A, bem como atos de fusão, cisão ou incorporação;

7.1.1.3. Proibição de contratação de obrigações garantidas com direitos emergentes do presente CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA que possam comprometer a operação regular do Projeto e o pagamento da Outorga;

7.1.1.4. Dever de subscrição de capital social mínimo correspondente ao montante equivalente a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);

7.1.1.5. Dever de aumento e respectiva subscrição do capital social mínimo no montante correspondente a R\$ 9.600.000,00 (nove milhões e seiscentos mil reais), caso venha a ocorrer o investimento em instalações permanentes para o Espaço A, nos termos do item 1.3, da Cláusula Primeira.

7.1.1.6. Dever de solicitação de anuência prévia da EMAE para redução do capital subscrito;

7.2. O capital social da SPE poderá ser aumentado a qualquer tempo, conforme a necessidade de aportes adicionais para o desenvolvimento de atividades inerentes, acessórias ou complementares, bem como a implementação de projetos associados.

7.3. A PERMISSIONÁRIA deverá obedecer a padrões adequados de governança corporativa e adotar contabilidade e demonstrações financeiras padronizadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, na Legislação Societária Brasileira e nas Normas Contábeis emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, utilizando-se, para tanto, de sistemas integrados de gestão.

7.4. A SPE poderá oferecer em garantia, nos contratos de financiamento, os direitos emergentes deste CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA, desde que não comprometam a operacionalização e execução de seu objeto, bastando notificar a EMAE caso o faça.

7.5. As ações correspondentes ao controle da SPE poderão ser dadas em garantia de financiamentos, ou como contragarantia de operações vinculadas ao cumprimento de obrigações decorrentes deste CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA, sendo necessária, nesse caso, a anuência prévia da EMAE.

7.6. O valor da participação de Fundos e/ou Fundações no capital da SPE deverá observar os limites das prescrições legais vigentes.

## **CLÁUSULA OITAVA – ALOCAÇÃO DE RISCOS E OBRIGAÇÕES DAS PARTES**

### **8.1. RISCOS TRANSFERIDOS à PERMISSIONÁRIA:**

8.1.1. Estimativa incorreta ou otimista do custo de capital do Projeto;

8.1.2. Estimativa incorreta do cronograma de execução dos investimentos;

- 8.1.3. Contratação, gestão e interface dos Contratos Subordinados;
- 8.1.4. Prejuízos decorrentes de falha na segurança no local de realização das obras;
- 8.1.5. Prejuízos a terceiros, causados, direta ou indiretamente, por qualquer outra pessoa natural ou jurídica a ela vinculada, em decorrência de obras, da operação do uso, ou de qualquer atividade desempenhada pela PERMISSONÁRIA;
- 8.1.6. Desde que por ato imputável à PERMISSONÁRIA, os prejuízos e atrasos decorrentes da não-obtenção de autorizações, licenças e permissões exigidas para construção, implementação ou operação das novas instalações, ou das instalações existentes, bem como eventuais decisões judiciais que suspendam a execução das obras, ressalvados os casos em que haja compartilhamento;
- 8.1.7. Despesas necessárias à obtenção de autorizações, licenças e permissões exigidas para construção, implementação ou operação das novas instalações, ou das instalações existentes, ou resultantes dessas autorizações, licenças e permissões, ainda que tais despesas sejam superiores às inicialmente estimadas;
- 8.1.8. Execução de obras e serviços necessários para a mitigação de impactos no sistema viário decorrentes da implantação ou reforma das edificações e da instalação das atividades (polo gerador de tráfego), nos termos da Lei Municipal nº 15.150, de 06 de maio de 2010, do Município de São Paulo;
- 8.1.9. Aumentos ou redução de preço nos insumos para a execução das obras;
- 8.1.10. Prejuízos decorrentes de erros na realização das obras que ensejem a necessidade de refazer parte ou totalidade destas;
- 8.1.11. Investimentos, despesas ou custos adicionais necessários para manter a boa qualidade da execução do objeto deste CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA;
- 8.1.12. Investimentos, custos ou despesas adicionais decorrentes da elevação dos custos operacionais e de manutenção dos equipamentos;
- 8.1.13. Greves internas, assim consideradas aquelas realizadas pelos colaboradores ou empregados da própria PERMISSONÁRIA;
- 8.1.14. Mudanças tecnológicas que não tenham sido solicitadas pela EMAE;
- 8.1.15. Incidência de responsabilidade civil, administrativa, ambiental, tributária e criminal em decorrência de fatos que possam ocorrer durante a execução deste CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA, incluídos os custos gerados por eventuais medidas cautelares ou liminares, condenações ou pelo acompanhamento de ações judiciais;
- 8.1.16. Variação anormal e imprevisível da taxa de câmbio;
- 8.1.17. Variação dos custos trabalhistas;
- 8.1.18. Constatação superveniente de erros, ou omissões, nas premissas técnicas, econômicas ou financeiras adotadas pela PERMISSONÁRIA quando da elaboração de sua proposta, no momento do chamamento público objeto da presente Permissão, ou nos levantamentos que as subsidiaram, inclusive aqueles necessários para aferir os dados e projetos divulgados pela EMAE;
- 8.1.19. Variação na demanda comercial do projeto objeto deste CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA;
- 8.1.20. Ineficiências ou perdas econômicas decorrentes de falhas, de negligência, de inépcia ou de omissão na exploração adequada do objeto da Permissão;
- 8.1.21. Roubo, furto, destruição ou perda de bens reversíveis, exceto nos casos descritos como RISCOS RETIDOS;
- 8.1.22. Erros, omissões ou alterações de projetos de engenharia, incluindo metodologia de execução, e/ou de tecnologia da PERMISSONÁRIA;
- 8.1.23. Prejuízos decorrentes de erros na realização das obras;
- 8.1.24. Interrupção e/ou intermitência no fornecimento de energia elétrica e de outros serviços públicos;

- 8.1.25. Alteração das concepções, projetos ou especificações que implique em emissão de nova(s) licença(s);
- 8.1.26. Custos socioambientais direta ou indiretamente decorrentes da não observância da respectiva diretriz socioambiental presente no licenciamento e/ou decorrentes da necessidade de emissão de nova(s) licença(s) por culpa da PERMISSIONÁRIA;
- 8.1.27. Atraso na realização tempestiva e razoável das providências necessárias à obtenção das licenças ambientais e alvarás e demais autorizações legalmente exigíveis;
- 8.1.28. Custos socioambientais com eventuais passivos ambientais relacionados às licenças ambientais e ao uso e exploração dos Espaços outorgados nesta Permissão;
- 8.1.29. custos e ônus referentes às compensações ambientais exigidas pelos órgãos ambientais municipais, estaduais e federais;

## **8.2. RISCOS COMPARTILHADOS:**

- 8.2.1. Eventos de caso fortuito ou força maior nos termos descritos no parágrafo único do artigo 393, da Lei Federal nº 10.406/02 serão riscos compartilhados nos seguintes termos:
  - 8.2.1.1. Nenhuma das partes será considerada inadimplente se o cumprimento de obrigações tiver sido impedido por situações de força maior ou caso fortuito e importará nas seguintes consequências:
    - 8.2.1.1.1. Para a PERMISSIONÁRIA, a assunção dos prejuízos decorrentes de sua materialização, não cabendo direito à revisão contratual em função da respectiva ocorrência.
    - 8.2.1.1.2. Para a EMAE, o dever de tolerar o descumprimento de obrigações assumidas pela Permissionária decorrente preponderantemente da materialização do evento ou se for necessário como medida de mitigação do respectivo prejuízo.
  - 8.2.2. Sempre que se tratar de caso fortuito ou de força maior de efeito temporário, as PARTES deverão envidar os melhores esforços para retomar a execução deste CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA.
  - 8.2.3. Caso a continuidade ou a retomada da execução deste CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA se torne impossível ou excessivamente onerosa para qualquer das PARTES, esse será rescindido, sem qualquer ônus ou obrigação de indenização entre elas.

## **8.3. RISCOS RETIDOS pela EMAE:**

- 8.3.1. Eventual necessidade de regularização fundiária dos bens imóveis compreendidos no objeto do projeto, atuando, a PERMISSIONÁRIA, como mandatário da EMAE na condução material dos procedimentos necessários à realização das regularizações cabíveis;
- 8.3.2. Descomissionamento, demolição ou desmontagem e remoção da subestação de energia que alimenta a USINA SÃO PAULO atualmente em operação no ESPAÇO A, incluindo limpeza e disponibilização de acesso ao local à PERMISSIONÁRIA;
- 8.3.3. Prestar apoio à PERMISSIONÁRIA para obtenção de anuência prévia da ANEEL para desafetação parcial do edifício da USINA SÃO PAULO visando o uso múltiplo de sua cobertura para efeito de exploração comercial nos termos da Resolução ANEEL nº 691/2015;
- 8.3.4. Ocorrência de fato do Príncipe ou Fato da Administração posterior à data da apresentação da proposta comercial que impacte na estrutura de custos do Projeto, exceto imposto sobre a renda;
- 8.3.5. Custos adicionais incorridos em decorrência de modificações contratuais propostas por iniciativa da EMAE;
- 8.3.6. Excesso de prazo em processos de licenciamento ambiental e quaisquer outras licenças, alvarás ou autorizações legalmente exigíveis, desde que a PERMISSIONÁRIA tenha adotado as diligências razoavelmente exigíveis na condução dos respectivos processos;

8.3.7. Interface com a Companhia Paulista de Trens Metropolitanos – CPTM nas áreas confrontantes ao projeto, em especial em relação ao Convênio para Operação e Manutenção da Ciclovia do Rio Pinheiros, podendo, por solicitação da PERMISSONÁRIA, ser outorgado mandato para representação da EMAE em relação à gestão dessa interface;

8.3.8. Acesso aos sites dos ESPAÇOS A, B E C;

8.3.9. Manifestações ou convulsões sociais, invasão, depredação ou vandalismo que cause danos ao patrimônio da EMAE outorgado por meio deste CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA ou que resultem em impossibilidade, ainda que transitória, de operação regular de seu objeto.

#### **8.4. Obrigações da PERMISSONÁRIA:**

8.4.1. Manter todas as condições de habilitação exigidas no CHAMAMENTO PÚBLICO que deu origem ao presente Contrato, comunicando à EMAE, imediatamente, qualquer fato ou circunstância superveniente que altere tais condições;

8.4.2. Executar o INVESTIMENTO OBRIGATÓRIO;

8.4.3. Desenvolver todos os projetos executivos de engenharia, arquitetura, paisagismo, comunicação visual, sistemas e demais projetos necessários à concretização do objeto do presente CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA;

8.4.4. Garantir que a operação do sistema EMAE de geração de energia elétrica não sofra impactos ou quebra de regularidade e continuidade em função da exploração do objeto do presente CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA, em especial durante a execução do INVESTIMENTO OBRIGATÓRIO;

8.4.5. Cumprir e observar as normas de saúde e segurança do trabalho, constantes da CLT, da Portaria nº 3.214/78, do Ministério do Trabalho, bem como outras disposições relacionadas à matéria;

8.4.6. Assumir toda a responsabilidade pelos ônus decorrentes da legislação ambiental e por evitar, mitigar ou reparar os danos ambientais que possam ser ou sejam causados em decorrência da execução do objeto deste CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA, estando todos os custos decorrentes do cumprimento desta obrigação incluídos no respectivo valor, ressalvados os casos relativos a RISCOS RETIDOS ou Compartilhados;

8.4.7. Arcar com todas as despesas decorrentes de tributos, taxas, emolumentos e contribuições que sejam devidas em decorrência, direta ou indireta, desta Permissão durante a vigência do CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA, bem como pelos ônus decorrentes das leis trabalhistas, previdenciárias e encargos sociais;

8.4.8. Assumir total responsabilidade por danos ou prejuízos causados à EMAE ou a terceiros, diretamente ou por meio de seus Contratados Subordinados ou por qualquer pessoa ou colaborador que atue em seu nome em decorrência de sua condição de PERMISSONÁRIA.

8.4.9. Contratar Seguro de Responsabilidade Civil para a cobertura de casos que, em virtude da existência, uso, conservação e vigilância do objeto deste CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA, possam demandar sanções indenizatórias por danos pessoais e/ou materiais a terceiros, nos termos da legislação pertinente, bem como às edificações.

8.4.10. Contratar Seguro contra Incêndio com cobertura do mobiliário, instalações e equipamentos da PERMISSONÁRIA, exceto os equipamentos e instalações afetos à operação do serviço de geração de energia elétrica do Sistema EMAE;

8.4.11. Contratar Seguro de Riscos de Engenharia para todas as obras executadas em decorrência do presente CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA, em especial as obras relativas ao INVESTIMENTO OBRIGATÓRIO;

8.4.12. Providenciar as aprovações necessárias do projeto do empreendimento junto à Prefeitura do Município de São Paulo e aos demais órgãos públicos, bem como arcar com o pagamento de todas as taxas, emolumentos e quaisquer outras incidências decorrentes destas aprovações, ressalvadas situações previstas neste CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA que exijam a atuação da EMAE;

8.4.13. Apresentar à EMAE, anualmente, suas demonstrações financeiras devidamente auditadas nos termos da Legislação em vigor, bem como todas as apólices de seguro;

8.4.14. Abster-se de realizar, permitir ou tolerar a comercialização, estocagem e/ou depósito de produtos inflamáveis, explosivos, combustíveis e/ou similares, bem como de produtos piratas ou de origem duvidosa.

8.4.15. Cumprir o Decreto Estadual nº 53.047/08, obrigando-se a:

8.4.15.1. Utilizar produtos ou subprodutos de madeira de origem exótica, ou de origem nativa, que tenham procedência legal;

8.4.15.2. No caso de utilizar produtos ou subprodutos listados no artigo 1º do Decreto Estadual 53.047/08, adquirir os materiais de pessoa jurídica cadastrada no CADMADEIRA;

8.4.15.3. Apresentar, no momento da reversão, as notas fiscais de aquisição dos produtos e subprodutos de madeira, acompanhadas de declaração de emprego apenas de produtos e subprodutos de madeira de origem exótica, ou no caso de uso de produtos ou subprodutos listados no artigo 1º deste Decreto, que as aquisições foram efetuadas de pessoas jurídicas cadastradas no CADMADEIRA.

8.4.16. Avaliar, corretamente, a probabilidade de ocorrência de vibrações e ruídos em decorrência da operação, pela EMAE, dos equipamentos da USINA SÃO PAULO afetos à prestação do serviço de geração de energia elétrica, devendo projetar e implantar as soluções de mitigação cabíveis.

8.4.17. Pagar a OUTORGA oferecida pelos ESPAÇOS B E C.

8.4.18. Pagar, caso atendidas as condições previstas no presente CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA, a OUTORGA fixa prevista para o ESPAÇO A.

8.4.19. Divulgar à EMAE o valor médio cobrado por metro quadrado de Área Bruta Locável para efeito de aplicação da CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA.

### **8.5. Obrigações da EMAE:**

8.5.1. Descomissionar, demolir ou desmontar e remover a subestação de energia que alimenta a USINA SÃO PAULO em operação no ESPAÇO A, incluindo limpeza e disponibilização de acesso ao local à PERMISSIONÁRIA;

8.5.2. Disponibilizar, à PERMISSIONÁRIA, toda a documentação para desafetação parcial do edifício da USINA SÃO PAULO, bem como prestar apoio na condução do respectivo procedimento administrativo.

8.5.3. Revisar o contrato, periódica e extraordinariamente, nos termos previsto no presente CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA.

### **CLÁUSULA NONA – EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO DO CONTRATO**

9.1. Considera-se caracterizado o desequilíbrio econômico-financeiro deste CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA quando qualquer das PARTES sofrer os efeitos financeiros, positivos ou negativos, de evento cujo risco não tenha sido a ela alocado, hipótese em que será admitida revisão contratual para restauração do equilíbrio econômico-financeiro deste Contrato de Permissão.

9.2. Nenhuma das PARTES fará *jus* à revisão contratual para restauração do equilíbrio econômico-financeiro deste CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA nas hipóteses em que os riscos a ela alocados vierem a se materializar.

9.3. A PERMISSIONÁRIA, para requerer a revisão contratual para restauração do equilíbrio econômico-financeiro deste CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA, deverá apresentar, à EMAE, requerimento fundamentado a demonstrar a ocorrência de qualquer fato que possa caracterizar o desequilíbrio, assistindo igual direito à EMAE, devendo, o pedido, estar acompanhado de todos os documentos necessários ou ao menos suficientes à demonstração do cabimento do pleito, inclusive quanto a:

9.3.1. Identificação precisa do evento que dá ensejo ao pedido de revisão com a demonstração de que se trata de Risco Retido pela EMAE;

9.3.2. Comprovação dos impactos, diretos e indiretos, decorrentes do evento de risco suportados pela PERMISSIONÁRIA;

9.3.3. Em caso de necessidade de revisão para restauração do equilíbrio econômico-financeiro deste CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA, deverão ser claramente apresentadas premissas de cálculo necessárias à revisão do fluxo de caixa da PERMISSIONÁRIA.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – REVISÃO PERIÓDICA E REVISÃO EXTRAORDINÁRIA**

10.1. O presente CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA deverá ser revisado, periodicamente, a cada 5 (cinco) anos, a contar da data de sua assinatura com o propósito de:

10.1.1. Avaliar ganhos expressivos de produtividade (faturamento por metro quadrado de ABL) e condições de mercado que possam resultar em revisão, para mais ou para menos, da OUTORGA;

10.1.2. Restaurar o equilíbrio econômico-financeiro deste CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA em função da materialização dos prejuízos decorrentes de eventos cujo risco tenha sido suportado pela parte a qual não tenha sido alocado.

10.2. A ocorrência de eventos que afetem a parte à qual o respectivo risco não tenha sido alocado poderá ser objeto de revisão extraordinária, caso não seja possível suportar seus efeitos até a próxima revisão periódica.

10.2.1. Consideram-se eventos cujos prejuízos devem ser objeto imediato de revisão extraordinária, exemplificativamente, os eventos de risco retido:

10.2.1.1. cujo prejuízo direto corresponda a mais do que 20% (vinte por cento) do faturamento do ano imediatamente anterior e, caso ocorrido no primeiro ano de vigência, o respectivo valor estimado ou que correspondam a mais do que 20% (vinte por cento) do capital social subscrito;

10.2.1.2. que impeçam a geração de receita por mais de 5 (cinco) dias consecutivos ou por 15 (quinze) dias alternados por ano;

10.3. A revisão, periódica ou extraordinária, poderá adotar, exemplificativamente, os seguintes mecanismos para preservação ou restauração do equilíbrio econômico-financeiro do presente CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA:

10.3.1. Postergação, supressão ou inclusão de novos investimentos;;

10.3.2. Prorrogação ou redução do prazo contratual observadas as disposições especiais relativas ao ESPAÇO B;

10.3.3. Abatimento do valor da OUTORGA devida pela exploração, nos termos definidos neste CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA, do Espaço A, caso ainda não tenha sido paga;

10.3.4. Indenização direta do prejuízo por meio de pagamento, integral ou diferido, diretamente pela EMAE;

10.4. Toda e qualquer revisão será, oportunamente, formalizada por meio de Termo Aditivo, sem prejuízo de que medidas materiais sejam levadas a efeito antes da conclusão do respectivo processo.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – INVESTIMENTO OBRIGATÓRIO**

11.1. Consiste em INVESTIMENTO OBRIGATÓRIO do presente CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA a execução de obra de *Retrofit* da fachada do edifício da USINA SÃO PAULO, cujos projetos deverão ser previamente aprovados pela EMAE.

11.1.1. Consiste em obrigação e risco de engenharia do uso do espaço da PERMISSONÁRIA a compatibilização da estrutura da Usina São Paulo com a utilização de sua cobertura para desempenho de atividades comerciais, não cabendo a revisão contratual em função de posterior alegação de inviabilidade de sua execução.

11.2. O INVESTIMENTO OBRIGATÓRIO deverá ser concluído até 31 de dezembro de 2020.

11.2.1. A não conclusão injustificada do INVESTIMENTO OBRIGATÓRIO no prazo definido acima resultará na aplicação de penalidade de multa indenizatória de R\$ 3.200.000,00 (três milhões e duzentos mil reais) mais multa moratória de R\$ 32.000,00 (trinta e dois mil reais) por dia de atraso limitado a 90 (noventa) dias, quando o presente CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA poderá ser rescindido pela EMAE, sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – CONTRATOS SUBORDINADOS**

12.1. A PERMISSONÁRIA poderá celebrar Contratos Subordinados para execução das atividades inerentes, acessórias, complementares ou associadas ao objeto do presente CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA, tais como, exemplificativamente:

12.1.1. Execução de obras de engenharia, inclusive os investimentos obrigatórios;

12.1.2. Operação e manutenção dos bens imóveis objeto do presente CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA, bem como contratos de prestação de serviços de apoio, como administração e gestão de bens imóveis, segurança, vigilância e congêneres;

12.1.3. Contratação de seguros;

12.1.4. Contratos financeiros e de mútuo destinados a viabilizar a execução do presente CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA

12.2. A PERMISSONÁRIA é a única responsável pela gestão dos Contratos Subordinados, não se instaurando qualquer relação contratual direta entre os respectivos contratados e a EMAE e não cabendo qualquer pedido de revisão contratual em função de fato ou vício decorrente de tais contratações.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – CONTRATOS DE FINANCIAMENTO E CONGÊNERES**

13.1. A PERMISSONÁRIA é a única responsável pela obtenção de recursos financeiros para custear a execução do investimento obrigatório e dos necessários ou úteis ao desempenho do objeto do presente CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA.

13.1.2. A PERMISSONÁRIA poderá dar em garantia os direitos emergentes do presente CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA, mediante prévia notificação à EMAE, responsabilizando-se por garantir a viabilidade da execução de seu objeto, inclusive por meio da cessão fiduciária de recebíveis, observadas as mesmas condições previstas para



contratos de concessão nos termos dos incisos I a VIII do artigo 28-A da Lei Federal n. 8.987/95.

13.1.3. Fica assegurado, mediante notificação prévia à EMAE, o exercício do direito de assunção temporária do controle da PERMISSIONÁRIA por seus financiadores para efeito de reestruturação de sua organização empresarial de modo a assegurar o desempenho do objeto do presente CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – MONITORAMENTO E FISCALIZAÇÃO**

14.1. Fica assegurado, à EMAE, o direito de monitorar e fiscalizar a execução do Projeto, inclusive, mediante contratação de profissionais ou empresas especializados para esse fim.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – GARANTIA DE EXECUÇÃO CONTRATUAL**

15.1. Para o fiel cumprimento das obrigações ora assumidas, a PERMISSIONÁRIA prestará garantia correspondente ao montante equivalente a R\$ 2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais) para os ESPAÇOS B E C que deverá ser mantida em vigor até a data da conclusão dos investimentos.

15.2. A partir da data de início da Operação dos ESPAÇOS B E C, a PERMISSIONÁRIA deverá prestar garantia e manter vigente durante todo o contrato o montante equivalente a R\$ 1.400.000,00 (hum milhão e quatrocentos mil reais).

15.3. Caso sejam emitidas todas as Licenças necessárias à edificação de instalações permanentes no ESPAÇO A, a PERMISSIONÁRIA prestará garantia correspondente ao montante equivalente a R\$ 4.800.000,00 (quatro milhões e oitocentos mil reais) que deverá ser mantida em vigor até a dada da conclusão dos investimentos.

15.4. A partir da data de início da Operação do ESPAÇO A, a PERMISSIONÁRIA deverá prestar garantia e manter vigente durante todo o contrato o montante equivalente a R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais).

15.5. Poderá haver substituição entre as modalidades de garantia previstas no CHAMAMENTO PÚBLICO, quais sejam: caução em dinheiro, seguro-garantia ou fiança bancária, durante a vigência deste CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA, mediante simples notificação prévia à EMAE.

15.6. A garantia, deverá ter seu valor expresso em Real e, se aplicável, com atualização automática de seu valor, na mesma época, forma e periodicidade estabelecidas na Cláusula de Reajuste deste CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA.

15.7. Em caso de aditamento ao CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA que implique majoração ou complementação em seu valor por meio da inclusão de novos investimentos, a PERMISSIONÁRIA deverá apresentar, em até 30 (trinta) dias da data de emissão do respectivo Aditamento, a devida complementação do valor da garantia em 5% (cinco por cento) do valor de investimentos estimados pela EMAE.

15.8. Em caso de aditamento ao CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA que implique prorrogação de seu prazo, a PERMISSIONÁRIA deverá apresentar a devida regularização da garantia, de forma a manter seu prazo de validade compatível com sua vigência adicional, com antecedência mínima de 10 (dez) dias da data de vencimento da garantia prestada.

15.9. Em caso de aditamento de alteração de razão social, a PERMISSIONÁRIA também deverá apresentar no mesmo prazo, a devida regularização da garantia, quando prestado na modalidade de fiança bancária ou de seguro garantia.

15.10. A garantia de execução contratual, sempre que possível, responderá por todos os danos prejuízos que a PERMISSIONÁRIA causar à EMAE no curso da execução contratual,

em especial pela exequibilidade das multas e pagamento de obrigações trabalhistas, previdenciárias e fiscais de qualquer natureza não honradas pela PERMISSONÁRIA e que possam vir a ser demandadas da EMAE.

15.11. A garantia responderá, também, por fatos ou vícios constatados em serviços ou obras prestados ou executados por eventuais CONTRATADOS SUBORDINADOS.

15.12. Não sendo suficiente a garantia prestada, a PERMISSONÁRIA será responsável pelas diferenças que vierem a ser apuradas e pela reposição e/ou complementação de garantia a ser mantida, observadas as condições estabelecidas neste CONTRATO DE PERMISSÃO.

15.13. Atendidos todos os termos deste CONTRATO DE PERMISSÃO que se refiram à garantia prestada, em até 30 (trinta) dias após encerramento do prazo de exploração comercial e efetivado o encerramento do CONTRATO DE PERMISSÃO, haverá a devolução do total ou de eventual saldo, conforme for o caso.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – INFRAÇÕES E SANÇÕES**

16.1. A apuração das infrações, aplicação das penalidades ou quaisquer outras medidas restritivas de direitos previstos no CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA serão precedidas de processos administrativos próprios e seguirão o regramento estabelecido nesta Cláusula, assegurados o contraditório e a ampla defesa, nos termos da lei.

16.2. O processo de aplicação das penalidades terá início com a notificação da PERMISSONÁRIA, devidamente instruída, quando for o caso, com cópia do Termo de Fiscalização onde conste a descrição da irregularidade, assinalando-se prazo para apresentação de defesa prévia, devendo ser assegurada a possibilidade de dilação probatória.

16.3. Afastam a aplicação das penalidades previstas neste CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA, desde que comprovadas no correspondente processo, a ocorrência de força maior, caso fortuito e de inexigibilidade de conduta diversa, dentre outras causas excludentes de antijuridicidade e de culpabilidade previstas neste CONTRATO, na legislação e na regulamentação pertinente.

16.3.1. Para efeito do descrito no item 16.3, consideram-se:

16.3.1.1. FORÇA MAIOR e CASO FORTUITO: os eventos assim considerados, nos termos do Código Civil, Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002; e

16.3.1.2. INEXIGIBILIDADE DE CONDUTA DIVERSA: a situação que, apesar de configurar infração, não resulta de culpa da PERMISSONÁRIA, sempre que tenha adotado as medidas que lhe cabiam para produzir resultado diverso, devidamente demonstradas e comprovadas no correspondente processo.

16.4. Nas hipóteses em que uma conduta corresponda a mais de uma infração, será aplicada a penalidade correspondente à infração mais específica, vedada a cumulação de infração mais genérica relativa à mesma conduta.

16.4. As graduações e penalidades fixadas neste CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA correspondem à penalidade máxima aplicável à infração, devendo, sua aplicação concreta, observar as diretrizes adiante especificadas a respeito da graduação da gravidade da conduta, da proporcionalidade do valor da penalidade e das demais circunstâncias concretas que influenciem a dosimetria da pena.

16.4.1. A graduação das infrações e penalidades observará as seguintes escalas:

16.4.1.1. A infração será considerada leve, quando decorrer de conduta praticada com culpa leve – entendida como sendo a que não respeita o grau mínimo de atenção, cuidado e prudência que se espera da Permissionária – e da qual ela não se beneficie.

16.4.1.2. A infração será considerada média, quando decorrer de conduta praticada com culpa média – entendida como sendo a que não respeita o grau médio de atenção, cuidado e prudência que se espera da Permissionária – efetuada pela primeira vez pela Permissionária, sem a ela trazer qualquer benefício ou proveito, nem afetar número significativo de usuários dos BENS REVERSÍVEIS.

16.4.1.3. A infração será considerada grave quando a EMAE constatar presentes, isoladamente ou em conjunto, os seguintes fatores:

- (i) Ter, a PERMISSONÁRIA, agido com dolo eventual, direto ou má-fé;
- (ii) Da infração, decorrer benefício direto ou indireto para a PERMISSONÁRIA;
- (iii) A PERMISSONÁRIA for reincidente em infração de natureza média ou grave;
- (iv) O número de atingidos ou o prejuízo dela decorrente for significativo;
- (v) Houver prejuízo econômico significativo para a EMAE.

16.4.1.4. A infração será considerada gravíssima quando a EMAE constatar, diante das circunstâncias do serviço e do ato praticado pela PERMISSONÁRIA, que seu comportamento se reveste de grande lesividade ao interesse público, por prejudicar, efetiva ou potencialmente, a vida ou a incolumidade física dos usuários dos BENS REVERSÍVEIS, a saúde pública, a segurança pública, o meio ambiente, o erário ou a continuidade dos serviços operados pela EMAE.

16.4.2. Para aplicação da efetiva penalidade dentre as sanções possíveis para cada grau infracional acima descrito (infração leve, média, grave e gravíssima), a EMAE observará as seguintes circunstâncias, com vistas a garantir a proporcionalidade na aplicação da pena:

- (i) A natureza e a gravidade da infração;
- (ii) O dano dela resultante à EMAE ou aos usuários dos BENS REVERSÍVEIS;
- (iii) As vantagens indevidamente auferidas pela PERMISSONÁRIA em decorrência da infração cometida;
- (iv) As circunstâncias atenuantes e agravantes;
- (v) Os antecedentes, positivos e negativos, da PERMISSONÁRIA, inclusive eventual reincidência.

16.5. São cabíveis as penalidades de advertência e multa e, nos casos definidos nesta cláusula e demais disposições contratuais, a rescisão.

16.5.1. As penalidades de multa serão aplicadas por meio de frações e múltiplos da Unidade de Referência Locatícia – URL correspondente a 1.000 vezes o valor do metro quadrado de Área Bruta Locável – ABL médio do Projeto.

16.5.1.1. Para infrações consideradas leves, a penalidade aplicável sempre será, na primeira ocorrência por ano contratual, a de Advertência.

16.5.1.1.1. Em caso de reincidência, será aplicada multa no valor correspondente a 20% (vinte por cento) da URL, dobrada a cada reincidência posterior da mesma conduta;

16.5.1.2. Para as infrações consideradas médias, a penalidade máxima aplicável na primeira ocorrência por ano de vigência contratual, observadas as disposições do item 16.4.2, será de 50% (cinquenta por cento) da URL, sendo cabível a comutação para Advertência;

16.5.1.2.1. Em caso de reincidência, será aplicada multa no valor correspondente a 20% (vinte por cento) da URL, dobrada a cada reincidência posterior da mesma conduta;

16.5.1.3. Para as infrações consideradas graves, a penalidade máxima aplicável na primeira ocorrência por ano de vigência contratual, observadas as disposições do item 16.4.2, será de 100% (cem por cento) da URL, sendo cabível a comutação para a penalidade máxima de gravidade leve ou média;

16.5.1.3.1. Em caso de reincidência, será aplicada multa no valor correspondente a 200% (duzentos por cento) da URL, triplicada a cada reincidência posterior da mesma conduta;

16.5.1.3.1.1. Caso a PERMISSONÁRIA acumule 4 (quatro) reincidências graves durante o mesmo período de 12 (doze) meses, será aplicada a penalidade máxima cabível para a primeira ocorrência de penalidade gravíssima e, em caso de nova reincidência, poderá ser rescindido o presente CONTRATO pela EMAE.

16.5.1.4. Para as infrações consideradas gravíssimas, a penalidade máxima aplicável na primeira ocorrência por ano de vigência contratual, observadas as disposições do item 16.4.2, será de 500% (quinhentos por cento) da URL, sendo cabível a comutação para a penalidade máxima de gravidade média ou grave;

16.5.1.4.1. Em caso de reincidência, será aplicada multa no valor correspondente a 1000% (hum mil por cento) da URL, triplicada a cada reincidência posterior da mesma conduta;

16.5.1.4.1.1. Caso a PERMISSONÁRIA acumule 3 (três) reincidências gravíssimas durante o mesmo período de 12 (doze) meses, poderá ser rescindido pela EMAE, sem prejuízo do dever de reparação dos danos e acionamento da garantia contratual.

16.6. Nos casos em que seja possível o saneamento da conduta mediante reparação do dano ou suprimento da omissão no cumprimento de obrigações serão observados os seguintes termos:

16.6.1. No caso de infrações leves, o prazo mínimo para saneamento da conduta será de 20 (vinte) dias corridos a contar da notificação emitida pela EMAE especialmente para esse fim, ainda que, posteriormente, seja reconhecida justa causa para descumprimento da obrigação.

16.6.1.1. Será cabível multa moratória de 1% (hum por cento) da URL por dia de atraso, limitada a 30 (trinta) dias, quando, em caso injustificado de persistência do descumprimento, deverá ser instaurado processo de aplicação de penalidade média.

16.6.2. No caso de infrações médias, o prazo mínimo para saneamento da conduta será de 20 (vinte) dias corridos a contar da notificação emitida pela EMAE especialmente para esse fim, ainda que, posteriormente, seja reconhecida justa causa para descumprimento da obrigação.

16.6.2.1. Será cabível multa moratória de 5% (cinco por cento) da URL por dia de atraso, limitada a 30 (trinta) dias, quando, em caso injustificado de persistência do descumprimento, deverá ser instaurado processo de aplicação de penalidade grave.

16.6.3. No caso de infrações graves, o prazo mínimo para saneamento da conduta será de 10 (dez) dias corridos a contar da notificação emitida pela EMAE especialmente para esse fim, ainda que, posteriormente, seja reconhecida justa causa para descumprimento da obrigação.

16.6.3.1. Será cabível multa moratória de 10% (dez por cento) da URL por dia de atraso, limitada a 20 (vinte) dias, quando, em caso injustificado de persistência do descumprimento, deverá ser instaurado processo de aplicação de penalidade gravíssima.

16.6.4. No caso de infrações gravíssimas, o prazo mínimo para saneamento da conduta será de 5 (cinco) dias corridos a contar da notificação emitida pela EMAE especialmente para esse fim, ainda que, posteriormente, seja reconhecida justa causa para descumprimento da obrigação.

16.6.4.1. Será cabível multa moratória de 25% (vinte e cinco por cento) da URL por dia de atraso, limitada a 15 (quinze) dias, quando, em caso injustificado de persistência do descumprimento, deverá ser instaurado processo de aplicação de nova penalidade gravíssima.

16.6.4.2. Em caso de reincidência da situação descrita no item 16.6.4, o CONTRATO poderá ser rescindido pela EMAE, sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis.

---

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – TRANSFERÊNCIA DE CONTROLE ACIONÁRIO E DO CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA**

17.1. A PERMISSIONÁRIA não poderá transferir, total ou parcialmente, seu controle acionário, tampouco o presente CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA sem anuência formal e expressa prévia da EMAE.

17.2. Para efeito de transferência do controle acionário ou do CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA, o sucessor a qualquer título deverá comprovar as exigências de habilitação técnica, idoneidade financeira e regularidade jurídica e fiscal estabelecidas no EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO N. 02/19.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – ALTERAÇÕES CONTRATUAIS**

18.1. Toda e qualquer alteração contratual somente poderá ser concretizada por acordo entre as Partes e deverá ser formalizada por Termo Aditivo.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA – REVERSÃO**

19.1. Findo o prazo estabelecido no presente CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA, reverterão, à EMAE, todos os BENS REVERSÍVEIS arrolados na CLÁUSULA QUINTA, acrescidos de todos os investimentos neles realizados, inclusive construções, edificações, acessões a qualquer título ou natureza, bem como todas as benfeitorias incorporadas.

19.2. Deverão ser observados os parâmetros técnicos de manutenção e conservação dos BENS REVERSÍVEIS definidos no TERMO DE REFERÊNCIA.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA – FORO**

20.1. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir toda e qualquer divergência quanto à interpretação e aplicação das normas deste Contrato, renunciando, as partes, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem, assim, justas e avençadas, as PARTES concretizam a presente OPORTUNIDADE DE NEGÓCIO e celebram este CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREAS, em 2 (duas) vias de igual teor e forma, digitadas apenas no anverso, sem entrelinhas, rasuras, borrões ou ressalvas, vinculando-se, as PARTES e seus sucessores a qualquer título, que ora é subscrito por seus respectivos Representantes Legais e por duas testemunhas para que adquira eficácia executiva nos termos da legislação.

São Paulo, [dia] de [mês] de 2020.

**EMPRESA METROPOLITANA DE ÁGUAS E ENERGIA – EMAE**

**[Representante Legal]**

**PERMISSIONÁRIA**

**[Representante Legal]**

**Testemunhas:**

**Nome:**  
**RG:**  
**CPF:**

**Nome:**  
**RG:**  
**CPF:**

---

## ANEXO VI – ATESTADO DE VISITA

Eu \_\_\_\_\_, representante da empresa \_\_\_\_\_, inscrita no CNPJ sob nº \_\_\_\_\_, declaro que visitei as áreas objeto desta Chamada Pública, e declaro que recebi, no devido tempo e de forma satisfatória, todas as informações e esclarecimentos considerados necessários para elaboração da proposta pela qual assumo total responsabilidade.

Local e data:

\_\_\_\_\_  
Nome e assinatura do representante legal

-----  
Representante da **EMAE**

Nome completo:

Prontuário:

Cargo:

Área:

**ANEXO VII - DEMONSTRATIVO DE VALOR DE OUTORGA MÍNIMA**

<b>DESCRIÇÃO DA ÁREA</b>	<b>VALOR TOTAL DA OUTORGA (R\$)</b>
<b>Espaço B:</b> edifício da usina de São Paulo localizado transversalmente ao Rio Pinheiros, com acesso nas duas margens e ponte operacional veicular e de pedestres.	
<b>Espaço C:</b> área localizada a leste da Usina São Paulo, delimitada pela ciclovia EMAE e linha 9 da CPTM, e pela via operacional veicular da EMAE, ao lado da subestação elétrica da ISA CTEEP.	
<b>Valor Total da outorga (Espaços B + C)</b>	<b>R\$ 6.000.000,00</b>