

1º CADERNO DE PERGUNTAS E RESPOSTAS

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO nº 002/2021– SUPARC

Prezados Senhores,

Em atenção aos pedidos de esclarecimentos apresentados à Comissão Especial de Seleção, referentes ao Edital de Chamamento Público nº 002/2021 – SUPARC, cujo objeto compreende a contratação de Concessão de uso onerosa, com destinação específica, para modernização, exploração, operação e manutenção do Centro de Convenções de Teresina, seguem, abaixo, os itens com as devidas perguntas e respostas, obedecendo a ordem referenciada no pedido:

PERGUNTA 01

Minuta do Contrato 2.1. Consideramos que o valor proposto é relativo ao estudo previsto pelo Poder Concedente, sendo constatada a necessidade de alteração imprescindível para execução do contrato, deverá haver o necessário aditamento contratual e reequilíbrio econômico-financeiro do valor excedente. Posto isto, consideramos que o investimento de até R\$ 7,5 milhões será realizado pela Concessionária, excedida essa importância, deverá haver o reembolso de 100% do valor excedente à Concessionária, dentro do período da implantação.

RESPOSTA:

O valor proposto nos estudos é relativo a projeção de investimentos pela concessionária, sendo constatada a necessidade de alteração e acréscimos imprescindíveis para conclusão da obra, caberá aditamento ao contrato com repasse do valor excedente pelo Governo, nos termos do que consta na Lei Estadual nº 7.494 de 05 de abril de 2021.

Para tanto, a Comissão fez alterações na Minuta do Contrato para melhor definição do reembolso a título de indenização, incluindo as cláusulas com as seguintes redações, na Cláusula 2. Que trata do VALOR DO CONTRATO:

(...)

2.3. O PODER CONCEDENTE deverá, caso seja verificada a necessidade de acréscimos ao valor do contrato para efeito de conclusão da obra, efetuar o devido ressarcimento a CONCESSIONÁRIA, a título de indenização, do valor excedente ao valor projetado nos estudos, utilizados para fins de finalização da obra.

2.3.1. Para fins de cumprimento ao que consta na Cláusula 2.3, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao CMOG, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias após a assinatura do CONTRATO o projeto de engenharia constando o orçamento detalhado do valor da obra e o excedente verificado, para validação e a aprovação pelo CMOG, devendo o valor do reembolso ser repassado até no máximo 30 (trinta) dias úteis após execução das obras.

2.3.1.1. O valor excedente para reembolso deve ser empenhado pelo PODER CONCEDENTE até dezembro de 2021.

2.3.2. O não ressarcimento dos valores excedentes no prazo estabelecido no item 2.3.1 ocasionará aplicação de multa de 10% (dez por cento) do valor excedente e paralisação da obra.

PERGUNTA 02

Minuta do Contrato 2.2. Havendo necessidade de recomposição de equilíbrio econômico-financeiro, a Concessionária deverá apresentar ao poder concedente os valores excedentes para validação a qual deverá realizar a devolutiva em 07 dias úteis. Havendo excedente, consideramos que o valor total deverá ser empenhado até dezembro de 2021. Sendo que o não ressarcimento dos valores no prazo deverá prever multa de 10% (dez por cento) do valor excedente e consequente paralisação da obra.

RESPOSTA: Resposta contida na PERGUNTA 01.

PERGUNTA 03

Minuta do Contrato 3.1. Possibilidade de considerar o prazo de concessão de 20 para 30 anos.

RESPOSTA:

Sugestão não pode ser acatada, uma vez que a Lei Estadual nº 7.494 de 05 de abril de 2021 no seu artigo 1º, parágrafo 3º, expõe que o prazo para concessão uso do Centro de Convenções de Teresina é de 20 anos. Todavia, há na legislação ora citada a autorização expressa de prorrogação pela Administração Pública Estadual, conforme exposto a seguir:

“Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a fazer a concessão de uso do imóvel onde é situado o Centro de Convenções, através de contratação direta, ante o não acudimento de interessados nos processos licitatórios realizados: ”

“§ 3º Caberá ao vencedor do chamamento público para a concessão de uso do imóvel público a que se refere ao caput, concluir a obra, explorar, operar e manter o Centro de Convenções de Teresina, pelo prazo de 20 (vinte) anos, prorrogáveis a critério da Administração Pública estadual. ”

PERGUNTA 04

Minuta do Contrato 3.2. Em caso de prorrogação do prazo de concessão deverá ser facultado também a Concessionária o interesse na escolha de prorrogação, em caso de ser requerida pelo Poder Concedente.

RESPOSTA:

A prorrogação do contrato deve ser dar de forma consensual. O entendimento está correto.

PERGUNTA 05

Minuta do Contrato 3.6.4. O Poder Concedente deverá entregar o estacionamento livre e desimpedido de pessoas e objetos que não façam parte do complexo e providenciar a desocupação do estacionamento, hoje existente no local.

RESPOSTA:

O entendimento está correto.

PERGUNTA 06

Minuta do Contrato 6.2.1. Consideramos que não deve ser fixado índice de reajuste caso trate-se de contratação com terceiros, inclusive previsto na cláusula 4.1.4

RESPOSTA:

O entendimento está correto, cláusula corrigida.

PERGUNTA 07

Minuta do Contrato 7.1.5.1. Os 30 eventos do governo ao ano devem garantir receita de R\$ 2 milhões por ano, uma média de R\$ 66 mil por evento, livre das outorgas e desconto de 20% de locação, durante o prazo de concessão, sendo o valor inferior a este montante, deverá haver compensação da diferença à Concessionária.

RESPOSTA:

Após avaliação acerca da viabilidade econômico financeira e sustentabilidade do projeto, a redação do CONTRATO foi ajustada, para considerar a média que o Governo paga atualmente para realização de eventos na quantidade indicada, conforme segue:

“7.1.5.1. O Governo do Estado, por meio do CMOG, deverá estabelecer e garantir, através da entrega de lista detalhada como reserva de demanda anual, a realização, no CENTRO DE CONVENÇÕES, de no mínimo 30 eventos/ano de responsabilidade de órgãos da Administração Pública Estadual.”

“7.1.5.1.1. Os 30 eventos/ano de responsabilidade do governo devem garantir uma receita para o projeto de R\$ 1.5 milhões/ano, já aplicado o desconto de 20% de locação, durante o prazo de concessão.

“7.1.5.1.1.1. A reserva de demanda constante nesta cláusula deve ser considerada mínima, bem como a necessidade de pagamento da reserva, e em caso dos eventos ultrapassarem o quantitativo estabelecido na subcláusula 7.1.5.1. a CONCESSIONÁRIA deve aplicar para dos demais eventos a regra de desconto prevista neste instrumento.”

PERGUNTA 08

Minuta do Contrato 8.2.3.14. A Concessionária deverá ser remunerada pelos eventos previstos na Cláusula, e desde compatível com calendário disponível do Centro de Convenções.

RESPOSTA:

Resposta na PERGUNTA 07

PERGUNTA 09

Minuta do Contrato 8.2.3.16. alínea "h". Considerando a ampla importância da receita de wi-fi para o negócio, solicitamos a exclusão dessa cláusula.

RESPOSTA:

Sugestão acatada.

PERGUNTA 10

Minuta do Contrato 8.2.3.16. alínea "g". Excluir a Cláusula, porque não há relação com o objeto da concessão.

RESPOSTA:

Sugestão acatada

PERGUNTA 11

Minuta do Contrato 8.8. Excluir pagamento do reembolso dos estudos.

RESPOSTA:

Na minuta do contrato já não havia a previsão de reembolso, estando a cláusula 8.8 do contrato com a seguinte redação:

“8.8. É obrigatória, antes da assinatura do contrato, a constituição de Sociedade de Propósito Específico, para fins de gestão e execução do referido Contrato. ”

PERGUNTA 12

Minuta do Contrato 8.9. Não entendemos a pertinência dessa cláusula, favor excluir.

RESPOSTA:

Sugestão não acatada. Essa cláusula é padrão dos contratos do PROGRAMA DE PPP e só beneficiam o projeto, inclusive por conta do atendimento das condições de ESG/ ODS.

PERGUNTA 13

Minuta do Contrato 10.8. Caso ocorram benefício tributário, ou de qualquer natureza, por parte do GOVERNO DO ESTADO não deve haver óbice ao aproveitamento da Concessionária, nos mesmo termos das demais pessoas jurídicas beneficiadas.

RESPOSTA:

Sugestão acatada.

PERGUNTA 14

Minuta do Contrato 11.6.3. Excluir cláusula.

RESPOSTA:

Sugestão acatada. A cláusula será suprimida do contrato.

PERGUNTA 15

Minuta do Contrato 13.3. Com relação a pontos de gastronomia, restaurantes, publicidade, etc. quando os itens previstos integrarem o objeto da locação de espaço não deverá ser considerada outorga variável como receita marginal. Ainda não deverá ser considerada receita marginal sobre esses itens contratos de longo prazo com terceiros.

RESPOSTA:

Sugestão não acatada. A outorga variável deve ter como fator de incidência as receitas advindas do USO do espaço CONCEDIDO.

PERGUNTA 16

Minuta do Contrato 13.8/ 14.4. Considerar para a outorga variável o mesmo prazo de carência da outorga fixa.

RESPOSTA:

Houve um equívoco na análise pela consulente, não existe outorga fixa neste projeto.

PERGUNTA 17

Minuta do Contrato 13.10/ 13.11. Não deve ser fixado índice de reajuste caso trate-se de contratação com terceiros, inclusive previsto na cláusula 4.1.4

RESPOSTA:

Sugestão acatada.

PERGUNTA 18

Minuta do Contrato 15.1/ 15.5. Consideramos o prazo de para entrega da obra definitiva, a partir da assinatura do contrato, desde que não haja quaisquer impasses com a liberação de todas as licenças necessárias para execução. Ocorrendo eventuais atrasos, que não sejam de responsabilidade da Concessionária, o prazo da obra deverá ser ajustado em conformidade.

RESPOSTA:

O entendimento está correto.

PERGUNTA 19

Minuta do Contrato Cláusula 16. Com relação as referências às cláusulas previstas no Anexo Matriz de Riscos "Mitigação", as mesmas já constam no item 16 da Minuta do Contrato?

RESPOSTA:

Sim.

PERGUNTA 20

Minuta do Contrato 16.7.12. Ajustar para Anexo 5, conforme publicação.

RESPOSTA:

Item corrigido.

PERGUNTA 21

Minuta do Contrato 21.1.6. Considerar em caso de eventual encampação lucro cessante à Concessionária.

RESPOSTA:

Alteração promovida no CONTRATO.

PERGUNTA 22

Minuta do Contrato 21.1.8. A indenização devida à CONCESSIONÁRIA no caso de encampação poderá ser paga pelo GOVERNO DO ESTADO diretamente aos FINANCIADORES da CONCESSIONÁRIA, implicando o pagamento feito em quitação automática da obrigação perante a CONCESSIONÁRIA, a escolha dessa alternativa caberá à Concessionária.

RESPOSTA:

Sugestão acatada. Para tanto foi incluída a cláusula 21.1.8 com a seguinte redação:

“21.1.8 A indenização devida à CONCESSIONÁRIA no caso de encampação poderá ser paga pelo GOVERNO DO ESTADO diretamente aos FINANCIADORES da CONCESSIONÁRIA, implicando o pagamento feito em quitação automática da obrigação perante a CONCESSIONÁRIA, a escolha dessa alternativa caberá à Concessionária.”

PERGUNTA 23

Minuta do Contrato 8.2.3.8. Excluir a Cláusula, porque não há relação com o objeto da concessão.

RESPOSTA:

Sugestão acatada. A cláusula 8.2.3.8, passa a ter a seguinte redação:

“8.2.3.8 Acompanhar as atividades de outros provedores de conteúdo, incluindo artistas, produtores, visando a otimizar o oferecimento de serviços e eventos à comunidade”.

PERGUNTA 24

Minuta do Contrato Item 13. O naming rights deverá ser enquadrado explicitamente como receita da Concessionária, na outorga principal.

RESPOSTA:

Sugestão Acatada. Será incluída uma cláusula 13.3.6, a concessionária está, previamente, autorizada a explorar as receitas marginais por meio de NAMING RIGHTS.

PERGUNTA 25

Minuta do Contrato Item 16. Na cláusula 16.7.1 há menção a cláusula 16.4, entretanto o correto seria 16.3.4, correto o entendimento?

16.3.4 Variação extraordinária na situação econômica ou social que resulte na majoração imprevista ou previsível, porém de consequências incalculáveis à época da formulação da proposta comercial, dos custos atinentes à execução do contrato, ressalvadas quaisquer variações ordinárias previsíveis, consideradas àquelas inerentes ao mercado e à álea empresarial da CONCESSIONÁRIA, ou na variação de custos não previstos por equívoco ou deficiência na formulação de sua proposta comercial.

RESPOSTA:

Está correto o entendimento, feito o ajuste no CONTRATO.

PERGUNTA 26

Minuta do Contrato Item 16. 16.9.1 Protocolo de requerimento fundamentado, acompanhado de relatório técnico ou laudo pericial no qual fique claramente exposta e demonstrada a ocorrência do evento que deu origem ao pleito, suas origens e sua inclusão no rol dos eventos relacionados na sub cláusula 16.4 deste contrato; (as alíneas não estão claras, revisar todas) 17.1.6. Na hipótese de não atendimento das notificações da fiscalização do CMOG, serão aplicadas as seguintes penalidades à CONCESSIONÁRIA:

RESPOSTA:

O entendimento está correto, para tanto será feita correção na cláusula.

Onde se lê: 16.9.1. Protocolo de requerimento fundamentado, acompanhado de relatório técnico ou laudo pericial no qual fique claramente exposta e demonstrada a ocorrência do evento que deu origem ao pleito, suas origens e sua inclusão no rol dos eventos relacionados na sub cláusula 16.4 deste contrato;

Leia-se: 16.9.1. Protocolo de requerimento fundamentado, acompanhado de relatório técnico ou laudo pericial no qual fique claramente exposta e demonstrada a ocorrência do evento que deu origem ao pleito, suas origens e sua inclusão no rol dos eventos relacionados na sub cláusula 16.3 deste contrato;

PERGUNTA 27

Minuta do Contrato Item 23.7. O limite do desconto concedido desobriga a CONCESSIONÁRIA de efetuar os pagamentos das multas pertinentes e demais valores devidos ao GOVERNO DO ESTADO DO PIAUÍ, devendo este último efetuar a cobrança utilizando os meios previstos neste CONTRATO e na legislação vigente. Não entendemos.

RESPOSTA:

A Cláusula 23.7, se refere a alínea “c” da cláusula 23.6, que diz que:

“As multas, indenizações e quaisquer outros valores devidos pela CONCESSIONÁRIA ao GOVERNO DO ESTADO DO PIAUÍ serão descontados da indenização prevista para o caso de rescisão, até o limite do saldo vincendo dos financiamentos contraídos pela CONCESSIONÁRIA para cumprir as obrigações de investimento previstas no CONTRATO. ”

PERGUNTA 28

Minuta do Contrato Item 30.1. Referente ao item 29.2, mencionado no item 30.1, seria na verdade ao 30.2? Se fizer menção a 30.2, seriam compatíveis o item 30.1 com o 30.2?

RESPOSTA:

Refere-se ao 30.2

PERGUNTA 29

Minuta do Contrato. Item 30.15 Confirmar se os itens 30.16 e 30.17 se trata de direitos indisponíveis?

RESPOSTA:

Confirmado.

PERGUNTA 30

Minuta do Contrato. Item 32. Incluir a seguinte cláusula "as alterações que porventura modifiquem o equilíbrio econômico-financeiro do contrato acarretará em seu reequilíbrio"

RESPOSTA:

A cláusula foi ajustada e passa a ter a seguinte redação:

Onde se lê: 32.3. Por mútuo consentimento entre as Partes, para atender a quaisquer dos objetivos constantes do item 32.2 supra, para restabelecer o equilíbrio econômico-financeiro do Contrato, ou para implementar qualquer alteração prevista ou permitida pelo Edital de Licitação, pelo Contrato ou pela Legislação Aplicável.

Leia-se: 32.3. Por mútuo consentimento entre as Partes, para atender a quaisquer dos objetivos constantes do item 32.2 supra, para restabelecer o equilíbrio econômico-financeiro do Contrato, ou para implementar qualquer alteração prevista ou permitida pelo Edital de Licitação, pelo Contrato ou pela Legislação Aplicável.

PERGUNTA 31

Contrato. Incluir responsabilidade do Poder Concedente relativamente às obras já existentes.

RESPOSTA:

A cláusula adicionada.

PERGUNTA 32

Matriz de Risco Anexo 5 - "RISCO DE IMPLANTAÇÃO DE ENGENHARIA - 2.3. A quantidade de 1.546 kVA previstos para o projeto, considerando que a Equatorial deverá garantir esse fornecimento mínimo para manter a execução e funcionamento do projeto.

RESPOSTA:

Sugestão acatada.

PERGUNTA 33

Matriz de Risco Anexo 5 - "RISCO DE IMPLANTAÇÃO DE ENGENHARIA - 2.5. O Poder concedente deverá entregar à Concessionária o inventário completo com os equipamentos para análise da Concessionária para identificação e apresentação de possíveis atrasos.

RESPOSTA:

Correto.

PERGUNTA 34

Matriz de Risco Anexo 5 - RISCOS OPERACIONAIS - item 2.3. Eventual paralisação parcial ou total decorrentes de eventos não imputados à concessionária acarretará a necessidade de restabelecimento de reequilíbrio econômico-financeiro. Se a Contratante que der causa à paralisação acarretará o ressarcimento de eventuais lucros cessantes à concessionária. Incluir cláusula no contrato e a locação do referido item do privado para o público.

RESPOSTA:

Sugestão acatada, para tanto foi incluída a cláusula com a seguinte redação:

16.2.1. Eventual paralisação de obra, seja parcial ou total, decorrentes de eventos não imputados à concessionária acarretará a necessidade de restabelecimento de reequilíbrio econômico-financeiro.

PERGUNTA 35

Matriz de Risco Anexo 5 - RISCOS OPERACIONAIS - item 2.4. Todo e qualquer ocupante que esteja no imóvel ou que venha requerer direitos de acordos anteriores deve ser de responsabilidade pelo Poder Concedente, devendo a respectiva área ser entregue à Concessionária livre e desimpedida de coisas e objetos, anteriormente ao início das obras.

RESPOSTA:

Sugestão acatada.

PERGUNTA 36

Matriz de Risco Anexo 5 - "RISCOS NA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS - 3.1. A alocação está considerando "Compartilhado". Na sugestão de mitigação não há como estipular os custos de alteração e/ou remoção das interferências, visto que não há como prever a dimensão dos tipos de interferências, não podendo a Concessionária ser prejudicada.

RESPOSTA:

O risco de alocação deve ser compartilhado, uma vez que também ocorrerão interferências advindas da execução do contrato pela CONCESSIONÁRIA. Para cada caso será realizada a análise técnica pelo CMOG com apreciação da CONCESSIONÁRIA.

PERGUNTA 37

Produto IV - Modelagem Operacional. Incluir que a gestão funcional será de responsabilidade da Concessionária, tanto de equipe de operação, administração e manutenção conforme a projeção do Centro de Convenções, ou seja, de acordo com a demanda.

RESPOSTA:

Solicitação acatada.

PERGUNTA 38

Anexo – Produto I Estudo Referencial e Modelagem Técnica - Itens 4.6 e 5. Os prazos para execução do Plano Emergencial no item 4.6 é de 06 meses sendo a entrega em 10 dias da entrega do imóvel. No item 5 é de 12 meses, sendo 10 dias da assinatura do TERI.

Esclarecimento: Qual prazo de entrega devemos considerar como certo para execução do Plano Emergencial, 06 ou 12 meses? O TERI será entregue impreterivelmente com o imóvel ?

RESPOSTA:

O prazo do Plano Emergencial a ser considerado é de 12 meses a partir da assinatura do TERI. O TERI será entregue junto com a entrega do imóvel.

PERGUNTA 39

Anexo - Produto I – Estudo Referencial e Modelagem Técnica - Item 5. Com relação as obras de requalificação e modernização completa do equipamento, a previsão é que seja executado por etapa e no prazo máximo de 24 meses, contados da data da aprovação do projeto pelo CGP.

Esclarecimento: Entendemos que esse prazo deve ser compensado em caso de eventuais atrasos na emissão de licenças, sem penalidades à Concessionária, caso esta não tenha dado causa. O Poder Concedente deverá auxiliar a Concessionária na emissão das licenças, quanto a eventuais dificuldades junto à Administração.

RESPOSTA:

A obra completa deve ser executada no prazo de 24 meses, a partir da assinatura do TERI. Está correto o entendimento quanto a compensação no cronograma quando ocorrerem eventuais atrasos nas entregas das licenças por parte do órgão emissor, e em caso de aviso prévio ao Poder Concedente.

PERGUNTA 40

Produto IV – Modelagem Operacional - 5. LOCAÇÃO DOS ESPAÇOS. Ademais, será atribuição, da Concessionária, executar as ações de comunicação digital e social, através do uso das ferramentas e plataformas digitais, desenvolver site específico sobre o projeto, com dados atualizados sobre custos, gestão, relatórios do CMOG, etc.

Esclarecimento: As ações acima descritas de comunicação digital e social, criação de site do projeto, devem ser de deliberalidade e facultado à Concessionária, respeitando esta, no entanto, o encaminhamento dos dados atualizados sobre custos, gestão, relatórios do CMOG.

RESPOSTA:

Está correto o entendimento.

PERGUNTA 41

Produto IV – Modelagem Operacional - 8. RESPONSABILIDADE SOCIAL. Caberá à Concessionária, como obrigação social, voltada para inclusão e acesso, realizar, uma vez por mês evento cultural voltado para crianças e/ou idosos carentes, especialmente, aqueles atendidos por entidades cadastradas junto à administração da SPE.

Esclarecimento: A Concessionária deverá ser remunerada pelos eventos previstos na Cláusula, e desde compatível com calendário disponível do Centro de Convenções.

RESPOSTA:

Cláusula retirada do CONTRATO.

PERGUNTA 42:

A CONCESSIONÁRIA deverá compartilhar, com o GOVERNO DO ESTADO, na razão de 20% (vinte por cento) da receita corrente líquida, os ganhos econômicos que obtiver com a exploração de RECEITAS MARGINAIS decorrentes de PROJETO ASSOCIADO.

RESPOSTA:

SIM. Projetos associados são projetos desenvolvidos fora do contexto da CONCESSÃO, que não estão previstos no plano de negócios, mas que geram receitas extraordinárias em razão do USO de bens públicos. Legalmente tal USO não pode ser gratuito e o percentual pode até ser revisado se ficar demonstrado que inviabiliza o projeto ou gera impacto negativo para sociedade.

PERGUNTA 43:

Na matriz de risco, (2019), alocar o risco planilha 2. Riscos Operacionais, item 2.3, “Paralisação dos serviços por culpa do Poder Concedente.”, considerar alocação Publica.

RESPOSTA:

Ajuste realizado.

Teresina, 24 de maio de 2021.



Justina Vale de Almeida
Presidente da Comissão Especial de Licitação



Viviane Moura Bezerra
Superintendência de Parcerias e Concessões - SUPARC