

ARENA BARUERI

WTORRE
ENTRETENIMENTO



PMI - Estádio Orlando Baptista Novelli - Arena Barueri

Estudos de modelagem operacional, econômico-financeira, jurídica e de engenharia e arquitetura para a modernização, operação, manutenção e gestão conforme Edital de Chamamento Público SUPRI/nº 01/2021.

Agosto de 2022

São Paulo, 30 de agosto de 2022

À

Secretaria de Suprimentos da Prefeitura Municipal de Barueri

Rua Ministro Raphael de Barros Monteiro, 240 – Jardim dos Camargos

CEP 06410-080 – Barueri, SP – Brasil

A/C: Comissão técnica da PMI

Arena Barueri

O Município de Barueri publicou o Edital de Chamamento Público nº 01/2021 que tem por objetivo colher, junto ao mercado privado, “estudos de modelagem operacional, econômico-financeira, jurídica e de engenharia e arquitetura para a modernização, operação, manutenção e gestão do Estádio “Orlando Baptista Novelli” – Arena Barueri”.

Regularmente autorizados, procedemos com extensa avaliação dos equipamentos objeto do Chamamento Público, bem como pesquisas junto ao mercado potencial de usuários e prestadores de serviços para identificar a vocação ideal da Arena.

O resultado deste trabalho é aqui apresentado para a avaliação desta Municipalidade e, se o caso, subsequente licitação.

Ficamos, como sempre, inteiramente à disposição para prestar qualquer esclarecimento complementar que se fizer necessário.

Cordialmente.



Luis Fernando Casari Davantel



Renato Muscari Lobo

Índice Geral

Sumário

Índice Geral..... 3

Índice de Tabelas 6

Índice de Figuras 6

Índice de Gráficos 6

Considerações Gerais 7

Limitação da Distribuição 8

1. Introdução 3

2. Estudo de Demanda 4

2.1. Perfil Macroeconômico e Geográfico de Barueri 4

2.2. Perfil Macroeconômico e Geográfico da Microrregião de Barueri 5

2.3. Perfil da População de Barueri 5

2.4. Perfil Turístico da Região 6

2.5. Cultura e Entretenimento 7

2.6. Futebol 9

3. Proposta..... 10

3.1. Objetivos da Proposta 10

3.1.1 Proposta para a Cultura e Entretenimento da Região 10

3.1.2 Proposta para o Futebol 11

3.1.3 Proposta de solução para as demandas municipais 11

4. Modelo Operacional 12

4.1. Atividades Relacionadas à Concessão 12

4.2. Custos e Despesas 13

4.2.1. Administrativas..... 13

4.2.2. Operacionais..... 15

4.2.3. Fornecedores..... 15

4.2.4. Provisões 16

4.2.5. Resumo 17

4.3. Comparação entre Modalidades de Contratação 17

5. Modelo Econômico-Financeiro 18

5.1. Modelo de Negócio 18

5.2. Metodologia 18

5.3. Premissas Macroeconômicas 19

5.4. Premissas Fiscais e Tributárias..... 20

5.5. ISS 20

5.6. IRPJ e CSLL 20

5.7. Receitas 20

5.8. Custos e despesas..... 21

5.8.1. Custos Diretos e Indiretos..... 21

5.9. Investimentos 22

5.10. Outorga..... 22

5.11. Ressarcimento Estudos..... 22

5.12. Depreciação e Amortização 22

5.13. Estrutura de Capital 23

5.14. Capital de Giro 24

5.15.	Balanço Patrimonial.....	24
5.16.	Demonstração de Resultado do Exercício	25
5.17.	Fluxo de Caixa	25
5.18.	Indicadores	27
5.19.	Análise de Sensibilidade	28
5.20.	Definição de Custo Médio Ponderado de Capital (WACC) e Custo do Capital Próprio	28
5.21.	“Value for Money”	30
5.22.	Value for Money – Metodologia via eficiência	33
5.23.	Conclusão das metodologias de Value for Money.....	35
6.	Modelagem de Engenharia e Arquitetura	35
6.1.	Situação Atual da Infraestrutura.....	35
6.2.	Proposta de ampliação, reforma e melhorias de engenharia a serem incorporadas	36
6.3.	Estimativa de custos e despesas de implantação exigidas	36
6.4.	Projetos de arquitetura referentes a ampliação, reforma e melhorias	37
6.5.	Cronograma Físico-Financeiro dos investimentos e orçamento dos custos operacionais e de manutenção.....	37
7.	Detalhes sobre a Operação e Exploração	38
7.1.	Ações Mínimas Exigidas.....	38
7.2.	Caracterização dos Produtos	39
7.3.	Importância da relação SPE e Poder Concedente	40
8.	Conclusão	41
9.	Estudos de modelagem jurídica.....	42
9.1.	Preâmbulo	42
9.2.	Estudo de viabilidade	42
9.3.	Das premissas a serem consideradas	42
9.3.1.	Das premissas do Edital do Chamamento Público nº 001/2021.....	42
9.4.	Do cenário atual dos bens	43
9.4.1.	Arena Barueri	43
9.5.	Alternativas de modelagem jurídica, formas de contratação, fundamento jurídico e do modelo proposto	43
9.5.1.	A concessão comum	44
9.5.2.	PPP: Concessão Patrocinada.....	45
9.5.3.	Concessão urbanística	45
9.5.4.	Alienação do imóvel	46
9.5.5.	Contrato de prestação de serviços	47
9.5.6.	PPP: Concessão Administrativa	48
9.5.7.	Concessão de uso de bem público	51
9.5.8.	Considerações adicionais acerca do modelo proposto	54
9.6.	Do edital da licitação para outorga do projeto e suas respectivas justificativas	54
9.6.1.	Da licitação para outorga do projeto	54
9.6.2.	Das justificativas	54
9.6.2.1.	Autorização da autoridade competente e instrução do procedimento licitatório	54
9.6.2.2.	Licitação – Modalidade concorrência	55
9.6.2.3.	Critério de julgamento.....	55
9.6.2.4.	Participação	56
9.6.2.5.	Garantia da proposta.....	56
9.6.2.6.	Vistoria técnica	57
9.6.2.7.	Entrega dos envelopes.....	57
9.6.2.8.	Habilitação.....	58
9.6.2.9.	Proposta comercial	59
9.6.2.10.	Sessão de entrega e abertura das propostas.....	60

9.6.2.11.	Recursos	60
9.6.2.12.	Sanções.....	60
9.6.2.13.	Homologação.....	60
9.6.2.14.	Adjudicação e demais condições precedentes à celebração do Contrato.....	61
9.7.	Minuta do contrato de concessão	61
9.7.1.	Prazo de concessão	61
9.7.2.	Ordem de início e condições de eficácia	61
9.7.3.	Intervenções obrigatórias na Arena Barueri	62
9.7.4.	Encargos das partes.....	62
9.7.5.	Transferência da concessão e do controle da concessionária	66
9.7.6.	Remuneração da concessionária	66
9.7.7.	Pagamento de outorga ao Poder Concedente e sua sistemática de reajuste	66
9.7.8.	Plano de seguros da Concessão.....	67
9.7.9.	Alocação de riscos	67
9.7.10.	Critérios e condições para o reequilíbrio econômico-financeiro do contrato	74
9.7.11.	Subcontratação.....	76
9.7.12.	Bens reversíveis.....	76
9.7.13.	Intervenção e administração temporária	77
9.7.14.	Extinção do contrato de concessão	77
9.7.15.	Encampação	78
9.7.16.	Caducidade	78
9.7.17.	Rescisão	79
9.7.18.	Sanções	79
9.7.19.	Foro	80
9.8.	Arquivos da modelagem jurídica.....	80
10.	Edital de licitação.....	82
	Anexo – Modelos e declarações	99
	Anexo – Memorial descritivo da área e termo de referência	109
	Anexo – Requisitos para credenciamento	127
	Anexo – Minuta de contrato	128
	Anexo – Caderno de encargos da concessionária	183
	Anexo – Mecanismo de pagamento da outorga	186
	Anexo – Sistema de mensuração e gestão	188
	Anexo – Direitos e deveres dos usuários.....	193
	Anexo – Matriz de riscos	194
	Anexo – Projeto “As Built”	202

Índice de Tabelas

Índice de Figuras

Figura 1: Arena Barueri 3

Figura 2: Mapa do Estado de São Paulo por população 4

Figura 3: Mapa do Município de Barueri 4

Figura 4: Distância entre Barueri e Osasco 5

Figura 5: Distância entre Barueri e Carapicuíba 5

Figura 6: Pirâmide Etária de Barueri 6

Figura 7: Pirâmide Etária Osasco 6

Figura 8: Pirâmide Etária Carapicuíba 6

Figura 9: Decreto Nº 58.589, de 26 de dezembro de 2018, que fixa o valor dos preços de serviços prestados por Unidades da Prefeitura do Município de São Paulo 8

Figura 10: Acesso de público por portão 40

Figura 11: Operação de carga e descarga 40

Figura 12: Fluxo de acesso ao estádio 41

Figura 13: Foto área da Arena Barueri 110

Figura 14: Fotos Arena Barueri 111

Figura 15: Setores da Arena de Barueri 111

Índice de Gráficos

Gráfico 1: Custos e despesas - R\$ mi em termos nominais 22

Gráfico 2: Investimentos - R\$ mi em termos nominais 23

Gráfico 3: Quadro de Usos e Fontes..... 23

Gráfico 4: Premissas de Financiamento 24

Gráfico 5: EBITDA..... 27

Gráfico 6: Índice de Cobertura do Serviço da Dívida (ICSD)..... 27

Considerações Gerais

Para o devido cumprimento do escopo estipulado e fornecimento das conclusões apresentadas neste material, a WTorre Entretenimento utilizou dados históricos; dados macroeconômicos, sociais e do mercado; documentos e premissas fornecidas pelo poder concedente, considerando informações cedidas pelas secretarias municipais envolvidas; além dos trabalhos desenvolvidos pela Duarte Garcia Serra Neto e Terra Sociedade de Advogados, P4 Concessões e Consultoria Eireli e pela BF Capital Assessoria em Operações Financeiras S.A., consultorias subcontratadas.

Porém, algumas informações devem ser consideradas:

- Todas as considerações apresentadas são opiniões dos profissionais da WTorre Entretenimento, seus consultores, de representantes das entidades ouvidas pela equipe e baseadas em dados e fatos contidos neste relatório;
- O trabalho ora apresentado envolve questões de julgamento objetivo e subjetivo face aos dados disponibilizados pelas diversas fontes de informações consultadas;
- Este trabalho também contou com informações fornecidas pelos funcionários e colaboradores do Município de Barueri, por meio da **Secretaria Esportes** e fontes secundárias de informações;
- Fez parte deste trabalho obter informações junto a colaboradores do Município de Barueri, que julgamos confiáveis, bem como junto a empresas, instituições e profissionais indicados. Contudo, a WTorre Entretenimento não assume responsabilidade futura por sua precisão;
- Este relatório foi preparado para o propósito descrito no contexto da proposta apresentada, e não deverá ser utilizado para nenhum outro fim. Este relatório foi elaborado para uso exclusivo do município de Barueri, respectiva Comissão Técnica da PMI e os beneficiários do estudo. Não será assumida qualquer responsabilidade por nenhum terceiro, nem no caso de o relatório ser utilizado fora do propósito mencionado;
- Algumas das considerações descritas neste relatório são baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa, à época da análise. Esses eventos futuros podem não ocorrer e os resultados apresentados neste relatório poderão diferir dos números reais;
- Qualquer usuário deste relatório deve estar ciente das condições que nortearam o trabalho.

Limitação da Distribuição

Este relatório, bem como as opiniões e conclusões nele contidas, são de uso exclusivo do município de Barueri, podendo delas dispor por intermédio de suas autoridades, dando total e ampla divulgação ao seu conteúdo, eximindo, no entanto, a WTorre Entretenimento quanto a quaisquer responsabilidades oriundas da divulgação efetuada. Este documento é constituído de **210 páginas e não deverá ser manuseado ou distribuído em partes.**

O documento foi elaborado para uso exclusivo do município de Barueri e respectiva Comissão Técnica da PMI.

1. Introdução

O objeto do Chamamento Público é a elaboração e apresentação de estudos referentes ao desenvolvimento de projetos, levantamentos, investigações, estudos e modelagens de viabilidade operacional, econômico-financeira, jurídica e de engenharia e arquitetura para a modernização, operação, manutenção e gestão da concessão do complexo da Arena Multiuso denominada “Arena Barueri”.

Formalmente conhecido como Estádio Municipal Orlando Baptista Novelli, o complexo da Arena Barueri ou simplesmente “Arena Barueri”, é uma *venue* esportiva pertencente ao Município de Barueri, localizado na Avenida Prefeito João Vilalobo Quero, número 1001, bem próxima a Rodovia Presidente Castelo Branco, no bairro Jardim Belval. Teve sua inauguração em 26 de maio de 2007, com capacidade para um público de 31.407 pessoas, e foi habilitada para fazer parte da infraestrutura da Copa do Mundo de 2014, tendo cumprido com todas as exigências da FIFA. É o estádio de futebol no qual o Oeste Futebol Clube, clube com mais de 100 anos de história¹, é mandante de suas partidas desde 2017, quando transferiu sua sede de Itápolis para Barueri. Além disso, o Centro de Fisioterapia da Prefeitura de Barueri também está locado dentro do estádio, podendo atender a população de toda a cidade.

Figura 1: Arena Barueri



Fonte: Site da prefeitura de Barueri

Nesse contexto, a WTorre Entretenimento foi autorizada para estudar o potencial da exploração econômica dos serviços da *venue*, bem como sua manutenção e conservação, de forma a reduzir os dispêndios do Município de Barueri e agregar valor ao equipamento.

¹ Nesse sentido, pode-se consultar a história oficial do time em <https://futebolpaulista.com.br/Clubes/OCube.aspx?IdClube=3307> (site

oficial da Federação Paulista de Futebol)

2. Estudo de Demanda

No estudo de demanda para o equipamento esportivo localizado em Barueri, primeiramente será realizada uma introdução sobre a macroeconomia local e de sua região, notadamente a Microrregião de Osasco, inserida na Grande São Paulo, além da própria cidade de Barueri. Em um segundo momento será analisado o perfil do consumo dessa região, bem como a demanda por cultura e entretenimento.

Ao final, será apresentada uma análise sobre as atividades e eventos, concluindo este tópico do estudo.

2.1. Perfil Macroeconômico e Geográfico de Barueri

O Município de Barueri, localizado na Região Oeste da Grande São Paulo, possui uma área de 65,7 km². É um município sem zona rural, concentrando toda sua população estimada de 279,7 mil habitantes fixos (IBGE 2021) em área urbana, além de uma população flutuante estimada em 170 mil habitantes. Fundado na época das missões jesuíticas, em meados do século XVI, Barueri conseguiu sua emancipação político-administrativa em 26 de março de 1949. Seu nome deriva da mistura da palavra francesa “*barrière*” (barreira, queda, obstáculo) com o vocábulo indígena “*mbaruery*” (rio encachoeirado), em decorrência de sua localização próxima à bifurcação do Rio Tietê.

O PIB atual de Barueri é de R\$ 52,8 bilhões, sendo o PIB per Capita de R\$ 192,6 mil, o 10º maior do estado (IBGE 2019). A cidade ganhou força em seu desenvolvimento econômico a partir de 1973, com a aprovação da Lei de Zoneamento Industrial, permitindo o surgimento de polos empresariais como os de Alphaville, Tamboré e Jardim Califórnia e, mais recentemente o Distrito Industrial do Votupóca.

Em relação a qualidade de vida de seus habitantes, segundo o Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD 2010), a cidade conta com um IDH de 0,786 sendo o 87º melhor índice do país, melhor que 17 capitais brasileiras e comparável com o do Rio de Janeiro e Goiânia, que contam com um IDH de 0,799.

Quanto a composição das empresas, destacam-se os setores de serviços e comércio que em 2018 eram responsáveis por 53,4% e 32,4% de todos os estabelecimentos da cidade, além disso, a cidade ainda conta com uma importante participação na indústria de transformação e a maior razão de empresas por habitantes de todas as cidades da microrregião de Osasco (30 hab/estabelecimento). A cidade é sede de importantes empresas multinacionais dos ramos da tecnologia, entretenimento e finanças, tais como Amazon, Netflix, HP e Cielo.

Figura 2: Mapa do Estado de São Paulo por população



Fonte: IBGE Cidades

Figura 3: Mapa do Município de Barueri



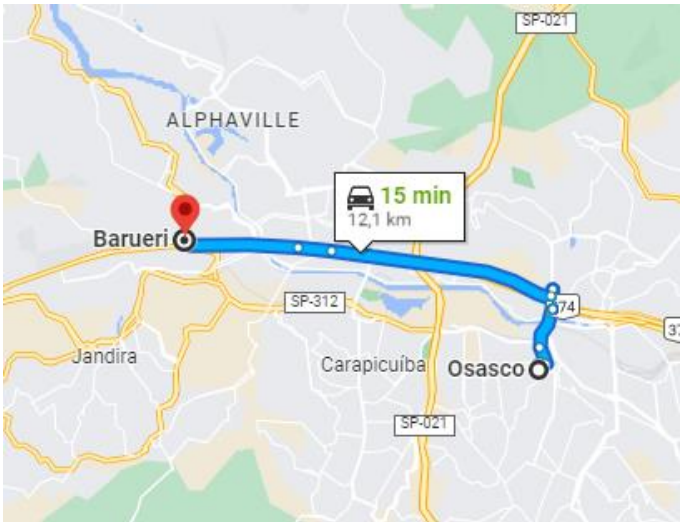
Fonte: Google Maps

2.2. Perfil Macroeconômico e Geográfico da Microrregião de Barueri

Osasco e Carapicuíba são as maiores cidades nas proximidades de Barueri. Na microrregião local, a microrregião de Osasco, há cerca de 2 milhões de pessoas, sendo que as populações das cidades estudadas, de Osasco e de Carapicuíba, somam aproximadamente 1.1 milhão de pessoas.

Osasco, cujo centro fica aproximadamente 12km distante do centro da cidade de Barueri, com uma área de cerca de 65 km² e uma população estimada de 701 mil habitantes (IBGE 2021), é um pouco maior que o município vizinho, porém não possui equipamentos do porte da Arena Barueri. O PIB da cidade é de R\$ 81,9 bilhões, sendo o PIB per Capita de R\$ 117,3 mil, o 15º do estado (IBGE 2019).

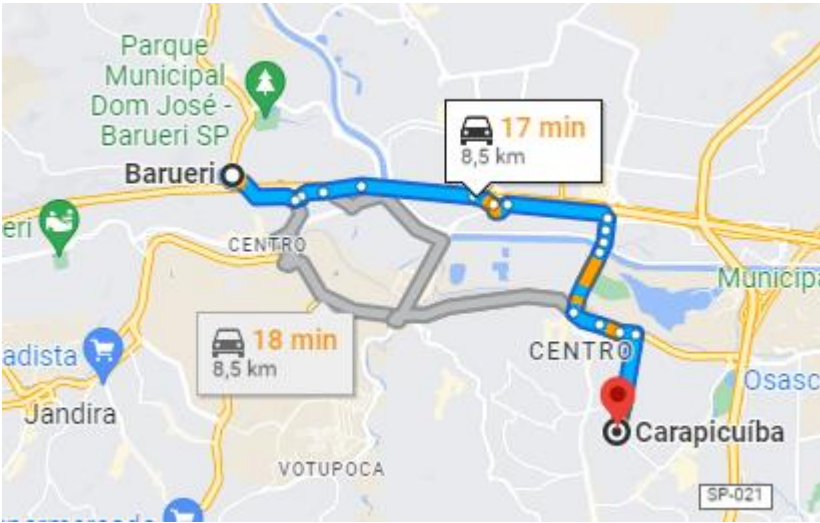
Figura 4: Distância entre Barueri e Osasco



Fonte: *Google Maps*

Já Carapicuíba possui uma área de pouco mais de 34 km² e uma população estimada de 405 mil habitantes (IBGE 2021), ficando em torno de 8 km de Barueri, do centro de uma cidade ao centro da outra. O PIB da cidade é de R\$ 6,2 bilhões, sendo o PIB per Capita de R\$ 15,4 mil, o 574º do estado (IBGE 2019).

Figura 5: Distância entre Barueri e Carapicuíba



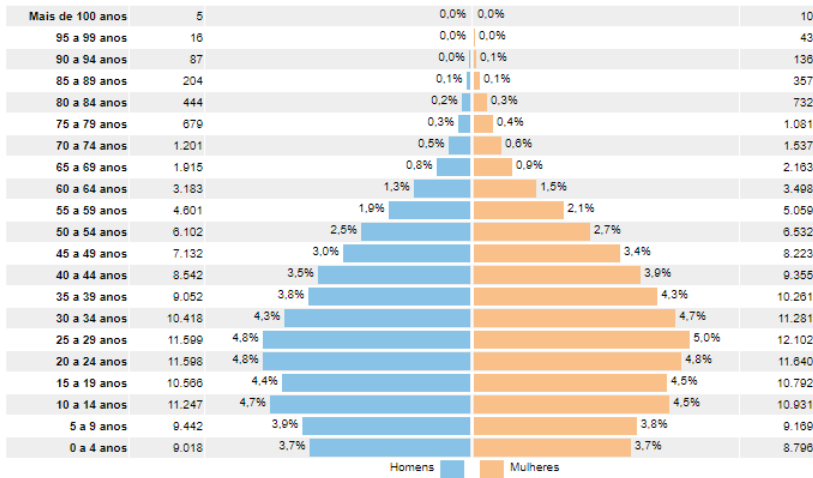
Fonte: *Google Maps*

2.3. Perfil da População de Barueri

Conforme pirâmide etária abaixo (IBGE 2010), há um grande equilíbrio entre a população masculina (48,6%) e feminina (51,4%). Também se registra expressiva parcela da população em idade escolar de nível médio ou universitário, cerca de 28,37% da população.

Ao relacionar os percentuais da população foco para públicos em ambientes de entretenimento que são objetos do estudo, ao agregar a população de 30 a 49 anos, temos mais 30,85% da cidade, portanto apontando para uma população predominantemente jovem e com perfil de consumo interessante para eventos.

Figura 6: Pirâmide Etária de Barueri

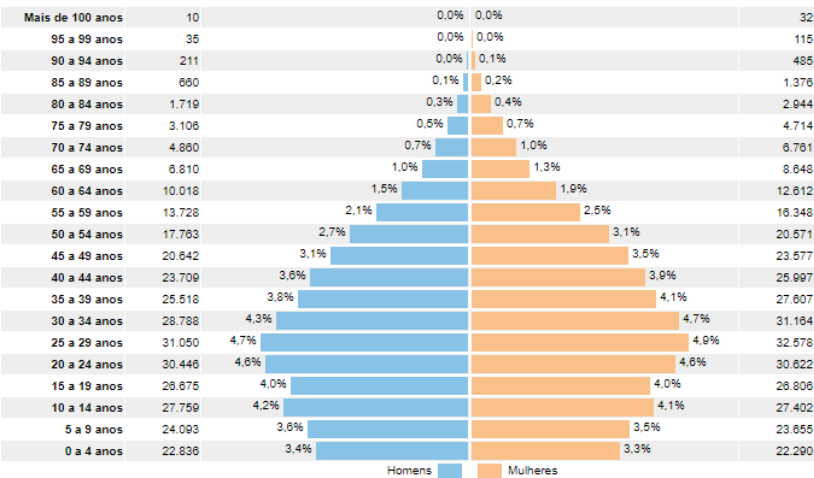


Fonte: IBGE 2010

Para demonstrar ainda mais a percepção desse perfil jovem na população de Barueri, podemos notar que o índice de envelhecimento da população do município é mais de 30 pontos percentuais menor do que o mesmo índice quando relacionado ao Estado como um todo (49,14% contra 83,88%, segundo o IBGE 2021).

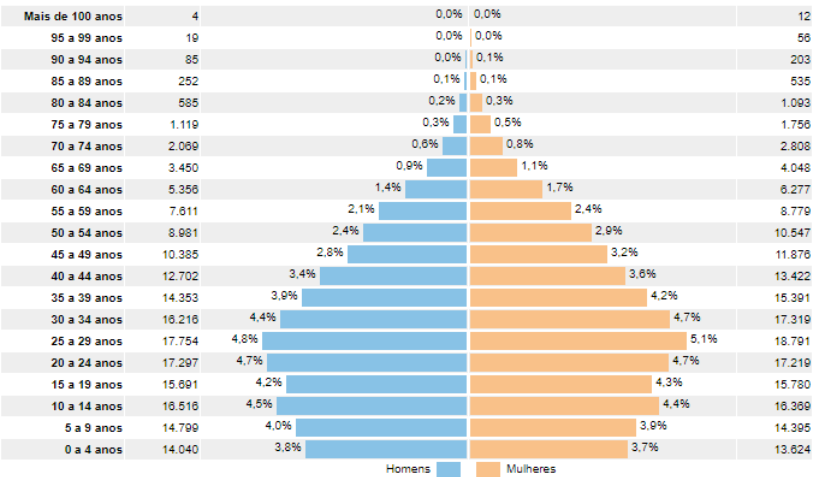
Considerando as cidades de Microrregião de Osasco, conforme pirâmides etárias abaixo (IBGE 2010), o perfil jovem continua predominante. Portanto, avaliando que o público maior de idade com até 40 anos seja um foco ainda mais assertivo para a *venue* estudada, há, aproximadamente, 450 mil pessoas a serem atingidas na região. Além, é claro, de cerca de 1,55 milhão de pessoas nessa mesma faixa etária que residem na cidade de São Paulo, considerando que este público pode muito bem ser atraído ocasionalmente uma vez que o centro da capital do estado fica a apenas 30 km da Arena Barueri. A duração média da viagem do centro de São Paulo à Arena é de cerca de 1h30 de transporte público e pouco mais de 30 minutos de carro.

Figura 7: Pirâmide Etária Osasco



Fonte: IBGE 2010

Figura 8: Pirâmide Etária Carapicuíba



Fonte: IBGE 2010

2.4. Perfil Turístico da Região

A região metropolitana de São Paulo é muito rica, porém carente de bons equipamentos de entretenimento. O turismo de Barueri se destaca no setor de negócios e tende a ser impulsionado pelos eventos possivelmente gerados. O município se encontra entre os 432 do Estado de São Paulo com potencial turístico, segundo mapa do Ministério do Turismo. Há potenciais turísticos para poucos perfis, uma vez que a cidade por sua natureza conta com escassos atrativos naturais e histórico-culturais, deixando espaço para o mais relevante turismo de negócios e cultura.

No calendário cultural da cidade estão diversos eventos que englobam áreas tradicionais e culturais da região. Dentre eles, se destacam os do mês de março, em comemoração ao mês de aniversário da cidade. Além de diversas outras atividades comemorativas, há um *show* com um grande artista de renome, que acontece geralmente no estacionamento do Ginásio Poliesportivo José Corrêa. Em 2022, o artista responsável pela homenagem foi o cantor Zé Ramalho. O mês de junho é outro bastante importante para a cidade. Destaca-se a tradicional queima de fogos, - tradição de cerca de 40 anos do município que atrai cerca de 30.000 pessoas para presenciar o *show* pirotécnico – que é parte integrante do Grande Arraiá com festividades em homenagem ao santo da cidade, incluindo *shows* musicais com artistas locais e de renome que atraem muitas pessoas ao Boulevard Central ou à Praça dos Estudantes, locais onde geralmente se realizam as comemorações. Ainda em junho, são dignos de nota o Prêmio Barueri de Literatura e, principalmente, o Grande *Show* Musical “Boulevard dos Namorados”, em comemoração ao Dia dos Namorados. Ao longo do restante do ano, ainda se realizam diversos eventos culturais de menor monta, especialmente em datas especiais ou feriados, como por exemplo o Desfile de 7 de setembro, o Natal Encantado e as atividades relacionadas à campanha do Outubro Rosa.

Por fim, são eventos recorrentes a Feirarte, Feira de Artesanato de Barueri que acontece aos sábados no estacionamento em frente à Prefeitura de Barueri, o projeto Cultura no Parque, que acontece aos finais de semana no Parque Municipal Dom José, e a feira noturna todas as terças-feiras em frente ao Ginásio Poliesportivo José Corrêa.

No esporte se destacam os times masculino e sub-20 de futebol do Oeste, com presença recente nas divisões superiores dos campeonatos locais e na segunda divisão do campeonato brasileiro. Ambas as equipes mandam suas partidas na Arena Barueri e atraem público de todas as idades. Para os esportes de quadra, o Ginásio Poliesportivo José Corrêa é o local de mais representatividade da região, o equipamento funcionava até recentemente como casa dos times masculino e feminino Barueri Volleyball Club e sede da Secretaria de Esportes de Barueri, e passará em breve por uma completa reformulação.

No âmbito religioso há o forte apelo ao Museu da Bíblia, com média de 2,1 mil visitantes por mês em sua primeira década de funcionamento (2003-2013). O Museu é o primeiro do Brasil e um dos maiores do mundo em sua especialidade, e está integrado ao Centro de Eventos de Barueri, que conta com uma área de 4670 m². Outra atração é a Capela Nossa Senhora da Escada, erguida na década de 1960 na Aldeia de Barueri, e teve sua primeira missa realizada por José Anchieta. Além disso, eventos religiosos são frequentes na Arena Barueri, contando com uma forte participação da população da região.

Para o turismo de negócios, se destacam os eventos, encontros de negócios e palestras principalmente nos setores de empreendedorismo e inovação que acontecem frequentemente em hotéis, sedes de empresas e shopping centers na região de Alphaville, conhecida pelo dinamismo e presença de muitas empresas relevantes.

Já a rede hoteleira informada pela prefeitura da cidade é formada por 10 (dez) hotéis, concentrados principalmente nas imediações de Alphaville. Em 2016, a taxa de ocupação na cidade ficou em 51%, segundo o presidente da Associação Brasileira de Indústria de Hotéis do Estado de São Paulo (ABIH – SP); outro dado importante é de que a maior taxa de ocupação dos hotéis na cidade fica concentrada nos dias de semana.

2.5. Cultura e Entretenimento

Segundo o IBGE, a taxa de escolarização da população de 6 a 14 anos em Barueri é de 97,8%. Além disso, a cidade é o 6º com mais receitas geradas no estado (2019). Portanto, ao verificar o alto nível de intelectualidade na cidade de Barueri em relação ao país, e seu perfil de polo de negócios e serviços, é evidente a demanda por eventos e para equipamentos que possam fornecer cultura e entretenimento para a população.

No entanto, é notável a falta de espaços adequados em toda a região para a realização de eventos de qualquer porte. Atualmente, os eventos de grande e médio portes (acima de 5 mil pessoas) são realizados na Arena Castelo *Show*, localizada próximo da Rodovia Castello Branco, na região central de Osasco, ou em locais abertos, como o espaço da Arena Vip, também em Osasco, e o próprio Boulevard Central da cidade de Barueri. Mesmo assim, tais eventos são oferecidos em pequeno número, com uma clara demanda reprimida da população por mais opções de entretenimento.

Embora seja o principal local coberto para eventos da região e com relativa procura, a Arena Castelo *Show* conta com péssimas avaliações de seus frequentadores. Entre as reclamações mais frequentes estão a falta de estrutura, higiene e acessibilidade dos banheiros, ausência de estacionamento, segurança e organização geral. Além disso, a casa oferece um curto portfólio de eventos, com poucas opções ao longo do ano. Durante o primeiro semestre do ano de 2022 registramos apenas 7 *shows* realizados no espaço.

De maneira similar, a Arena Barueri também recebeu poucos eventos nos últimos anos, conforme a tabela abaixo:

Tabela 1: Eventos dos últimos anos na Arena Barueri

	Auditório/ Coletiva	Gravações	Religiosos	Locação Gramado	Camarote/ Lounge	Tour	Futebol Profissional (Exceto Oeste)
2017	29	3	3	13	1		1
2018	52		9	9		3	
2019	44	3	2	9			
2020	15	1	10		1		1
2021	13	5	1	11			1
2022 (até julho)	23	4	2	26			4

Fonte: Secretaria de Esportes de Barueri – elaborado por WTorre

Além de receber poucos eventos por ano, a absoluta maioria é realizada de forma gratuita. Ademais, os valores cobrados pela locação dos espaços da Arena Barueri, regulados pelos Decretos de nº 8528 de 03 de abril de 2017 e nº 7964, de 01 de setembro de 2014, encontram-se defasados e representam apenas cerca de um quinto dos valores cobrados em relação aos valores do Estádio Paulo Machado de Carvalho, uma *venue* com porte semelhante à Arena Barueri.

Figura 9: Decreto Nº 58.589, de 26 de dezembro de 2018, que fixa o valor dos preços de serviços prestados por Unidades da Prefeitura do Município de São Paulo

ESTÁDIO MUNICIPAL "PAULO MACHADO DE CARVALHO" - PACAEMBU	
Campo de futebol	
jogos com cobrança de ingressos - diurnos - garantia mínima R\$ 35.259,00 ou (Observacao: o serviço inclui um treino de 90 minutos no dia anterior a data do jogo, desde que formalmente solicitado)	12% sobre a receita bruta ou R\$ 80.285,00, o que for menor
jogos com cobrança de ingressos - noturnos - garantia mínima R\$ 36.613,00 ou (Observacao: o serviço inclui um treino de 90 minutos no dia anterior a data do jogo, desde que formalmente solicitado)	15% sobre a receita bruta ou R\$ 100.352,00, o que for menor
jogos sem cobrança de ingressos - diurnos	33.489,00
jogos sem cobrança de ingressos - noturnos	36.838,00
eventos artísticos, religiosos, culturais, políticos e similares com cobrança de ingressos - diurno - garantia mínima de R\$ 209.277,00 ou	12% sobre a renda bruta
eventos artísticos, religiosos, culturais, políticos e similares com cobrança de ingressos - noturno - garantia mínima de R\$ 234.358,00 ou	15% sobre a renda bruta
eventos artísticos, religiosos, culturais, políticos e similares sem cobrança de ingressos - diurno	209.297,00
eventos artísticos, religiosos, culturais, políticos e similares sem cobrança de ingressos - noturno	234.411,00

Fonte: Câmara Municipal de São Paulo

Importante salientar que o Complexo do Pacaembu foi cedido a iniciativa privada para realização de obras e respectiva operação por 30 anos. Em 2020, antes do início das obras e do estouro da pandemia de covid-19, ao observar que a havia um *gap* para oferta por equipamentos semelhantes na região, a própria concessionária aumentou os valores da tabela, além de ampliar a gama de produtos. Isso aconteceu mesmo com um equipamento antigo e bem mais defasado que a Arena Barueri. Portanto, com um incremento de 169% da tabela do último ano de operação do Complexo do Pacaembu pelo estado e aplicando a correção dos valores (IPCA), observamos uma diferença de valores entre produtos semelhantes de no mínimo 210% e no limite 462% dos valores de locação praticados na Arena Barueri.

Tabela 2: Valores atualizados por evento na Arena Barueri

Categoria	Valor do serviço
Jogos de Futebol	R\$16.848,00 ou 2% da renda bruta (caso haja cobrança de ingressos)
Categoria de Base e outras modalidades	R\$12.636,00

Eventos artísticos/culturais/religiosos	R\$67.632 (evento diurno) e R\$84.240 (evento noturno)
Gravações	R\$12.636 (evento diurno) e R\$21.060 (evento noturno)
Fotos	R\$6.318 (evento diurno) e R\$10.530 (evento noturno)

Fonte: Decreto Municipal nº 7964, de 01 de setembro de 2014 - elaborado por WTorre

O cálculo dos valores da tabela acima é feito com base em um determinado número de UFIB’s (Unidades Fiscais de Barueri), definido pelos decretos municipais supracitados que regulamentam o uso da Arena Barueri. Para o ano de 2022, o valor de cada UFIB foi fixado em R\$42,12, contando com um reajuste justificado pela taxa de inflação acumulada no período de 2021. Além disso, durante o uso da Arena Barueri, está previsto que, além da remuneração devida de acordo com a tabela acima, está também previsto o reembolso do quadro móvel (*staff* de acompanhamento e contas de consumo) durante o período de uso do espaço. Cabe ressaltar que para os eventos culturais, artísticos e religiosos com venda de ingressos, a remuneração seria, atualmente, conforme indicada na tabela ou o valor de 2% da renda bruta, o que for menor. Ademais, o decreto prevê a redução ou a isenção do valor remuneratório caso o evento forneça alguma utilidade pública, ou seja, de algum modo relevante para o Município de Barueri. Tal justificativa é bastante usada e a isenção do pagamento é frequente, de maneira que as receitas com locações nos últimos anos da Arena Barueri são bastante modestas para os moldes de um equipamento deste porte.

Tabela 3: Receitas com locações nos últimos anos na Arena Barueri

Ano	Serviço	Receita
2019	Locações Gramado	R\$43.152,00
	Cessão de uso das lanchonetes	R\$22.770,00
	TOTAL	R\$65.882,00
2020	N/A	N/A
2021	Locações Gramado	R\$92.088,00
	Cessão de uso do estacionamento	R\$3.350,00
	TOTAL	R\$95.438,00

2022	Locações Gramado	R\$63.180,00
(até 04 de julho)	Cessão de uso do estacionamento	R\$30.400,50
	Locação lanchonetes	R\$9.900,00
	TOTAL	R\$103.480,50
TOTAL (2019-22)		R\$264.800,50

Fonte: Secretaria de Esportes de Barueri – Elaborado por WTorre

Como fica evidente a partir da tabela acima, não há uma grande variedade de receitas na Arena, tendo principalmente locações do campo para futebol (corporativo ou profissional), um pequeno valor referente a locação das lanchonetes, e do estacionamento para operação de uma empresa terceirizada em dias de jogos ou eventos.

Portanto, concluímos que há demanda para a cobrança de um valor maior de locação dos espaços, porém são necessárias reformas e substituição de equipamentos internos, desde elevadores e passando pela melhoria das estruturas, adequando a Arena Barueri para se estabelecer como uma *venue* importante no circuito de artistas de renome e com a diversificação das possibilidades de eventos. Por fim, um operador com boa entrada nas mais diversas produtoras de eventos nacionais e internacionais auxiliará na mescla de estilos musicais e absorção da demanda reprimida.

2.6. Futebol

Além da cultura e do entretenimento, o futebol tem papel importante na cidade de Barueri. O município atualmente possui parceria com o Oeste Futebol Clube, clube originalmente da cidade de Itápolis, no oeste paulista, mas que transferiu sua sede para a cidade de Barueri em 2017.

As principais conquistas do time rubro-negro começaram a partir do início do século, com a conquista do Campeonato Paulista Série A2 de 2003 e o inédito acesso à elite do futebol paulista. Em 2011, com a conquista do Troféu do Interior, obteve o acesso a Série D do Brasileirão, dando início à escalada que culminou no acesso e permanência do clube por diversos anos na Série B do Campeonato Brasileiro. Atualmente, o time se encontra de volta à Série D, lutando pelo acesso para a terceira divisão do principal campeonato nacional, além de figurar entre os clubes da Série A2 do Campeonato Paulista.

Outro símbolo do esporte na cidade é o Campeonato Municipal Amador de Futebol, disputado anualmente com pelo menos alguns jogos das fases finais realizados na Arena Barueri. O Campeonato costuma acolher um grande número de equipes (350, no ano de 2022), que de abril a novembro disputam em 12 categorias: Principal 1ª divisão, Principal 2ª divisão, Juniores, Veteranos, Veteraníssimos, Master, Super Master, Extra Master, Feminino, Mirim, Infantil e Juvenil. O campeonato é objeto de grande carinho dos moradores, tendo vital importância no desenvolvimento do esporte amador da cidade.

Tabela 4: Jogos Oeste Realizados na Arena Barueri

Jogos Mandantes (borderô)	2017	2018	2019
Quantidade Jogos	29	27	26
Média de Torcedores por Partida	1.963	1.100	1.105
Renda Bruta (R\$ Mil)	429,1	222,8	635,1
Renda Média (R\$ Mil)	14,8	8,3	24,4
Prejuízo do Clube por jogo (R\$ Mil)	-21,1	-17,7	-9,2

Fonte: Globo Esporte – elaborado por WTorre Entretenimento

Embora haja relativo apelo da torcida para os jogos do time masculino, fica nítido que as disputas com os times de maior tradição no cenário nacional fazem a diferença. Por exemplo, em 2019, o jogo contra a S. E. Palmeiras teve um ticket médio de R\$34,00 por pessoa, enquanto a média do ticket naquele ano foi de R\$21,00. Portanto, parcerias com os grandes clubes para mandarem alguns jogos ao ano podem vir a ser uma importante forma de receita da Arena, bem como para os clubes, já que existe demanda para isso.

Finalmente, ponto importante e que reforça a demanda por jogos dos grandes clubes é a Copa São Paulo de Futebol Júnior. Na mais recente edição, em 2022, a Arena Barueri contou com o clássico São Paulo F.C. x S. E. Palmeiras em uma das semifinais, atraindo 11.781 torcedores ao estádio mesmo com a limitação de torcida única para clássicos no Estado de São Paulo. Além disso, a Arena Barueri foi palco de mais 10 jogos da competição, que contou com o desempenho louvável do time da cidade, chegando até as quartas e sendo eliminado pelo campeão, o Palmeiras.

Por fim, levar os grandes clubes do estado para jogos de futebol profissional masculino, feminino e de base, além de prover um excelente palco para o clube que represente a cidade de Barueri no âmbito nacional, são formas essenciais para prover entretenimento para a população e, consequentemente, gerar receitas relevantes para o equipamento.

3. Proposta

3.1. Objetivos da Proposta

Para que a operação da Arena se torne sustentável, é essencial que alguns acordos tanto com órgãos públicos como com parceiros de eventos e desportivos sejam previamente realizados. Dito isto, esse capítulo tem como objetivo discorrer sobre como absorver as necessidades do edital de chamamento referente aos usos do poder concedente, porém adaptado para a realidade de um operador particular.

3.1.1 Proposta para a Cultura e Entretenimento da Região

Conforme mencionado no capítulo anterior há uma evidente demanda reprimida para eventos de pequeno, médio e grande porte na microrregião da Arena, considerando desde Barueri até as cidades vizinhas como Osasco e Carapicuíba. Importante salientar que, em um raio pequeno é possível atingir desde a classe C e D até a Classe A, tornando o equipamento viável para diversos perfis de locações e eventos.

Consideramos no plano de negócio, portanto, a realização de eventos para toda a população, trazendo conforto para quem os exige e preço para os que tem pouco a dispende com entretenimento.

3.1.2 Proposta para o Futebol

Para o Futebol, dividimos nossa proposta em duas vertentes. A primeira seria levar grandes clubes nacionais para que os torcedores da região possam prestigiá-los e outra, ao disponibilizar a Arena ao clube que leva o nome da cidade para o âmbito nacional e internacional.

Para o atingimento da primeira vertente, empresas que tem relação com clubes de grandes torcidas e operam *venues* desse porte saberão negociar, caso a caso, os melhores acordos com o intuito de jogarem, na Arena, em torno de 10 partidas por ano. Tais acordos devem ser realizados para absorver suas necessidades de mando de campo, seja por manutenção dos estádios próprios, perda de mando de campo, realização de eventos ou até por necessidade de atingimento de um público fora da sua cidade, como geralmente fazem Santos e Flamengo. Outro exemplo recorrente é o do Palmeiras. Pelo Allianz Parque ser o palco dos maiores *shows* do país, o clube eventualmente necessita de um estádio para as partidas que são marcadas pela FPF, CBF ou CONMEBOL em um *timing* muito inferior ao de um agendamento para grandes eventos, que geralmente são marcados com mais de um ano de antecedência.

Para a segunda vertente, um acordo deverá ser feito com o clube que representa a cidade. Como já acontecido no passado, há uma possibilidade de o clube que tenha acordo com Barueri seja alterado. Em um curto espaço de tempo tivemos o Roma, depois o Grêmio Barueri e, atualmente, o Oeste. Diante desse cenário, foram estabelecidos critérios para a seleção das partidas que terão a Arena Barueri como sede. O operador da Arena precisará ceder ao clube que representa a cidade e está em uma melhor divisão nacional há mais tempo (caso exista mais de um), sem necessidade de pagamento de locação (apenas com reembolso dos custos de quadro móvel), as partidas de futebol masculino profissional a serem realizadas nas séries A, B, C e D do Campeonato Brasileiro, Copa do Brasil, Copa Paulista, Copa Sulamericana, Copa Libertadores, e séries A1 e A2 do Campeonato Paulista. Importante salientar que os jogos não podem conflitar com a agenda de eventos do local, que se torna prioritária, e deverá ser compartilhada com o clube antecipadamente com prazo a ser determinado. Caso clube da cidade jogue menos de 20 partidas nos torneios mencionados, terá à disposição a diferença de jogos para obtenção de um máximo de 20 partidas (no modelo de não pagamento de locação) para mando de outros campeonatos, considerando masculino, feminino ou torneios de base. Para exemplificar, o Oeste, clube que atualmente representa Barueri, participou, em 2022, dos campeonatos: série A2 do Campeonato Paulista (11 jogos como mandante, se chegar na final), Copa Paulista (7 jogos como mandante, se chegar na final), e Campeonato Brasileiro da série D (11 jogos como mandante, se chegar na final), além da Copa do Brasil (7 jogos como mandante, se chegar na final). Nesse cenário o clube poderia chegar a 36 partidas e a Arena cederia espaço sem valor de locação para sua totalidade. Em outro extremo, caso o clube não participe da série D do Brasileiro e seja, por exemplo, eliminado logo no início da Copa do Brasil (se estiver classificado para) e participe somente da fase de grupos tanto do Campeonato Paulista (6 partidas como mandante) como da Copa Paulista (4 partidas como mandante), a equipe ainda teria mais 10 partidas no mesmo modelo (sem pagamento de locação) para uso em outras categorias ou campeonatos.

3.1.3 Proposta de solução para as demandas municipais

Conforme sugerido no chamamento, é de entendimento deste estudo a necessidade de o poder público fomentar o esporte e o entretenimento na cidade, em alguns eventos pré-determinados. Por exemplo, a Arena Barueri continuará sendo sede da Copa São Paulo de Futebol Júnior e a prefeitura ainda poderá usar o espaço institucionalmente. Ademais, anualmente, a municipalidade terá como direito, isentando o valor de locação dos espaços, algumas datas para uso próprio, conforme a tabela abaixo:

Tabela 5: Datas/espços Reservados à Municipalidade Anualmente

Quantidade de datas	Evento	Período previsto para realização
07	Jogos Finais do Campeonato Municipal Amador de Futebol	Setembro a novembro
01	Festival de Encerramento das escolinhas de futebol do Programa Barueri Esporte Forte	Novembro
08	Copa São Paulo de Futebol Júnior	Janeiro
20*	Jogos Oficiais do time que representa a cidade de Barueri	Ano inteiro
02	Eventos e/ou jogos de parcerias institucionais com a Secretaria Municipal de Esportes, Câmara Municipal de Barueri, OAB, Fórum, Guarda Municipal, Secretaria de Assistência e Desenvolvimento Social, Secretaria de Indústria, Comércio e Trabalho, entre outras	Dezembro
	Destinação/cessão de espaço físico para continuar funcionando o Centro de Fisioterapia da Prefeitura de Barueri	Ano inteiro

*Número estimado de datas, que pode ser expandido de acordo com o desempenho do time nos principais campeonatos, mais bem detalhados no item 3.1.2 do presente estudo.
Elaborado por WTorre Entretenimento

Importante salientar que as datas devem ser previamente agendadas entre prefeitura e concessionária, de modo que não coincida com outros eventos já agendados. O prazo estipulado para a definição de datas é de um ano.

Adicionalmente, tendo em vista a importância do Centro de Fisioterapia da Prefeitura de Barueri, atualmente locado dentro da Arena e podendo atender a população de toda a cidade, fica previsto que o futuro vencedor da concessão reserve ou destine um espaço físico (dentro ou fora da Arena) para a continuação do oferecimento dos serviços do Centro de Fisioterapia da cidade. A prefeitura deverá somente reembolsar, mensalmente, os custos de consumo, como água, luz e gás, além da responsabilidade de realizar manutenções periódicas com a finalidade de manter os espaços em plenas condições de uso.

4. Modelo Operacional

Apresentaremos nesse capítulo a composição dos custos relacionadas à proposta de operação referente a concessão da Arena Barueri conforme Edital de Chamamento Público SUPRI/nº 001/2021. Ademais, serão descritos os investimentos necessários encontrados e definição sobre a modalidade de contratação.

4.1. Atividades Relacionadas à Concessão

Abaixo estão descritas as atividades que devem ser realizadas pelo parceiro privado e que correspondem às possíveis receitas a serem geradas nos equipamentos objeto do Edital mencionado anteriormente:

- 1. Planejamento, contratação, organização, comercialização e realização de eventos (de pequeno, médio e grande porte);
- 2. Planejamento, contratação, organização, comercialização, realização e atendimento das áreas de hospitalidade;
- 3. Planejamento, comercialização de *tickets*, organização e realização de visitas na Arena;
- 4. Planejamento, contratação, organização, comercialização e realização de serviços de *catering*;
- 5. Planejamento, contratação/locação e fiscalização sobre espaços destinados para áreas comerciais que possam ser operadas por empresas terceirizadas (restaurantes, lojas, estacionamentos etc.);
- 6. Realização de manutenções preventiva e/ou corretivas para todos os equipamentos envolvidos.

Haverá um maior detalhamento dos tópicos acima no estudo e podem ser expandidos caso sejam observados serviços acessórios relevantes dentro do objeto dessa concessão.

4.2. Custos e Despesas

4.2.1. Administrativas

Segundo a prefeitura de Barueri, a remuneração da folha de pagamento dos funcionários da Arena é de pouco mais que R\$ 1,7 milhões por ano, considerando a atualização dos valores fornecidos de anos passados de acordo com a inflação acumulada no período através do IPCA. Devido a excelência exigida em uma operação privada, considerando a contratação de pessoal gabaritado e através do conhecimento de valores de mercado combinado de uma equipe multidisciplinar, esses valores foram revistos. Ademais, os valores destinados à segurança, corpo de bombeiros, sistemas, manutenção geral e do sistema de incêndio não são considerados pela prefeitura, levando a previsão total de gastos administrativos para um valor de R\$ 3,6 milhões anuais. A visão geral das necessidades de custos e despesas administrativas da Arena Barueri é melhor visualizada através do Plano Operacional, detalhado abaixo:

Tabela 6: Plano Operacional

		Estádio	Estádio	Estádio	Estádio full	Estádio parcial	Estádio reduzido	Lounge	Auditório
		DIARIAMENTE	1) JOGO	2) JOGO	4) EVENTO	5) EVENTO	6) EVENTO	7) EVENTO	8) EVENTO
QUANTIDADE DE PÚBLICO	EFETIVO	FULL	>10 K (20K)	>10 K	FULL	<20 K	<5 K	<1 K	<1 K
Administrativo									
Gerente Geral	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Gerente/Coordenador Comercial	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Gerente/Coordenador Operacional	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Gerente/Coordenador Financeiro	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Analistas/Assistentes	8	8	8	8	8	8	8	8	8
Estagiários	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Operacional									
Seguranças	3	305	305	305	403	303	120	45	45
Supervisor Seguranças		12	12	12	20	16	6	2	2
Monitoramento de imagem	2	4	4	4	4	4	2	2	2
Brigadista/Bombeiros	1	104	80	60	104	80	20	10	10
Limpeza - ASG		165	165	165	266	210	120	60	60
Orientadores (Fluxo interno)		66	66	66	66	50	20	5	5
Orientadores (Fluxo externo)		40	40	40	40	30	10	2	2
Supervisor Orientação		10	10	10	10	8	4	2	2
Empulseiramento do setor		-	-	-	90	75	15	1	1
Operador de Catraca		60	60	60	60	50	15	2	2
Supervisor Catraca		6	6	6	10	8	2	1	1
Posto Médico		3	3	3	3	2	1	1	1
Ambulância		13	13	13	29	25	17	4	4
Equipe de Credenciamento		15	15	15	39	30	15	8	8
Carregadores - demandas predial		50	50	50	100	100	60	30	30
Outros RH									
Maqueiro/Gandulas		20	20	20					

Coordenação sonorização	1	1	1	1	1	1	1	1
Coordenação placar	1	1	1	-	-	-	-	-
Suporte TI	2	2	2	2	2	1	1	1
Orientadores de trânsito/estacionamento	15	15	15	15	15	8	5	5
Engenheiro (Plantão)	1	1	1	1	1	1	1	1
Equipe predial (eletricista, encanador, civil)	4	12	12	12	12	12	8	4
Jurídico		1	1	1	1	1	1	1
Outros itens - por evento								
Lanches (apenas órgãos públicos)	300	300	300	300			-	-
Rádio comunicação	60	60	60	60	40	20	10	10
Geradores	2	2	2	6	6	4	2	2
Banheiros Químicos	-	-	-	-	-	-	-	-
Grades	1.000	1.000	1.000	1.000	600	350	100	100
Placas de Fechamentos	60	60	60	60	40	20	10	10
Gráfica (pulseiras)	3.000	3.000	3.000	3.000	2.000	1.000	400	400
Gráfica (crachás/credenciais)	100	100	100	150	60	40	20	20
Gráfica (placas estacionamento)	20	20	20	20	20	5	2	2
Caçambas de Lixo/Reciclável	0,1	6	6	8	5	2	1	1

Elaborado por: WTorre Entretenimento

Para fins da previsão das necessidades operacionais mencionadas, foram considerados os pormenores de diversas categorias de eventos, sobre os quais se desenvolveu o estudo para o pleno atendimento da ocasião e do público. Tais eventos foram delimitados de acordo com o disposto no presente estudo durante toda a Seção 3, que consolida o estudo de demanda realizado na forma de uma proposta para o equipamento.

Sendo assim, para todas as categorias comportadas pelas múltiplas vocações da *venue* (eventos esportivos, culturais, religiosos e corporativos, entre outros), foram conjecturados modelos e formatações de acordo com a magnitude do evento e a expectativa de público. Ainda em conformidade com estes fatores, foi previsto o contingente de pessoal móvel necessário para a realização de cada evento, como pode ser examinado na tabela acima.

No evento para mais de 20 mil pessoas, são contemplados todos os setores e espaços do estádio, considerando arquibancadas inferiores e superiores, camarotes e tribunas. O público esperado varia entre 20.000 espectadores e a capacidade máxima do estádio, incluída a capacidade do gramado da Arena e excluída a continência completa do Setor B, uma vez que, em um primeiro momento, e através da análise de profissionais conceituados no ramo, imagina-se que o palco deva ser alocado no gramado junto a este setor, atacando o campo, de maneira a extinguir a visibilidade do mesmo para o espetáculo

e, portanto, deixá-lo inutilizado para fins de comercialização de ingressos nesse modelo de evento. Essa alocação do palco já foi realizada historicamente na Arena Barueri, e é considerada ideal por um número de motivos, dos quais é interessante se destacar a proximidade da principal doca que dá acesso ao gramado, considerada excepcional para a operação de carga e descarga e que deverá minimizar tanto o tempo quanto os impactos da montagem e desmontagem dos eventos.

No modelo de *show* com público esperado entre 10.000 e 20.000 pessoas, supõe-se o palco “de costas” para o Setor C, contemplando para efeito de público a área do gramado, os camarotes, as tribunas, o Setor A superior e o Setor A inferior - excluídas 6 fileiras da parte de baixo, que ficariam prejudicadas no que diz respeito à visibilidade do espetáculo.

Por fim, no modelo de *show* para uma expectativa de público de cerca de 5.000 pessoas, foi considerado o palco na mesma condição do modelo de evento entre 10.000 e 20.000 pessoas, mas para efeito de público, o setor da “pista”, ou seja, o gramado, não é comercializado, criando uma atmosfera propícia para um *show* mais reservado, mais “intimista”, e assim, contemplando os setores mais nobres do estádio em todos os tipos de evento, o que sustenta uma atratividade ainda maior a estas áreas do equipamento.

Através de um raciocínio similar, se desenvolveram a formatação dos tipos de eventos esportivos. Aqueles com a capacidade “*full*” envolvem todos os setores e capacidades do estádio, sem exceção. Em um jogo com menor apelo, fica prevista a possibilidade de abertura de apenas certos setores do estádio, de maneira a aumentar a eficiência operacional, melhorar a experiência do torcedor e eliminar gastos excessivos com o controle e gerência das áreas desconsideradas.

Na elaboração do cálculo da necessidade do quadro móvel, o raciocínio varia de acordo com cada área. Para a segurança, o cálculo é dividido entre as áreas de controle de acesso e revista e o critério utilizado para as áreas é, respectivamente, a carga de cada portão e um levantamento do número de pontos críticos, acessos internos e passagens do estádio.

Para o cálculo dos brigadistas, adota-se a regra da organização competente de acordo com a jurisdição da região, que elabora a conta de acordo com a expectativa de público do evento.

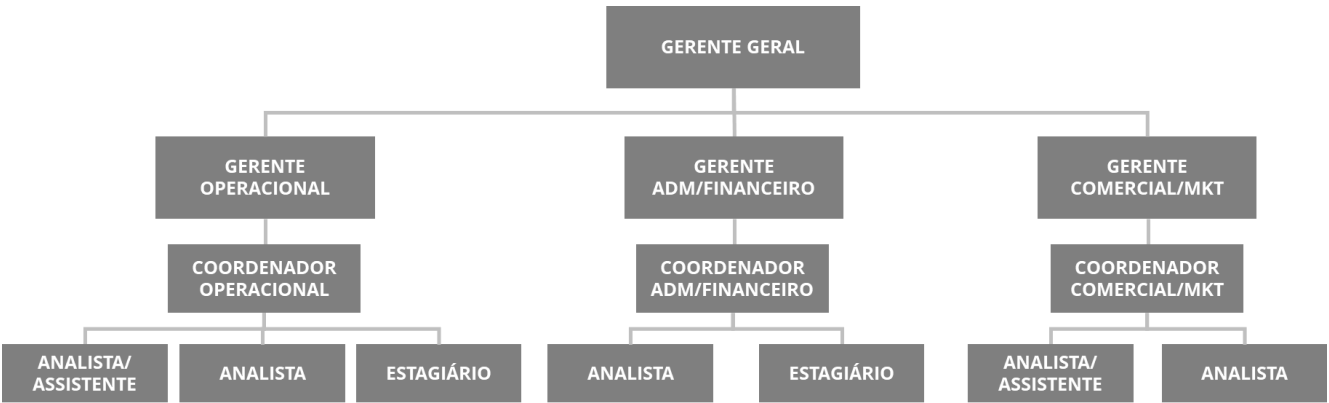
Para os orientadores, também há uma divisão por área: o cálculo do número de orientadores externos passa pelo entendimento da capacidade de público por portão, da geografia imediata e do espaço do entorno da região, proporcionalmente ao número de orientadores externos é obtido o número de orientadores de fila, responsáveis por organizar as filas e o balizamento das grades; além dessas duas categorias, temos os catraqueiros, posicionados individualmente ao lado de cada catraca, e os orientadores interiores, cuja necessidade é determinada de acordo com as peculiaridades do estádio, principalmente o número de setores.

Para os profissionais de limpeza, o cálculo é realizado por número de banheiros e áreas comuns, o que no limite também se configura como um cálculo sobre o público, uma vez que é através de um cálculo dessa natureza que tais capacidades do estádio são previstas.

Por fim, a previsão dos serviços médicos, a saber, número de UTI’s, ambulâncias básicas e ambulatórios é realizada através de uma análise de gravimetria e um índice de risco do evento, elaborado a partir de uma série de riscos e agravantes, como por exemplo, a possibilidade de consumo de bebidas alcóolicas. Este índice é calculado e disponibilizado pelo órgão responsável.

Ainda de acordo com a prefeitura, a remuneração informada da equipe fixa de cerca de R\$ 1,7 milhões diz respeito ao *headcount* de 24 servidores públicos. Considerando uma maior eficiência a ser atingida pelo futuro operador e levando em conta uma necessária melhora na gestão e aproveitamento dos funcionários, foi proposta uma distribuição de 14 colaboradores exclusivamente locados na Arena, distribuídos de acordo com o organograma abaixo.

Tabela 7: Organograma Arena Barueri



Fonte: WTorre Entretenimento

Essencial lembrar que o objeto do estudo é a operação de uma empresa com *know-how* de *venues* de grande porte. Portanto, deverá estar incorporado, no mínimo, seu *backoffice* com aproximadamente 20 pessoas (considerando áreas como Planejamento, Eventos, Administrativo, Financeiro, TI, Jurídico e Compras), além de todo corpo diretivo. Essas pessoas não estão sendo consideradas no *headcount* da Arena, embora devam estar rotineiramente presentes em sua operação e seu valor está considerado no item 4.2.4.

4.2.2. Operacionais

Os custos com a operação foram baseados nos custos vigentes enviados pelo poder concedente. Em sua composição estão seguros, água, telefonia e energia, conforme tabela:

Tabela 8: Custos Operacionais Arena Barueri

Arena Barueri	
Energia	R\$ 349.494,60/ano (2018)
	R\$ 479.189,77/ano (2019)
	R\$ 555.746,29/ano (2021)
Água	R\$ 353.969,20/ano (2018)
	R\$ 617.848,02/ano (2019)
	R\$ 433.550,84/ano (2021)

Seguros	-
Telefonia	R\$ 15.471,41/ano (2018)
	R\$ 26.993,37/ano (2019)
	R\$ 18.355,60/ano (2021)
Total médio aprox.*	R\$ 1.120.551,93

Fonte: Secretaria de Esportes de Barueri – elaborado por WTorre Entretenimento

* Valor total médio atualizado de acordo com a inflação acumulada no período (IPCA)

Importante salientar que, embora se entenda- que os valores descritos atendam as atividades propostas na concessão, pela excelência exigida em uma operação privada, considerando um necessário incremento de receitas e melhoria das operações, bem como benefícios e encargos trabalhistas, esse valor tende a ser readequado pelo operador.

Ademais, por termos os dados de 2018, 2019 e 2021, consideramos que seriam anos mais consistentes para a análise, já que 2020 presenciou o auge das distorções causadas pela falta de eventos e “*home office*” decorrentes da pandemia do novo coronavírus.

4.2.3. Fornecedores

As despesas com fornecedores da Arena Barueri somam aproximadamente R\$ 5,6 milhões anuais, após aplicada uma correção dos valores de acordo com a inflação acumulada no período (IPCA). A composição dessas despesas está descrita conforme a tabela abaixo, e o critério para a escolha da amostra para análise e compreensão dos dados segue o mesmo que foi adotado anteriormente (dados de 2018 e 2019), com o fim de minimizar o impacto da pandemia do novo coronavírus nos dados apresentados e construir uma imagem mais próxima da realidade de despesas da *venue*.

Tabela 9: Custos com fornecedores Arena Barueri

SERVIÇO	TOTAL ANUAL
Locação equipamentos	R\$ 107.500,00/ano (2018)
	R\$ 120.120,00/ano (2019)
Manutenção do gramado	R\$ 297.700,00/ano (2018)
	R\$ 331.764,00/ano (2019)
Manutenção elétrica preventiva e corretiva	R\$ 197.423,00/ano (2018)
	R\$ 207.197,00/ano (2019)
Manutenção dos placares	R\$ 232.258,00/ano (2018)
	R\$ 300.630,00/ano (2019)
Sonorização	R\$ 150.000,00/ano (2018)
	R\$ 160.000,00/ano (2019)
Aquecimento - chuveiros	R\$ 10.050,43/ano (2018)
	R\$ 11.877,77/ano (2019)
Higienização caixa d’água	R\$ 30.200,00/ano (2018)
	R\$ 34.840,00/ano (2019)
Limpeza e higienização	R\$ 3.177.368,00/ano (2018)
	R\$ 3.177.368,00/ano (2019)
Manutenção dos elevadores	R\$ 31.400,00/ano (2018)
	R\$ 35.000,00/ano (2019)
Manutenção do ar-condicionado	R\$ 145.200,00/ano (2018)
	R\$ 230.545,00/ano (2019)
TOTAL*	R\$ 5.604.216,19

Fonte: Secretaria de Esportes de Barueri – elaborado por WTorre

*Valor total atualizado de acordo com a inflação acumulada no período (IPCA)

4.2.4. Provisões

Verificamos a necessidade de acrescentar valores referentes a alvarás, manutenções preventivas e corretivas, além de seguros necessários para a operação de uma venue desse porte. Ademais, embora não fazendo parte do *headcount* da Arena, valores precisam estar disponíveis para *backoffice* e “tempo” do corpo diretivo. Portanto, foi considerada uma provisão total de R\$ 3,6 milhões por ano para tais necessidades e eventualidades. Embora com todos os laudos em dia e bem cuidada, a Arena Barueri já tem mais de 10 anos, o que é considerado o prazo de validade para inúmeros equipamentos internos. Por muitas vezes é mais vantajoso substituir alguns equipamentos do que estender sua vida útil e acabar, por fim, tendo sua manutenção muito mais dispendiosa, como, por exemplo, o gramado ou a iluminação.

Por conhecimento de mercado, é condição básica para operação de uma *venue* de grande porte ter seguro patrimonial e de responsabilidade civil. Como *benchmarking*, em média, valores são entre R\$300 mil e R\$1 milhão por ano, de acordo com a sua região, segurança, valoração dos espaços, complexidade dos equipamentos, entre outras variáveis a serem avaliadas por empresa especializada. Portanto, trata-se de um valor relevante na linha de despesas e que deve estar provisionada, embora não faça parte das despesas operacionais da Arena atualmente. Foi considerado para tudo um valor médio de R\$550 mil por ano.

Ademais, conforme mencionado anteriormente, outro montante precisa estar disponível tanto para manutenções periódicas como para eventuais problemas a serem encontrados no decorrer da operação. Uma provisão na casa de R\$1,5 milhões é comum no mercado por se tratar de um equipamento complexo, no qual devem incorrer custos não planejados, mesmo que operadas por empresa com muitos anos de experiência. Temos como exemplo a própria Arena Barueri, no qual em 2019 teve como despesas “excepcionais” mais de R\$5,6 milhões.

Para o *backoffice* com aproximadamente 20 pessoas, incluindo as potenciais horas dispendidas pelo corpo diretivo da empresa operadora, foi considerado o valor de R\$1,5 milhões por ano.

Por fim, embora com valores anuais, a provisão também considera eventuais ReCapex para melhorias dos equipamentos, principalmente em momentos para renovação ou obtenção de novos parceiros e patrocinadores. Portanto, o estudo contempla uma margem para investimentos, porém, por não ser possível garantir o momento que cada manutenção corretiva deverá ser realizada ou mesmo o *timing* para o apelo do público ou parceiros para novos usos dos espaços, caso um “colchão” anual seja efetivado, o montante seria investido na melhoria do complexo.

4.2.5. Resumo

De acordo com as informações da secretaria e análise de mercado, segue tabela com os custos e despesas base consolidado abaixo:

Tabela 10: Custos e despesas médias consolidadas

CUSTOS E DESPESAS MÉDIAS CONSOLIDADAS	
Administrativas	R\$ 3,6 milhões
Operacionais	R\$ 1,1 milhão
Fornecedores	R\$ 5,6 milhões
Provisões	R\$ 3,6 milhões
Total	R\$ 13,9 milhões

Elaborado por WTorre Entretenimento

Importante salientar que esses são os custos e despesas base, para início da operação. Os estudos contemplam uma redução nas linhas unitárias variáveis no decorrer do tempo, bem como um melhor aproveitamento de custos com valor fixo, já que está previsto um incremento tanto na quantidade de eventos como novos produtos a serem desenvolvidos.

Ademais, embora incluídas nos custos e despesas do plano de negócio, o dispêndio com o quadro-móvel dos eventos (que entram como receita e saem como despesa), além das taxas e impostos, não estão considerados no montante acima. Esse tópico tem a intenção principal de informar o conceito que foi adotado para a operação de uma *venue* do porte da Arena Barueri.

4.3. Comparação entre Modalidades de Contratação

O Edital de Chamamento Público prevê que sejam avaliadas as modalidades possíveis para a concessão.

A construção do modelo de contratação (modelagem jurídica) parte da definição final do modelo técnico e econômico-financeiro que indicarão as necessidades a serem atendidas pela intervenção privada (caderno de encargos) e a eventual viabilidade econômico-financeira.

Assim é que, ao final da apresentação deste caderno, segue-se o caderno jurídico, onde não só se apresentarão todas as alternativas jurídicas para a contratação do objeto definido pelos estudos técnicos dentro das limitações e condições impostas pelo modelo econômico-financeiro, mas também justificativas para tanto.

5. Modelo Econômico-Financeiro

5.1. Modelo de Negócio

O Projeto apresentado tem como premissa a modernização, operação, manutenção e gestão da Arena Barueri – Estádio Orlando Baptista Novelli.

A proposta deste estudo é identificar se há a possibilidade de maximizar o uso deste equipamento por meio do uso da expertise da iniciativa privada, em solução que traria maior rentabilidade para este, mas também, maior circulação de riqueza para a cidade de Barueri, gerando fomento para atividades comerciais de toda a cidade.

Por primeiro, há a questão da localização geográfica. Embora região de classe C e D, está locada em uma área urbanizada e em desenvolvimento, com fácil acesso pela rodovia Castelo Branco.

Nota-se que a Arena tem tido resultados financeiros bastante negativos ao longo dos últimos anos, portanto, necessita de um operador capacitado para gerar novos conteúdos e, principalmente, ter uma operação economicamente viável.

Como medida prática para continuidade de um serviço público reconhecido de alta qualidade, bem como preservação de circulação de pessoas no Complexo, optou-se por manter o centro de fisioterapia dentro da Arena, onde estão atualmente locados.

Sem prejuízo, entendemos ser saudável que o Edital e Contrato prevejam a possibilidade, mediante aprovação prévia da Prefeitura, de que tais ocupações sejam realocadas, seja dentro do próprio Complexo, ou mesmo para equipamentos externos, às custas da futura Concessionária.

Com estas premissas, passa-se a apresentar uma solução que permita ao mercado privado investir e operar a Arena Barueri, maximizando o seu uso e gerando riqueza para a cidade, bem como as condições técnicas, financeiras e contratuais necessárias para assegurar tal objetivo.

5.2. Metodologia

A avaliação econômico-financeira é composta por um conjunto de informações que, quando analisadas sob a ótica da teoria financeira, possibilitam uma análise dos Custos e Benefícios de um Projeto de Investimento.

Uma das ferramentas utilizadas para a avaliação é a modelagem econômico-financeira, que permite, através de simulação, observar como determinadas variáveis se comportam em um sistema estático.

Por meio do processo de modelagem econômico-financeira desenvolvido em planilhas, torna-se possível a representação de toda dinâmica financeira de um Projeto ou Empresa. O modelo econômico-financeiro, através de sua sistemática própria e das interações de suas variáveis intrínsecas, permite a realização de recomendações acerca de um investimento.

A recomendação de investimento é feita baseada em indicadores financeiros chave como Taxa Interna de Retorno (TIR) de cada projeto e Valor Presente Líquido (VPL).

A Taxa Interna de Retorno (TIR) do projeto é um índice relativo que mede a rentabilidade do investimento por unidade de tempo, isto é o retorno que o investimento proporcionará ao capital investido, independente da maneira como ele será financiado, se exclusivamente com recursos próprios ou com participação de recursos de terceiros (financiamento). É a taxa para qual o valor presente do fluxo é igual a zero, como podemos ver na equação abaixo:

Onde:

- ✓ F_{Ct} = Fluxo de caixa no período t ;
- ✓ i^* = taxa interna de retorno.
- ✓ n = período

Já para calcular o Valor Presente Líquido (VPL) de um projeto é necessário trazer os Fluxos de Caixa do Projeto e do Acionista para o período selecionado, isso se dá descontando os fluxos em questão por uma taxa de desconto definida para cada um desses fluxos.

Para que a análise dos relatórios financeiros seja interpretada da mesma forma pelos seus usuários (os gestores, os investidores, os analistas e as instituições) é preciso que as características qualitativas como clareza, confiabilidade, relevância e o equilíbrio entre custo e benefício na preparação das demonstrações financeiras, tenham os mesmos critérios.

Sendo assim, para a determinação do prazo de concessão foi utilizado uma taxa mínima de atratividade do setor (a taxa *Weighted Average Cost of Capital*, explicado mais adiante) para descontar os fluxos de caixa do presente projeto com o objetivo de tornar o VPL (Valor Presente Líquido) igual a zero. Com isso realizado, conclui-se que o prazo adequado para a presente concessão é de 35 anos visto que:

- É o tempo suficiente para remunerar a concessionária a taxa mínima de atratividade considerando todas as entradas (receitas) e saídas (investimentos, gastos operacionais, impostos e taxas e outorgas) de caixa projetadas.

Posto isso, segue-se abaixo uma tabela demonstrando a necessidade dos 35 anos adotadas para que a TIR do projeto seja igual ao WACC adotado na modelagem:

Tabela 11: Prazo da concessão e Taxa Interna de Retorno do Projeto

Meses de Concessão	420	408	396	384	372	360
Anos de Concessão	35	34	33	32	31	30
Taxa Interna de Retorno (TIR) do Projeto	11,77%	11,73%	11,68%	11,62%	11,55%	11,48%
Taxa WACC	11,77%	11,77%	11,77%	11,77%	11,77%	11,77%
Conclusão	TIR = WACC, assim, o retorno do projeto atinge o custo de oportunidade	TIR < WACC, assim, o retorno do projeto não atinge o custo de oportunidade	TIR < WACC, assim, o retorno do projeto não atinge o custo de oportunidade	TIR < WACC, assim, o retorno do projeto não atinge o custo de oportunidade	TIR < WACC, assim, o retorno do projeto não atinge o custo de oportunidade	TIR < WACC, assim, o retorno do projeto não atinge o custo de oportunidade

Tal prazo se alinha com o risco do presente projeto no sentido da criação e reformulação de um endereço para eventos de diversos portes em um local que até o momento foi pouco explorado para o grande entretenimento, abrindo espaço para que a concessionária mature de modo eficiente a concessão.

Ademais, embora o estudo contemple que os equipamentos, se operados por empresa com *know-how* comprovado, tendem a criar uma demanda na região ao longo do tempo, o mercado de *shows* fora dos grandes mercados ainda é desafiador e incerto, de forma que o alongamento do prazo torna o projeto mais atrativo e, por conseguinte, o certame tendo a atrair um número maior de potenciais interessados.

5.3. Premissas Macroeconômicas

O modelo econômico-financeiro é estruturado sobre valores de referência com base temporal de julho de 2022.

As projeções macroeconômicas utilizadas no modelo foram extraídas do relatório do Banco Itaú BBA, obtido em 12/07/2022. Tais projeções compreendem todo o período da concessão, sendo que os

$$\sum_{t=1}^n \frac{FC_t}{(1+i^*)^n} = 0$$

números apresentados no ano 05 se mantêm constantes até o final da concessão.

Tabela 12: Macroeconomia

Ano Operação	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00
Ano Calendário	2022	2023	2024	2025	2026
IPCA	7,25%	5,55%	3,50%	3,00%	3,00%
IGPM	12,37%	4,49%	3,50%	3,00%	3,00%
Selic	13,75%	9,75%	9,75%	8,50%	7,75%
CDI	13,63%	9,89%	9,64%	8,39%	7,64%

5.4. Premissas Fiscais e Tributárias

Na modelagem econômico-financeira o IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) não foi considerado pois, em última instância, o poder público estaria tributando seu próprio ativo, onerando sem fundamento a concessão.

Ademais, a parte da remuneração ao município foi idealizada como outorga variável, a ser praticada ao longo da concessão e tendo como base o faturamento do empreendimento, como será abordado em item adiante.

Neste contexto, a imposição de qualquer despesa perene, de que natureza for, termina por impactar no próprio ganho do município, dado que será considerada e sopesada no modelo econômico de qualquer licitante.

De toda forma, o anexo III da minuta do edital proposto (Termo de Referência e Memorial Descritivo da Área), foi anexada justificativa legal para a não consideração do IPTU dentro da concessão.

De toda forma, para evitar qualquer eventualidade, a minuta do Contrato de Concessão estabelece a possibilidade de este tributo vir a ser praticado, mediante correspondente equilíbrio econômico-financeiro.

Já quanto ao regime tributário, adotou-se o regime de tributação pelo lucro real. O lucro real considerado para fins de apuração dos impostos corresponde ao lucro líquido operacional deduzido das taxas ajustadas:

- Depreciação dos ativos imobilizados utilizados na operação;
- Compensação de prejuízos: possibilidade de compensar eventuais prejuízos fiscais ocorridos em anos-calendário ou trimestres anteriores. Esta compensação, no entanto, é limitada ao uso de 30% do lucro real do período corrente.

Para a apuração do Programa de Integração Social (PIS) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), foram utilizadas as alíquotas de 7,60% e 1,65% sobre a Receita Bruta respectivamente.

Posto isso e em linha com o regime tributário proposto, o cálculo do imposto é o não cumulativo, ou seja, admite-se o uso de créditos de PIS e COFINS para compensação do crédito desses impostos a pagar e a receber durante a operação.

5.5. ISS

Foi utilizada a alíquota de 5,00% sobre a Receita Bruta, referente ao ISSQN devido ao município de Barueri, nos termos da Lei Complementar nº 118/2002.

5.6. IRPJ e CSLL

O lucro decorrente do empreendimento estará sujeito à incidência de Imposto de Renda de Pessoas Jurídicas (IRPJ) e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), a ser calculado com base no regime de lucro real.

A alíquota vigente do IRPJ é de 15% acrescida de 10% sobre a parcela tributável que exceder a R\$ 20.000/mês. Enquanto a alíquota da CSLL é de 9% aplicável sobre o lucro tributável.

5.7. Receitas

As premissas de receitas foram estipuladas levando em conta o conhecimento do segmento e do mapeamento das oportunidades de acordo com o potencial da *venue* em questão. Segue detalhamento das linhas de receita estimadas:

- Locação para futebol profissional isenta: O valor de locação para as partidas do Oeste foi bonificado, sendo necessário somente o reembolso dos custos da operação no dia dos usos (quadro-móvel). Na projeção utilizou-se 20 jogos por ano, com uma previsão realista diante do cenário atual, conforme explicado no item 3.3. Embora sem outro(s) clube(s) definido(s), considerarmos a existência de 10 partidas de grandes clubes que serviriam como âncora para a atração de demais linhas de receita.
- Locação para futebol profissional: O valor de locação para as partidas de outros clubes foi estabelecido com o valor de R\$150 mil por partida, além do reembolso dos custos da operação no dia dos usos (quadro-móvel).
- Locação para outros eventos de grande e médio portes: O valor de locação para eventos que usem a Arena por completo, desde *shows* passando por religiosos, foi estabelecido com o valor de R\$150 mil, além do reembolso dos custos da operação no dia dos usos (quadro-móvel). Para eventos que tenham segmentação de setores e consequentemente uma capacidade menor de público, o valor estabelecido foi de R\$100 mil. Caso o evento quase não use o gramado e tenha um espaço com capacidade ainda menor, embora relevante (entre 5 e 10 mil pessoas), estabelecemos o valor de R\$50 mil.
- Locação para eventos de pequeno porte: Há uma gama de espaços para realização de eventos dentro do complexo da Arena Barueri. Os *lounges* do setor A, da tribuna e dos camarotes poderiam receber “n” tipos de eventos, nos mais variados modelos e necessidades. Ademais, o auditório com capacidade de 194 assentos também absorveria outros tipos de evento. O valor de locação desses espaços teria um valor médio de R\$10 mil, além do reembolso dos custos da operação (quadro-móvel).
- Gravações e fotos: O mesmo valor médio de R\$10 mil diários foi estabelecido para que um terceiro realize gravações ou fotos, considerando um valor maior ou menor de acordo com a quantidade de espaços necessários, tempo de uso e suas peculiaridades, como gramado e arquibancada.
- Locação para uso diário: foi considerado a locação de espaços internos da Arena para uso diário com fins de escritórios, varejos e restaurantes. Foi considerado um valor de R\$120mil/ano além de 10% de um potencial faturamento. Os m2 de espaço a serem utilizados com este fim estão condizentes com o exercido na região.

- Catering: Os custos e percentuais referentes a Alimentos e Bebidas foram baseados no consumo médio do público nas diversas arenas do país e da população da região. A média de consumo por pessoa varia de acordo com o tipo de evento, como, por exemplo, R\$25,00 por pessoa em *shows*, enquanto em partidas de futebol esse valor cai para R\$10,00. O valor médio que entra para a concessionária é de 30% do faturamento.
- Patrocínios e áreas comerciais: A principal linha de patrocínio é a de *naming rights*, além da possibilidade de *sector rights* e *pouring rights*, ou seja, direito de exclusividade na venda de bebidas de determinado segmento, como cervejas, soft drinks ou destilados, por exemplo. Por outro lado, a composição com parceiros de diversos segmentos é extremamente relevante, principalmente porque um patrocinador único, com maior volume de investimento, limita em poucos *players* no mercado. Isso acontece devido a limitação de orçamentos de marketing das médias e até de grandes empresas.
- Estacionamento: Foram considerados valores de mercado, sendo R\$50,00 por carro em grandes eventos e R\$15,00 em eventos menores corporativos.

5.8. Custos e despesas

A projeção de custos e despesas consiste na contabilização dos custos diretos e indiretos para a *venue* conforme detalhado no item **4.2** do presente relatório.

5.8.1. Custos Diretos e Indiretos

De acordo com as informações da secretaria e análise de mercado, segue tabela com os custos e despesas base anuais consolidado abaixo:

Tabela 13: Custos e despesas médias consolidadas

CUSTOS E DESPESAS MÉDIAS CONSOLIDADAS	
Administrativas	R\$ 3,6 milhões
Operacionais	R\$ 1,1 milhão
Fornecedores	R\$ 5,6 milhões
Provisões	R\$ 3,6 milhões

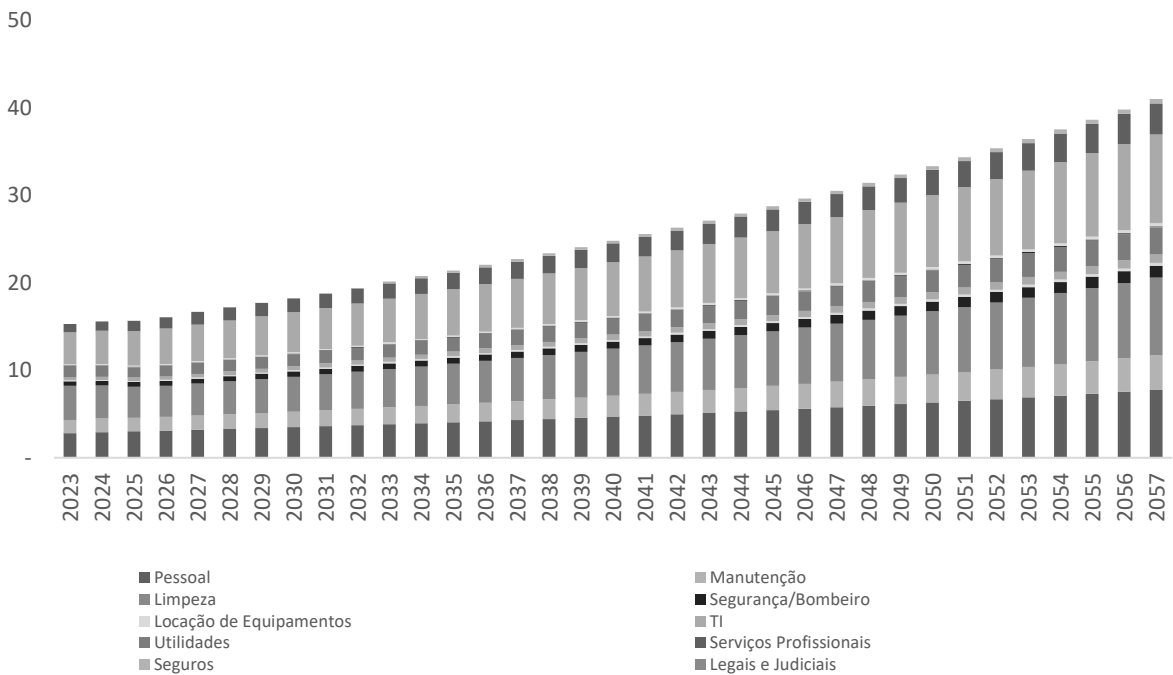
Total	R\$ 13,9 milhões
-------	------------------

Elaborado por WTorre Entretenimento

Além dos custos acima, foi considerado um custo de marketing anual de R\$ 100.000,00, atrelado aos eventos e necessário para o empreendimento.

Os custos adicionais decorrentes dos eventos serão de responsabilidade do próprio locatário responsável pelo evento, desobrigando a SPE de tais desembolsos.

Gráfico 1: Custos e despesas - R\$ mi em termos nominais



Fonte: Modelo econômico-financeiro.

Adicionalmente, a estrutura jurídica ofertada (conforme se explica no caderno jurídico) apresenta uma outorga variável, que é calculada a partir de um percentual de receita líquida, sendo, portanto, fruto da performance do futuro operador e do espaço.

5.9. Investimentos

A projeção de investimentos consiste nas informações descritas pela prefeitura, bem como estudos aprofundados de arquitetura e engenharia conforme detalhado no item 5 do presente relatório.

Além dos investimentos nas *venues* a SPE deverá desembolsar os valores referentes a outorga fixa e ao ressarcimento dos estudos, conforme apresentado abaixo.

5.10. Outorga

A Concessionária vencedora do Projeto pagará ao Poder Concedente, a título de ter o direito de exploração de Concessão, uma parcela única referente a Outorga Fixa, até a data da assinatura do Contrato de Concessão, e parcelas mensais referentes a outorga variável que são devidos durante os 35 (trinta e cinco) anos de operação.

O valor da Outorga foi calculado a fim de resultar em uma taxa interna de retorno atrativa para o operador privado dentro dos parâmetros de custo de capital estabelecidos, dessa forma foi considerada uma contraprestação mínima considerando seus respectivos investimentos e receitas.

A partir do parâmetro de taxa de rentabilidade mínima ao investidor chegou-se a um valor de outorga fixa mínima de R\$ 142.000,00 (cento e quarenta e dois mil reais). Para a outorga variável, determinou-se o pagamento anual do correspondente a 1,00% (um por cento) da receita líquida da exploração dos equipamentos concedidos, a ser iniciado no ano 11 da operação considerando o tempo de maturação do projeto.

5.11. Ressarcimento Estudos

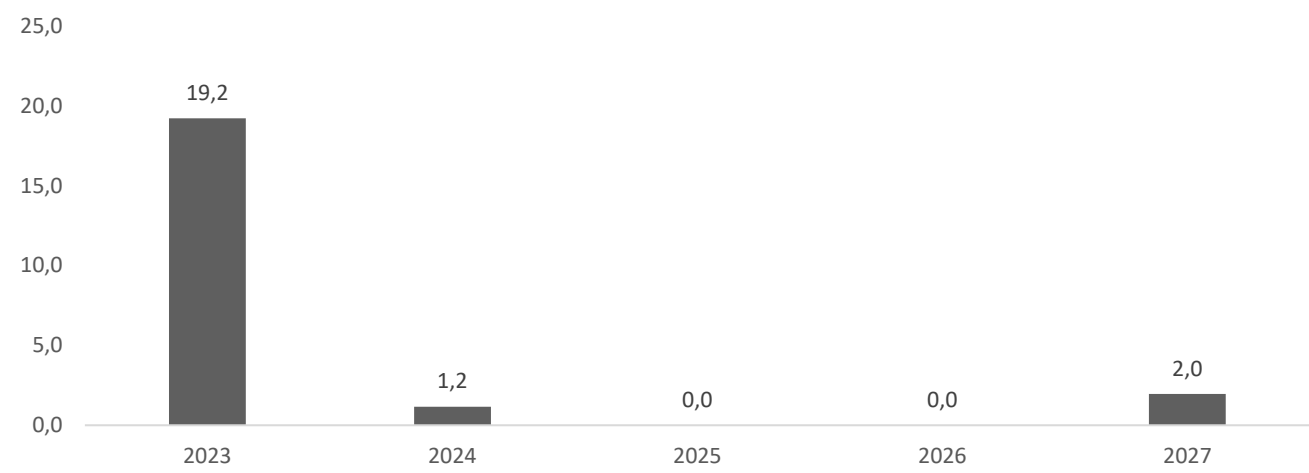
Para fins de ressarcir o consórcio vencedor da PMI, foi considerado na modelagem econômico-financeira que a SPE que assumir o complexo deverá desembolsar o total de R\$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais) referente aos estudos.

5.12. Depreciação e Amortização

Seguindo as normas do IAS 38 (*International Accounting Standards*) o ativo imobilizado do contrato de concessão deve ser amortizado linearmente durante o período que estiver disponível para o uso.

Assim, adotou-se que todo o investimento feito na Arena será amortizado linearmente durante os 35 anos de concessão.

Gráfico 2: Investimentos - R\$ mi em termos nominais



Fonte: Modelo econômico-financeiro.

5.13. Estrutura de Capital

O quadro abaixo apresenta os Usos e Fontes de toda a concessão, bem como, os desembolsos do financiamento.

Gráfico 3: Quadro de Usos e Fontes

Itens	Descrição	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12
USOS		30.702	5.507	909	836	3.061	727	673	618	564	387	0	0
1	Investimentos	20.939	1.238	0	0	2.279	0	0	0	0	0	0	0
2	Despesas Operacionais	8.996	3.261	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	Juros Durante a Construção	415	631	436	357	302	248	193	139	84	30	0	0
4	Redução no endividamento (LP)	0	491	493	493	493	493	493	493	493	493	0	0
5	Conta Reserva	352	-114	-20	-14	-14	-14	-14	-14	-14	-136	0	0
FONTES		30.702	5.507	909	836	3.061	727	673	618	564	387	0	0
1	Dívida de Longo Prazo	4.188	248	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	Equity	26.501	5.235	283	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	Receitas Financeiras	13	24	55	147	224	569	963	1.115	1.137	1.148	1.177	1.228
4	GOC	0	0	571	-345	144	-4.921	-9.027	-9.872	-10.353	-10.502	-11.495	-12.679
5	Variação da Posição de Caixa	0	0	0	1.034	2.693	5.079	8.736	9.375	9.780	9.741	10.319	11.451

Itens	Descrição	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24
USOS		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	Investimentos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	Despesas Operacionais	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	Juros Durante a Construção	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	Redução no endividamento (LP)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	Conta Reserva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FONTES		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	Dívida de Longo Prazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	Equity	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	Receitas Financeiras	1.275	1.322	1.370	1.417	1.464	1.511	1.558	1.605	1.652	1.699	1.746	1.793
4	GOC	-13.200	-13.717	-14.230	-14.737	-15.241	-15.739	-16.233	-16.721	-17.205	-17.683	-18.155	-18.622
5	Variação da Posição de Caixa	11.925	12.395	12.860	13.321	13.777	14.228	14.675	15.116	15.552	15.983	16.409	16.828

Itens	Descrição	Ano 25	Ano 26	Ano 27	Ano 28	Ano 29	Ano 30	Ano 31	Ano 32	Ano 33	Ano 34	Ano 35	Total
USOS		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	43.984
1	Investimentos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24.456
2	Despesas Operacionais	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12.257
3	Juros Durante a Construção	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.835
4	Redução no endividamento (LP)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.435
5	Conta Reserva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FONTES		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	43.984
1	Dívida de Longo Prazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.435
2	Equity	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32.020
3	Receitas Financeiras	1.840	1.887	1.934	1.981	2.028	2.075	2.122	2.169	2.215	2.262	2.309	7.800
4	GOC	-19.083	-19.537	-19.986	-20.428	-20.864	-21.292	-21.714	-22.129	-22.536	-22.935	8.692	-68.479
5	Variação da Posição de Caixa	17.242	17.650	18.052	18.447	18.836	19.218	19.593	19.960	20.321	20.673	-11.001	68.208

Fonte: Modelo econômico-financeiro.

Nesta modelagem financeira foi considerada premissa de alavancagem baseada na capacidade do projeto, respeitando o índice de cobertura do serviço da dívida mínimo de 1,3 vezes o EBITDA em relação ao serviço da dívida. Para o início do projeto, considerou-se um financiamento de longo prazo com uma alavancagem de 20% sobre os investimentos, com prazo total de 10 anos e carência de principal de 12 meses. Os desembolsos do financiamento são feitos pari passu com o cronograma da obra.

Neste estudo considerou-se financiamento via empréstimo bancário de uma instituição financeira privada nos termos e condições comuns de mercado.

A tabela abaixo apresenta as condições gerais do financiamento sendo as taxas de juros representadas nominalmente. Porém, os demonstrativos financeiros apresentados a seguir trarão as condições de financiamento em termos reais, onde será descontada a inflação das taxas de juros aqui apresentadas.

Vale ressaltar que o primeiro ano de pagamento do financiamento de longo prazo se dará no ano 2 e a última amortização ocorre no ano 10.

Tabela 14: Premissas de Financiamento

Financiamento	Longo Prazo
Início Desembolso	Ano 1
Término Desembolso	Ano 3
Carência de Juros	-
Carência de Principal	12 meses
Prazo Financiamento Total	10 anos
Periodicidade do Pagamento de Juros (Período de Carência)	Trimestral
Periodicidade do Pagamento de Juros (Após Período de Carência)	Mensal
% Alavancagem	20%
Indexador	CDI
% Spread (a.a.)	4,0%
Conta Reserva	3 meses de serviço da dívida

Fonte: Modelo econômico-financeiro.

5.14. Capital de Giro

Para cálculo efetivo do fluxo de caixa é necessário fazer um ajuste no prazo de recebimento e gastos (entrada e saída de caixa) efetivos da Arena.

Para estabelecimento dos prazos foi considerado o padrão acordado nos contratos das respectivas naturezas, resultando nos seguintes prazos:

Tabela 15: Premissas de capital de giro

Conta	Prazo de Recebimento	Conta	Prazo de Pagamento
Receita	30 dias	Custos	30 dias
Despesas	30 dias	Impostos e Tarifas	30 dias

Fonte: Modelo Econômico-financeiro.

Partindo dessas premissas, o projeto tem um descasamento de fluxos de recebimento e pagamento que gera uma necessidade de capital de giro nos anos iniciais da concessão, visto que as obras serão finalizadas no período supracitado.

5.15. Balanço Patrimonial

A tabela abaixo apresenta o Balanço Patrimonial do projeto durante todo o período da concessão comum.

Tabela 16: Balanço Patrimonial

Data Ano	dez/23 1	dez/24 2	dez/25 3	dez/26 4	dez/27 5	dez/28 6	dez/29 7	dez/30 8	dez/31 9	dez/32 10	dez/33 11	dez/34 12
ATIVO	21.815	23.775	23.950	24.438	27.793	31.463	34.756	34.126	33.497	32.869	33.169	33.243
Ativo Circulante	3.298	4.710	5.462	6.528	8.453	12.769	16.706	16.720	16.736	16.753	17.698	18.416
Caixa	-	-	753	2.094	4.159	9.183	13.850	14.270	14.242	14.380	15.253	15.898
Conta Reserva	-	453	305	285	266	247	228	209	190	-	-	-
Contas a receber	472	1.128	1.562	1.649	2.047	2.109	2.172	2.237	2.304	2.373	2.445	2.518
Crédito de PIS COFINS	2.826	3.129	2.843	2.499	1.980	1.229	455	4	-	-	-	-
Realizável a Longo Prazo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ativo Não Circulante	18.517	19.066	18.488	17.910	19.339	18.695	18.050	17.405	16.761	16.116	15.471	14.827
PASSIVO	21.815	23.775	23.950	24.438	27.793	31.463	34.756	34.126	33.497	32.869	33.169	33.243
Passivo Circulante	1.372	1.479	1.554	1.617	1.798	1.861	1.926	1.986	2.047	2.110	2.410	2.483
Contas a Pagar	1.305	1.318	1.322	1.358	1.409	1.452	1.495	1.540	1.586	1.634	1.934	1.992
Impostos a Pagar	67	161	232	259	389	410	431	446	461	476	475	491
Exigível a longo prazo	4.617	5.521	4.831	4.141	3.451	2.760	2.070	1.380	690	-	-	-
Patrimônio líquido	15.826	16.775	17.565	18.680	22.544	26.842	30.760	30.760	30.760	30.760	30.760	30.760
Capital Social	25.747	30.447	30.760	30.760	30.760	30.760	30.760	30.760	30.760	30.760	30.760	30.760
Reserva Legal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro Acumulado	(9.921)	(13.671)	(13.195)	(12.079)	(8.216)	(3.918)	-	-	-	-	-	-

Data Ano	dez/35 13	dez/36 14	dez/37 15	dez/38 16	dez/39 17	dez/40 18	dez/41 19	dez/42 20	dez/43 21	dez/44 22	dez/45 23	dez/46 24
ATIVO	33.318	33.396	33.476	33.558	33.643	33.730	33.820	33.912	34.008	34.106	34.207	34.311
Ativo Circulante	19.136	19.858	20.583	21.310	22.039	22.771	23.506	24.243	24.983	25.725	26.471	27.220
Caixa	16.542	17.187	17.831	18.476	19.120	19.765	20.409	21.053	21.697	22.341	22.985	23.629
Conta Reserva	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Contas a receber	2.594	2.671	2.751	2.834	2.919	3.007	3.097	3.190	3.285	3.384	3.485	3.590
Crédito de PIS COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Realizável a Longo Prazo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ativo Não Circulante	14.182	13.538	12.893	12.248	11.604	10.959	10.314	9.670	9.025	8.380	7.736	7.091
PASSIVO	33.318	33.396	33.476	33.558	33.643	33.730	33.820	33.912	34.008	34.106	34.207	34.311
Passivo Circulante	2.558	2.636	2.716	2.798	2.883	2.970	3.060	3.153	3.248	3.346	3.447	3.551
Contas a Pagar	2.052	2.114	2.177	2.242	2.310	2.379	2.450	2.524	2.599	2.677	2.758	2.840
Impostos a Pagar	506	523	539	556	574	592	610	629	648	669	689	710
Exigível a longo prazo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimônio líquido	30.760	30.760	30.760	30.760	30.760	30.760	30.760	30.760	30.760	30.760	30.760	30.760
Capital Social	30.760	30.760	30.760	30.760	30.760	30.760	30.760	30.760	30.760	30.760	30.760	30.760
Reserva Legal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro Acumulado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Data Ano	dez/47 25	dez/48 26	dez/49 27	dez/50 28	dez/51 29	dez/52 30	dez/53 31	dez/54 32	dez/55 33	dez/56 34	dez/57 35
ATIVO	34.418	34.528	34.641	34.758	34.878	35.002	35.130	35.261	35.396	35.535	0
Ativo Circulante	27.971	28.726	29.484	30.245	31.010	31.779	32.551	33.327	34.107	34.891	-
Caixa	24.273	24.917	25.561	26.205	26.849	27.492	28.136	28.779	29.423	30.066	-
Conta Reserva	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Contas a receber	3.698	3.809	3.923	4.041	4.162	4.287	4.415	4.548	4.684	4.825	-
Crédito de PIS/COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Realizável a Longo Prazo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ativo Não Circulante	6.446	5.802	5.157	4.513	3.868	3.223	2.579	1.934	1.289	645	0
PASSIVO	34.418	34.528	34.641	34.758	34.878	35.002	35.130	35.261	35.396	35.535	0
Passivo Circulante	3.658	3.768	3.881	3.998	4.119	4.242	4.370	4.501	4.636	4.776	-
Contas a Pagar	2.926	3.013	3.104	3.197	3.293	3.392	3.493	3.598	3.706	3.817	-
Impostos a Pagar	732	755	778	801	826	851	876	903	930	958	-
Exigível a longo prazo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimônio líquido	30.760	30.760	30.760	30.760	30.760	30.760	30.760	30.760	30.760	30.760	0
Capital Social	30.760	30.760	30.760	30.760	30.760	30.760	30.760	30.760	30.760	30.760	-
Reserva Legal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro Acumulado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0

Fonte: Modelo econômico-financeiro.

5.16. Demonstração de Resultado do Exercício

A tabela abaixo apresenta o Demonstração do Resultado do Exercício do projeto durante todo o período da concessão comum.

Tabela 17: Demonstração do Resultado do Exercício

Data Ano	dez/23 1	dez/24 2	dez/25 3	dez/26 4	dez/27 5	dez/28 6	dez/29 7	dez/30 8	dez/31 9	dez/32 10	dez/33 11	dez/34 12
Receita Bruta	5.666	13.538	18.739	19.794	24.568	25.305	26.064	26.846	27.652	28.481	29.336	30.216
(-) Deduções	(807)	(1.929)	(2.670)	(2.821)	(3.501)	(3.606)	(3.714)	(3.826)	(3.940)	(4.059)	(4.180)	(4.306)
Receita Líquida	4.859	11.608	16.069	16.973	21.067	21.699	22.350	23.021	23.711	24.423	25.155	25.910
(-) Custos e Despesas operacionais	(15.279)	(15.572)	(15.651)	(16.073)	(16.684)	(17.184)	(17.700)	(18.231)	(18.778)	(19.341)	(20.173)	(20.778)
(+) Crédito de PIS/COFINS	1.413	1.440	1.448	1.487	1.543	1.590	1.637	1.686	1.737	1.789	1.866	1.922
(-) Depreciação e Amortização	(485)	(575)	(578)	(578)	(639)	(645)	(645)	(645)	(645)	(645)	(645)	(645)
Lucro Operacional	(9.492)	(3.098)	1.288	1.810	5.288	5.460	5.643	5.832	6.026	6.226	6.204	6.409
Receitas (despesas) financeiras líquidas	(423)	(652)	(677)	(377)	(249)	148	608	665	949	1.021	1.083	1.135
Lucro antes do imposto de renda	(9.921)	(3.750)	611	1.432	5.039	5.608	6.251	6.696	6.975	7.247	7.287	7.544
(-) Imposto de renda e contr. social	-	-	(135)	(317)	(1.175)	(1.311)	(1.464)	(1.570)	(1.636)	(1.701)	(1.860)	(2.541)
Lucro Líquido	(9.921)	(3.750)	476	1.116	3.864	4.298	4.788	5.127	5.339	5.546	5.427	5.003
Lucro Acumulado	(9.921)	(13.671)	(13.195)	(12.079)	(8.216)	(3.918)	-	-	-	-	-	-

Data Ano	dez/35 13	dez/36 14	dez/37 15	dez/38 16	dez/39 17	dez/40 18	dez/41 19	dez/42 20	dez/43 21	dez/44 22	dez/45 23	dez/46 24
Receita Bruta	31.122	32.056	33.018	34.008	35.028	36.079	37.162	38.277	39.425	40.608	41.826	43.081
(-) Deduções	(4.435)	(4.568)	(4.705)	(4.846)	(4.992)	(5.141)	(5.296)	(5.454)	(5.618)	(5.787)	(5.960)	(6.139)
Receita Líquida	26.687	27.488	28.313	29.162	30.037	30.938	31.866	32.822	33.807	34.821	35.866	36.942
(-) Custos e Despesas operacionais	(21.401)	(22.043)	(22.705)	(23.386)	(24.087)	(24.810)	(25.554)	(26.321)	(27.111)	(27.924)	(28.762)	(29.624)
(+) Crédito de PIS/COFINS	1.980	2.039	2.100	2.163	2.228	2.295	2.364	2.435	2.508	2.583	2.660	2.740
(-) Depreciação e Amortização	(645)	(645)	(645)	(645)	(645)	(645)	(645)	(645)	(645)	(645)	(645)	(645)
Lucro Operacional	6.621	6.839	7.064	7.295	7.533	7.778	8.031	8.291	8.559	8.835	9.120	9.413
Receitas (despesas) financeiras líquidas	1.182	1.229	1.276	1.324	1.371	1.418	1.465	1.512	1.559	1.606	1.653	1.700
Lucro antes do imposto de renda	7.803	8.068	8.340	8.618	8.904	9.196	9.496	9.803	10.118	10.441	10.773	11.113
(-) Imposto de renda e contr. social	(2.629)	(2.719)	(2.812)	(2.906)	(3.003)	(3.103)	(3.205)	(3.309)	(3.416)	(3.526)	(3.639)	(3.754)
Lucro Líquido	5.174	5.349	5.528	5.712	5.900	6.093	6.291	6.494	6.702	6.915	7.134	7.358
Lucro Acumulado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Data Ano	dez/46 24	dez/47 25	dez/48 26	dez/49 27	dez/50 28	dez/51 29	dez/52 30	dez/53 31	dez/54 32	dez/55 33	dez/56 34	dez/57 35
Receita Bruta	43.081	44.373	45.704	47.075	48.488	49.942	51.440	52.984	54.573	56.210	57.897	59.634
(-) Deduções	(6.139)	(6.323)	(6.513)	(6.708)	(6.909)	(7.117)	(7.330)	(7.550)	(7.777)	(8.010)	(8.250)	(8.498)
Receita Líquida	36.942	38.050	39.191	40.367	41.578	42.825	44.110	45.434	46.797	48.200	49.646	51.136
(-) Custos e Despesas operacionais	(29.624)	(30.513)	(31.429)	(32.371)	(33.343)	(34.343)	(35.373)	(36.434)	(37.527)	(38.653)	(39.813)	(41.007)
(+) Crédito de PIS/COFINS	2.740	2.822	2.907	2.994	3.084	3.177	3.272	3.370	3.471	3.575	3.683	3.793
(-) Depreciação e Amortização	(645)	(645)	(645)	(645)	(645)	(645)	(645)	(645)	(645)	(645)	(645)	(645)
Lucro Operacional	9.413	9.714	10.025	10.345	10.675	11.015	11.364	11.725	12.096	12.478	12.872	13.277
Receitas (despesas) financeiras líquidas	1.700	1.747	1.794	1.841	1.888	1.935	1.982	2.029	2.075	2.122	2.169	2.216
Lucro antes do imposto de renda	11.113	11.462	11.819	12.186	12.563	12.949	13.346	13.753	14.171	14.600	15.041	15.493
(-) Imposto de renda e contr. social	(3.754)	(3.873)	(3.995)	(4.119)	(4.247)	(4.379)	(4.514)	(4.652)	(4.794)	(4.940)	(5.090)	(5.244)
Lucro Líquido	7.358	7.589	7.825	8.067	8.316	8.571	8.832	9.101	9.377	9.660	9.951	10.249
Lucro Acumulado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0

Fonte: Modelo econômico-financeiro.

5.17. Fluxo de Caixa

Para elaborar os estudos de Viabilidade Econômico-Financeira foi utilizada a metodologia do “Fluxo de Caixa Descontado”, que representa a quantidade de recursos gerados considerando suas receitas, custos e despesas, impostos, variações da necessidade de capital de giro, investimentos e estrutura de capital calculados por meio da seguinte estrutura:

Tabela 18: Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa
R\$ Mil - Termos reais
Lucro Operacional
(-) Deduções Competência
(+) Deduções Caixa
(-) Crédito de PIS/COFINS
(+) Depreciação e Amortização
EBITDA
(+/-) Variação no capital de giro
(-) Imposto de renda e contribuição social
FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL
(-) Investimentos
FLUXO DE CAIXA DO PROJETO
(+) Receitas Financeiras
(-) Despesas Financeiras
(+/-) Ajuste de IR
(+) Aumento no Endividamento
(-) Redução no Endividamento
FLUXO DE CAIXA DO ACIONISTA (ALAVANCADO)

Fonte: Modelo Econômico-financeiro.

A avaliação do fluxo de caixa considera o empreendimento sob a perspectiva da rentabilidade do investimento financeiro para o empreendedor. Para tanto, o fluxo de caixa descontado ou o valor presente líquido são as ferramentas empregadas.

Tal metodologia está fundamentada no conceito de que o Valor do Projeto é mensurado conforme os montantes recebidos ao longo do tempo de operação. Após o pagamento de suas principais obrigações, os “fluxos de caixa livres” são descontados a Valor Presente por uma taxa de desconto que reflete o custo de oportunidade de capital dos interessados em sua realização.

Em linhas gerais, para calcular o fluxo de caixa futuro gerado pelas operações de um projeto, inicialmente são projetados os seus lucros operacionais.

Destes lucros são subtraídos os investimentos, e é incluída a movimentação do capital de giro (positiva ou negativa) sendo excluído o imposto de renda a ser pago pela operação.

Adicionalmente, outros itens extraordinários, que também afetam o fluxo de caixa, são considerados na análise.

Este fluxo, demonstrado abaixo em R\$ Mil, é denominado como o “Fluxo de Caixa do Projeto”. Seguindo a análise a partir do Fluxo de Caixa do Projeto adicionamos os efeitos financeiros resultantes da estrutura de capital adotada, incluindo os fluxos do financiamento e aporte de capital próprio, para termos o retorno para o acionista investidor da SPE.

Dentre esses ajustes é necessário adicionar os valores advindos dos benefícios tributários (*Tax Shield*), que no cálculo do Fluxo de Caixa do Projeto haviam sido removidos para que se contabilizasse o retorno exclusivo do projeto, excluindo qualquer efeito de dívida no projeto. É possível verificar esse ajuste na linha “(+/-) Ajuste de IR” do fluxo apresentado.

Este fluxo é demonstrado abaixo, em R\$ Mil, como “Fluxo de Caixa do Acionista (Alavancado)”.

Tabela 19: Demonstração do Fluxo de Caixa

Data Ano	dez/23 1	dez/24 2	dez/25 3	dez/26 4	dez/27 5	dez/28 6	dez/29 7	dez/30 8	dez/31 9	dez/32 10	dez/33 11	dez/34 12
FLUXO DE CAIXA												
EBITDA	(9.896)	(2.712)	2.151	2.731	6.656	6.856	7.061	6.927	6.675	6.871	6.849	7.054
(+/-) Variação no capital de giro	900	(549)	(358)	(26)	(217)	2	2	(5)	(6)	(6)	229	(0)
(-) Imposto de renda e contribuição social	-	-	(283)	(407)	(1.234)	(1.275)	(1.319)	(1.364)	(1.410)	(1.458)	(1.637)	(2.155)
Fluxo de Caixa Operacional	(8.996)	(3.261)	1.511	2.299	5.205	5.582	5.744	5.558	5.259	5.407	5.440	4.899
(-) Investimentos	(19.390)	(1.238)	-	-	(2.279)	-	-	-	-	-	-	-
(-) Outorga Fixa	(143)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Ressarcimentos Estudos	(1.406)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluxo de Caixa de Investimentos	(20.939)	(1.238)	-	-	(2.279)	-	-	-	-	-	-	-
FLUXO DE CAIXA DO PROJETO	(29.935)	(4.499)	1.511	2.299	2.926	5.582	5.744	5.558	5.259	5.407	5.440	4.899
(+) Receitas financeiras	-	4	54	122	174	495	879	1.059	1.066	1.062	1.083	1.135
(-) Despesas financeiras	-	-	(731)	(499)	(423)	(347)	(270)	(194)	(118)	(41)	-	-
(+/-) Ajuste de IR	-	-	148	90	59	(35)	(145)	(206)	(226)	(243)	(223)	(386)
(+) Aumento no endividamento	4.188	248	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Redução no endividamento	-	-	(690)	(690)	(690)	(690)	(690)	(690)	(690)	(690)	-	-
Fluxo de Caixa de Financiamento	4.188	252	(1.219)	(977)	(880)	(577)	(227)	(31)	33	88	860	749
FLUXO DE CAIXA ALAVANCADO	(25.747)	(4.247)	292	1.322	2.046	5.005	5.518	5.527	5.291	5.494	6.300	5.648

Data Ano	dez/35 13	dez/36 14	dez/37 15	dez/38 16	dez/39 17	dez/40 18	dez/41 19	dez/42 20	dez/43 21	dez/44 22	dez/45 23	dez/46 24
FLUXO DE CAIXA												
EBITDA	7.266	7.484	7.708	7.939	8.178	8.423	8.676	8.936	9.204	9.480	9.764	10.057
(+/-) Variação no capital de giro	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(1)	(1)	(1)
(-) Imposto de renda e contribuição social	(2.227)	(2.301)	(2.378)	(2.456)	(2.537)	(2.621)	(2.707)	(2.795)	(2.886)	(2.980)	(3.077)	(3.176)
Fluxo de Caixa Operacional	5.038	5.182	5.330	5.483	5.640	5.802	5.969	6.140	6.317	6.500	6.687	6.880
(-) Investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Outorga Fixa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Ressarcimentos Estudos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluxo de Caixa de Investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FLUXO DE CAIXA DO PROJETO	5.038	5.182	5.330	5.483	5.640	5.802	5.969	6.140	6.317	6.500	6.687	6.880
(+) Receitas financeiras	1.182	1.229	1.276	1.324	1.371	1.418	1.465	1.512	1.559	1.606	1.653	1.700
(-) Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+/-) Ajuste de IR	(402)	(418)	(434)	(450)	(466)	(482)	(498)	(514)	(530)	(546)	(562)	(578)
(+) Aumento no endividamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Redução no endividamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluxo de Caixa de Financiamento	780	811	842	874	905	936	967	998	1.029	1.060	1.091	1.122
FLUXO DE CAIXA ALAVANCADO	5.819	5.994	6.173	6.356	6.545	6.738	6.936	7.138	7.346	7.560	7.778	8.002

Data Ano	dez/47 25	dez/48 26	dez/49 27	dez/50 28	dez/51 29	dez/52 30	dez/53 31	dez/54 32	dez/55 33	dez/56 34	dez/57 35
FLUXO DE CAIXA											
EBITDA	10.359	10.670	10.990	11.320	11.659	12.009	12.369	12.740	13.123	13.516	13.922
(+/-) Variação no capital de giro	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	49
(-) Imposto de renda e contribuição social	(3.279)	(3.385)	(3.493)	(3.606)	(3.721)	(3.840)	(3.962)	(4.089)	(4.219)	(4.352)	(4.490)
Fluxo de Caixa Operacional	7.080	7.285	7.496	7.713	7.937	8.168	8.406	8.651	8.903	9.163	9.481
(-) Investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Outorga Fixa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Ressarcimentos Estudos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluxo de Caixa de Investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FLUXO DE CAIXA DO PROJETO	7.080	7.285	7.496	7.713	7.937	8.168	8.406	8.651	8.903	9.163	9.481
(+) Receitas financeiras	1.747	1.794	1.841	1.888	1.935	1.982	2.029	2.075	2.122	2.169	2.216
(-) Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+/-) Ajuste de IR	(594)	(610)	(626)	(642)	(658)	(674)	(690)	(706)	(722)	(737)	(753)
(+) Aumento no endividamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Redução no endividamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluxo de Caixa de Financiamento	1.153	1.184	1.215	1.246	1.277	1.308	1.339	1.370	1.401	1.431	1.462
FLUXO DE CAIXA ALAVANCADO	8.233	8.469	8.711	8.959	9.214	9.476	9.745	10.020	10.303	10.594	10.943

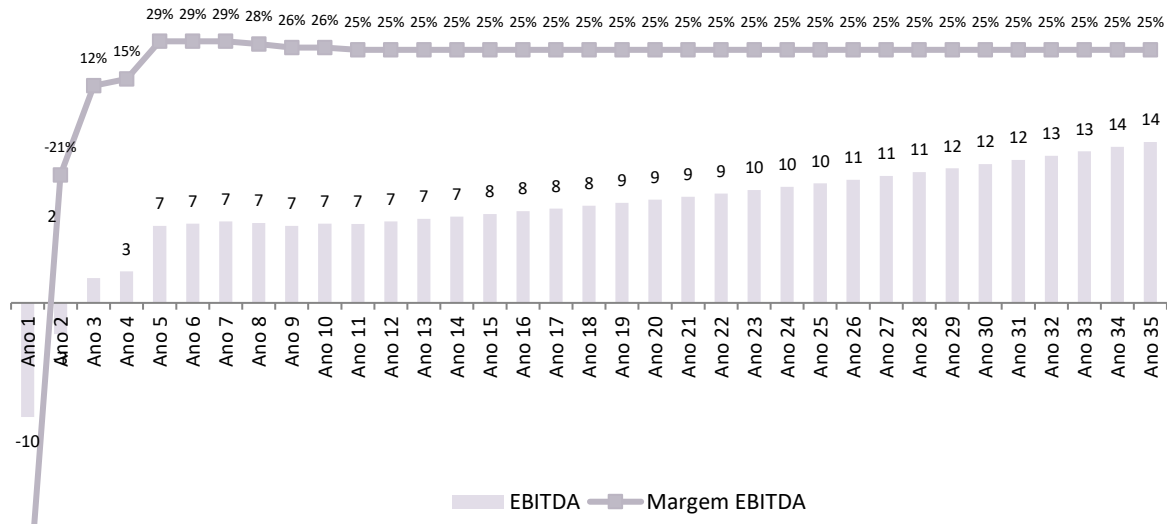
Fonte: Modelo econômico-financeiro.

5.18. Indicadores

A Taxa Interna de Retorno (TIR) é definida como a taxa de desconto hipotética que iguala as saídas de caixa com as entradas de caixa, ambas consideradas no tempo. Em outras palavras, a TIR é a taxa que torna o Valor Presente Líquido dos Fluxos de Caixa Livres igual a zero.

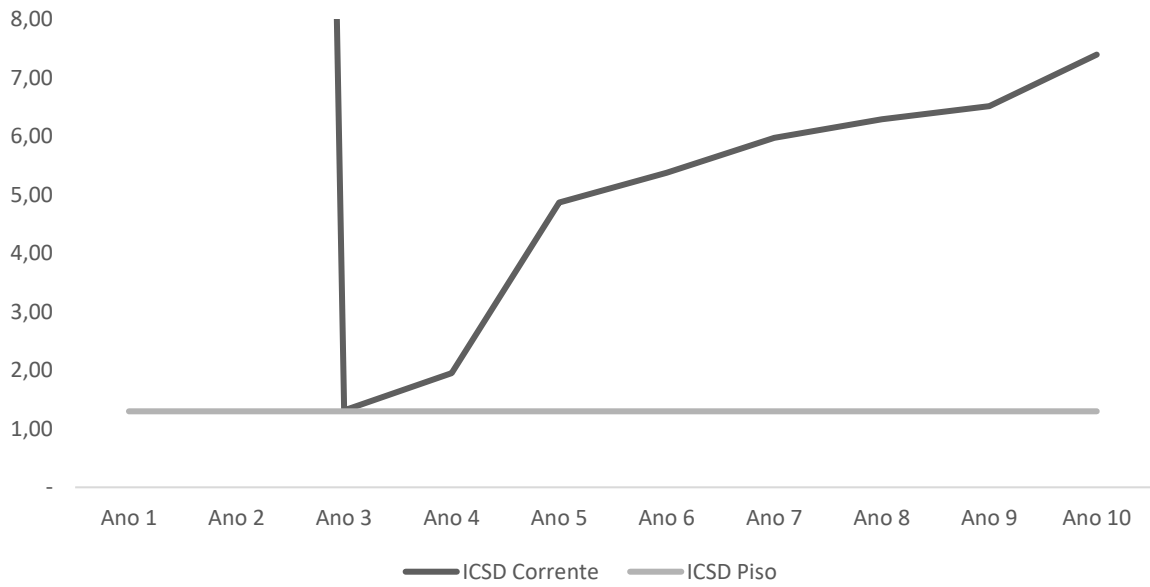
Os gráficos e tabelas abaixo trazem os principais indicadores para avaliação do Projeto.

Gráfico 4: EBITDA



Fonte: Modelo econômico-financeiro.

Gráfico 5: Índice de Cobertura do Serviço da Dívida (ICSD)



Fonte: Modelo econômico-financeiro.

Tabela 20: Resumo dos Indicadores

Indicadores	
TIR de Projeto (real)	8,41%
TIR de Projeto (nominal)	11,77%
VPL do Projeto	0
Alavancagem Máxima	20%
Montante do Financiamento	R\$ 4.4 mi
Índice de Cobertura do Serviço da Dívida Anual Mínimo	1,30
Primeiro Ano de Pagamento das Dívidas	Ano 3
Último Ano de Pagamento das Dívidas	Ano 10

Fonte: Modelo econômico-financeiro.

5.19. Análise de Sensibilidade

As análises de sensibilidade expostas abaixo, demonstram o efeito na TIR de Projeto quando variamos a receita, o investimento e os custos operacionais do projeto em -15% a 15% de seus valores.

Na análise de sensibilidade abaixo, foram simuladas variações de -15% a 15% nos valores de receita e custos operacionais. Como resultado observamos que a TIR de Projeto varia entre 14,07% e 9,11%.

Tabela 21: Análise de sensibilidade (Receitas e Custos Operacionais)

		Variação das Receitas						
		-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
Variação dos Custos Operacionais	-10%	9,11%	11,16%	13,09%	14,94%	16,74%	18,51%	20,26%
	-5%	7,32%	9,49%	11,47%	13,35%	15,16%	16,92%	18,66%
	0%	5,41%	7,77%	9,85%	11,77%	13,60%	15,37%	17,09%
	5%	3,29%	5,94%	8,19%	10,19%	12,06%	13,84%	15,57%
	10%	0,44%	3,94%	6,43%	8,58%	10,52%	12,33%	14,07%
	15%							

Fonte: Modelo econômico-financeiro.

Na análise de sensibilidade abaixo, foram simuladas variações de -10% a 10% nos valores de investimentos e custos operacionais. Como resultado observamos que a TIR de Projeto varia entre 17,90% e 6,40%.

Tabela 22: Análise de sensibilidade (Investimentos e Custos Operacionais)

		Variação dos Investimentos						
		-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
Variação dos Custos Operacionais	-15%	17,90%	17,42%	16,97%	16,55%	16,15%	15,77%	15,42%
	-5%	14,37%	14,01%	13,67%	13,35%	13,04%	12,75%	12,47%
	0%	12,66%	12,35%	12,05%	11,77%	11,51%	11,25%	11,01%
	5%	10,96%	10,69%	10,44%	10,19%	9,96%	9,74%	9,53%
	10%	9,23%	9,00%	8,79%	8,58%	8,38%	8,19%	8,00%
	15%	7,44%	7,24%	7,06%	6,89%	6,72%	6,55%	6,40%

Fonte: Modelo econômico-financeiro.

Em termos de sensibilidade no pagamento do IPTU, foram realizados testes sobre o cenário base do presente estudo – isto é, sem o pagamento de IPTU. Conforme imagem abaixo, a incidência desse imposto resultaria em um valor presente do projeto negativo de R\$ 854.399,51.

Por fim, as premissas utilizadas para essa sensibilidade foram realizadas de modo conservador² incluindo o pagamento de IPTU ao final de cada mês de março, abril, maio e junho, alíquota predial de 0,50% e os

² Isto é, sem a inclusão anual dos dispêndios com obras civis na base do valor venal.

seguintes valores venais: terreno em R\$ 367.853,21 e construção em R\$ 28.032.797,65.

5.20. Definição de Custo Médio Ponderado de Capital (WACC) e Custo do Capital Próprio

A definição do Custo Médio Ponderado de Capital (*WACC – Weighted Average Cost of Capital*) é utilizada com objetivo de mensurar a taxa de atratividade do projeto, através do cálculo de uma taxa de retorno que leva em consideração o binômio rentabilidade vs risco do investimento. Este binômio se posiciona em patamares que são influenciados por oportunidades alternativas de investimento (mercado em geral), do setor em análise e, por fim, do empreendimento. Sendo assim, a definição da taxa de retorno em concessões procura proporcionar aos concessionários (investidores privados) um retorno igual ao que eles obteriam se estivessem investindo em empresas com características de riscos comparáveis.

5.20.1. Metodologia de Cálculo

O custo médio ponderado do capital (*Weighted Average Cost of Capital* ou *WACC* em inglês) utilizado no projeto consiste na taxa que mede a remuneração requerida sobre o capital investido em uma determinada empresa ou projeto. Essa taxa mensura também o custo de oportunidade dos investidores ou credores do negócio.

Os termos “médio" e "ponderado" são utilizados já que nem todos os investidores e credores requerem a mesma taxa de remuneração sobre o capital que investiram. Posto isso, deve-se calcular uma média ponderada das remunerações requeridas (ou custos de capital) levando em conta cada um dos credores e investidores.

Assim, para calcular o *WACC*, serão analisadas as variáveis: Custo do Capital Próprio (*Ke*), Custo da dívida (*Kd*), Dívida (*D*), patrimônio líquido (*E*) e alíquota de imposto de renda para pessoa jurídica. Para a determinação dos componentes do *WACC*, temos as seguintes variáveis:

- **Taxa livre de risco (RFR – Risk Free Rate):** Refere-se ao risco não diversificado medido por um ativo com um retorno com uma baixíssima possibilidade de *default* em seu vencimento. Diante dessas condições, levamos em consideração os títulos do governo americano, aplicando-se a média aritmética simples dos yields referente aos títulos com prazo de 10 anos, no período de 2015 até 2020, evitando assim possíveis distorções causadas por efeitos de eventos pontuais. A fonte da base de dados é o U.S Department of the Treasury e o valor encontrado durante o período supracitado para a componente taxa livre de risco foi de 2,04%;
- **Risco Brasil (CR – Country Risk):** Está associado a riscos específicos do país e usualmente é representado pelo Emerging Markets Bond Index Plus (EMBI+), calculado pelo banco americano JP Morgan. No caso do presente estudo, foi somado ao modelo um prêmio de risco soberano da economia brasileira durante o período de 2015 até 2020, resultando em um valor de 3,05%;
- **Prêmio de mercado (MRP – Market Risk Premium):** Mede a diferença entre o retorno obtido no mercado acionário em uma carteira diversificada e o retorno de títulos livre de risco. Usualmente é adotado a média do retorno anualizado do índice S&P500, composto pelas ações das 500 maiores empresas negociadas na Bolsa de Nova York. Sendo assim, para o cálculo da taxa de retorno de mercado foi utilizado a média aritmética simples dos retornos anuais do referido índice no período de 2015 até 2020. O valor encontrado foi de 8,73%. Subtraindo desse retorno médio a taxa livre de risco, chega-se a um Prêmio de Risco de Mercado (Rm-Rf) no valor de 6,69%;
- **Inflação:** Como medida da inflação no Brasil foi considerado a projeção mais longa do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) pelo relatório Focus do Banco Central do Brasil de novembro de 2021. Já para o mercado norte-americano, foi utilizado a projeção mais longa do índice Consumer Price Index (CPI) feita pelo banco Wells Fargo – projeção divulgada em novembro de 2021. Dito isso, concluímos que o IPCA utilizado é de 3,10% e o CPI de 2,20%, resultando assim em um diferencial de inflação de 0,88%;
- **Estrutura de capital:** Foi utilizado uma taxa de 70% para a razão dívida total/ dívida total + capital próprio (D/D+E), representando o comportamento médio das estruturas de capital do setor. Os 30% remanescente da estrutura de capital será realizada via capital próprio (E/D+E);
- **Imposto de Renda e Contribuição Social (Impostos):** Foi utilizado uma alíquota de impostos de 34%, seguindo a prática usual de mercado;

- **Beta (β desalavancado):** O beta representa a medida da correlação entre a variação no valor de um ativo/setor frente as oscilações de valor do mercado como um todo. Devido à baixa presença do setor de turismo/entretenimento negociadas na bolsa brasileira, torna-se inviável o uso do beta somente com valores nacionais. Como alternativa, esse trabalho utilizou a metodologia adotada por Damadoran, considerando o beta desalavancado das atividades mais semelhantes com o objeto do projeto: *Real Estate* (Operações & Serviços) e Entretenimento. O valor resultante do beta desalavancado foi de 1,01.

Sendo assim, conhecido o beta desalavancado para empresas do mesmo setor é possível calcular o beta do ativo considerando a estrutura de capital da Empresa, bem como as taxas de impostos sobre o lucro, de acordo com o regime de tributação da Empresa, conforme expressão abaixo.

$$\beta \text{ alavancado} = \beta \text{ desalavancado} \times (1 + (\text{Dívida/Capital Próprio}) - (1 - \text{Impostos}))$$

- **Custo de capital de terceiros:** O Custo da Dívida (KD) representa a utilização de empréstimos e financiamentos pela empresa/projeto. Com o objetivo de calcular o custo total do capital de terceiros, adotou-se o custo total de um financiamento padrão pelo Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES). O resultado alcançado é de 10,32% a.a. em termos nominais. Para chegar ao custo da dívida após os impostos, descontamos a alíquota de 34%, gerando uma taxa de 6,81% a.a em termos nominais.

WEIGHTED AVERAGE COST OF CAPITAL (WACC)

Por fim, é possível calcular o WACC (todas as variáveis já foram previamente calculadas), a partir do estimador a seguir:

$$WACC \text{ real} = K_e (E/D+E) + K_d (D/D+E) * (1 - \text{Impostos}) / (1 + \text{Inflação})$$

Com as premissas detalhadas acima, o WACC real em reais utilizado no presente projeto é de 8,41% a.a e nominal é de 11,77% a.a.

A partir das premissas até aqui apresentadas, é possível definir o *WACC*, que será usado para descontar o fluxo de caixa livre da empresa, conforme rotina descrita nos quadros abaixo:

Tabela 23: Resumo Cálculo Taxa de Desconto

WACC	%
D/E Projeto	233,33%
Beta Desalavancado	1,01
Alíquota Imposto	34,00%
Beta Realavancado	2,57
Custo Capital Próprio	%
Taxa Livre Risco - T-Bond 10 Years	2,04%
S&P500	8,73%
Beta Alavancado	2,57
Risco Brasil EMBI	3,05%
Ke nominal (USD)	22,28%
Inflação BR (IPCA - BACEN)	3,10%
Inflação Americana (Wells Fargo)	2,20%
Inflação BR/ inflação USA	0,88%
Ke nominal (BRL)	23,35%
Ke real (BRL)	19,65%
Custo da Dívida	%
Taxa Juros Nominal	10,32%
Alíquota IRPJ	34,00%
Kd Nominal (BRL)	6,81%
Estrutura de Capital	%
% Equity	30,00%
% Debt	70,00%
WACC Nominal	11,77%

WACC Real	8,41%
-----------	-------

Fonte: Modelo econômico-financeiro.

5.21. “Value for Money”

5.21.1. Introdução

De forma a validar a decisão do poder concedente em lançar a concessão comum, foram realizadas duas metodologias de *Value for Money*, descritas abaixo:

- Avaliação considerando as diferenças de eficiência e eficácia na execução de obras e operação de sistemas entre o setor público e privado;
- Avaliação considerando a amplamente conhecida metodologia Public Sector Comparator.

Por fim, sublinha-se que há um denominador em comum entre as metodologias: a taxa de desconto utilizada, isto é, o custo médio ponderado do capital (Weighted Average Cost of Capital ou *WACC* em inglês) utilizado no projeto. Como detalhado na seção de *WACC*, a taxa utilizada foi de 11,77% nos cálculos dos *Value for Money*.

5.21.2. Introdução ao Public Sector Comparator (PSC)

No início dos anos 90, algumas nações europeias firmaram parcerias com o setor privado para que este desempenhasse o papel de financiador e, no final, pudesse utilizar o resultado proveniente deste projeto, como forma de ressarcimento financeiro dos investimentos que realizou em nome ou por estímulo do setor público.

Esse novo tipo de relacionamento denominou-se de Private Finance Initiative (PFI), o qual se deu por meio da ampliação do uso do sistema de financiamento privado de obras públicas em vários países, como

por exemplo, Canadá, Austrália, Estado Unidos, Itália, Alemanha, Espanha e França.

Desde o início da década de 90, os governos brasileiros buscam alternativas para viabilizar investimentos em infraestrutura e melhorar a eficiência da máquina pública como um todo. Assim, a alternativa que vem sendo adotada é a participação do setor privado em atividades antes totalmente geridas pelo setor público.

Nesse cenário de demanda crescente de investimentos e escassez de recursos públicos surgiu em 1995 a Lei de Concessões, nº 8.987/95, e a Lei de Parcerias Público Privadas, nº 11.079/04, a qual, por sua vez, corresponde a um tipo de Concessão.

Observado isso, a metodologia de análise de *Value for Money* aplicada para este projeto é uma adaptação à realidade brasileira das orientações do “*Value for Money Assessment Guide*” de novembro de 2006, publicado pelo *HM Treasury* do Reino Unido; e do “*Partnerships Victoria – Guidance Material: Public Sector Comparator – a technical note*” de junho de 2001 do Governo de Victoria na Austrália. Como já mencionado nesse documento, o guia de avaliação de *Value for Money* do *HM Treasury* do Governo Britânico, boa referência internacional, sugere que há alguns fatores que devem evidenciar que uma concessão possa ser bem-sucedida e vantajosa para a sociedade.

Destaca-se que os principais impactos da implantação do projeto na modalidade de concessão envolvem, entre outros, os seguintes aspectos:

- **Transferência de riscos:** Uma das grandes vantagens de uma concessão em relação ao modelo de contratação pública tradicional é o compartilhamento de riscos entre o setor público e o privado. Quando o ente público se compromete isoladamente com um novo projeto de investimento, os riscos também recaem em sua totalidade sobre os contribuintes. Já no caso de uma concessão, o concessionário assume certos riscos, desonerando relativamente menos os contribuintes;
- **Manutenção de padrões de qualidade e disponibilidade:** A prestação dos serviços de uma concessão está condicionada ao pleno atendimento dos padrões por meio dos Indicadores de Desempenho. Por outro lado, em uma contratação tradicional, o poder concedente incorre em todos os custos de operação, não possuindo muitos incentivos na qualidade do serviço prestado;
- **Reversibilidade do ativo:** Ao final do período do contrato, a infraestrutura deve ser devolvida ao poder concedente em estado de funcionamento suficiente para garantir continuidade da operação, nos mesmos níveis de desempenho realizados, até o momento da reversão dos bens.

Devido a este fato, a concessionária é incentivada a realizar a adequada manutenção e conservação da infraestrutura;

- **Cumprimento dos prazos:** O risco de atrasos na obra é mitigado pelo próprio interesse da concessionária em obter lucros, reduzindo, se possível, prazos e custos;
- **Estrutura para operar o empreendimento:** Caso a operação do empreendimento fosse efetuada pelo poder concedente, a estruturação do quadro de servidores e a subcontratações de empresas prestadoras de serviços tornariam o custo de operação elevado. Adicionalmente, existiria o custo e a dificuldade de gestão de todos estes contratos, o que no caso de uma concessão, o poder concedente administraria apenas um contrato, sendo que a totalidade da responsabilidade pela operação nesse quesito seria transferida para a concessionária;
- **Maximização dos resultados econômicos:** No geral, a concessionária possui maior expertise e incentivos para maximizar os resultados econômicos do projeto.

Além disso, reforça-se que no PSC temos as seguintes premissas implícitas na modelagem:

- **Neutralidade competitiva:** é o valor de quaisquer vantagens ou desvantagens incorridas pelo poder concedente devido ao fato de o bem ou serviço ser propriedade do setor público. As vantagens devem ser adicionadas aos custos e aumentam o PSC global, enquanto as desvantagens devem ser subtraídas e diminuem o PSC global;
- **Riscos transferíveis:** São os riscos que o governo incorre ao fornecer um determinado serviço público isoladamente, mas que seria transferido ao setor privado no caso de adotar-se a contratação via modelo concessão. Os riscos que são transferidos por contrato para o setor privado ao longo do prazo do contrato são especificamente identificados e limitados na matriz de riscos do projeto;
- **Riscos retidos:** Os riscos retidos são aqueles que o governo se propõe a suportar tanto no cenário de concessão como no cenário do projeto ser realizado pelo setor público, isto é, sem a concessão.

5.21.3. Premissas utilizadas e resultados do Public Sector Comparator (PSC)

Para realizar o *Value for Money* pela metodologia *Public Sector Comparator*, isto é, para se detalhar uma

análise qualitativa e quantitativa em termos de comparação financeira sob a ótica do poder concedente frente a realização dos investimentos e dos gastos recorrentes por si só ou via concessão, foi necessário definir os seguintes pontos de partida:

- Primeiramente, foi identificado na Matriz de Risco do projeto, isto é, na relação de alocação dos principais riscos aos quais a Concessionária e o Poder Concedente estão expostos ao longo da execução contratual, as seguintes classes de riscos:
 - Riscos econômico-financeiros;
 - Riscos de engenharia;
 - Riscos de operação;
 - Riscos ambientais;
 - Riscos jurídicos;
 - Riscos não alocados expressamente no contrato.
- O segundo passo consistiu na criação de uma memória de cálculo para análise de como os custos do projeto se comportam em relação as probabilidades de riscos adotadas, ou seja, buscou-se uma estimativa monetária da exposição que o projeto apresenta a cada uma das classes de riscos identificadas anteriormente. Dessa forma, foi utilizado uma análise de impacto de ocorrência de riscos em 5 prováveis cenários de exposição para cada classe de risco definida anteriormente. Com isso, temos:
 - Abaixo do valor base: -5%;
 - Base: 0%;
 - Pouco acima: 5%;
 - Moderadamente acima: 5%;
 - Extremamente/Fortemente acima: 15%

Já em termos de probabilidade de ocorrência desses cenários, foi utilizado como balizador as premissas abaixo:

Tabela 24: Vetor de riscos e de probabilidade de acordo com os cenários propostos

Vetor de riscos	Vetor de probabilidade de acordo com os cenários:				
Classe de risco	Abaixo	Base	Pouco acima	Moderado	Extremo
Riscos econômico-financeiros	16%	68%	7%	7%	2%
Riscos de engenharia	16%	68%	7%	7%	2%
Riscos de operação	16%	68%	7%	7%	2%
Riscos ambientais	16%	68%	7%	7%	2%
Riscos jurídicos	16%	68%	7%	7%	2%
Riscos não alocados	16%	68%	7%	7%	2%

Fonte: Modelo econômico-financeiro.

Para cada bloco de risco, foi definido uma base de impacto específica. Abaixo é possível observar as premissas utilizadas:

- o Base dos riscos econômico-financeiros:

Após a multiplicação de cada base pelos vetores de classe de risco com o de probabilidades de acordo com o respectivo cenário, somou-se os valores para cada classe de risco e foram trazidos a valor presente os respectivos fluxos de caixa futuros pela taxa WACC. Por fim, adicionalmente foi levando em consideração a divisão da proporção adotada para riscos considerados retidos pelo poder concedente e pelos riscos transferidos a concessionária na seguinte distribuição:

Tabela 25: Vetor de Compartilhamento de Riscos

Vetor de riscos	Vetor de compartilhamento do risco	
Classe de risco	Retido	Transferido
Riscos econômico-financeiros	28%	72%
Riscos de engenharia	38%	62%
Riscos de operação	29%	71%
Riscos ambientais	50%	50%
Riscos jurídicos	67%	33%
Riscos não alocados	100%	0%

Fonte: Modelo econômico-financeiro.

Por fim, para obtenção do resultado da análise, foi agregado e comparado dois elementos:

- O valor presente líquido na situação em que o poder concedente realizaria os investimentos e a operacionalização dos sistemas. A composição dessa possibilidade é materializada pelo somatório dos seguintes itens:
 - o PSC Total: é o custo caso os serviços sejam realizados pelo poder concedente. Com base nos valores resultantes da modelagem econômico-financeira, foram considerados os investimentos necessários para a realização do projeto de acordo com o cronograma previsto de execução das obras, assim como os custos e despesas incorridos ao longo do projeto;
 - o Neutralidade competitiva: Considerou-se efeito nulo no que toca as possíveis vantagens e desvantagens incorridas pelo poder concedente frente a concessionária no que diz respeito a questões tributárias;
 - o Riscos retidos e transferidos do projeto.
- O valor presente líquido do custo da concessão para o poder concedente adicionado do valor presente dos riscos transferidos para a concessionária.

Em seguida, o VPL do fluxo do PSC Total e do Custo da concessão para o poder concedente deve ser comparado entre si, para que o resultado da Análise *Value for Money* seja determinado. Se o VPL do PSC Total for maior do que o VPL do Custo da concessão, pode-se afirmar que o projeto apresenta um *Value for Money* favorável, ou seja, o custo de realizar o presente projeto por meio de um parceiro privado seria menor do que pelos métodos tradicionais de realização das atividades pelo poder concedente.

Com isso observado, temos os seguintes resultados do *Value for Money* via PSC:

Tabela 26: *Value for Money* via PSC - R\$ mil em termos reais

Resumo	
Visão Operação pela Concessionária	VPL
PSC Base (OpEx + CapEx)	249.266
Neutralidade	0
Riscos retidos	9.333
Riscos transferidos	8.673
Total	267.273
Visão Concessão	VPL
Custo da Concessão para o Poder Público	0
Riscos retidos	9.333
Total	9.333
Value for Money - PSC	257.939

Fonte: Modelo econômico-financeiro.

No geral, quantitativamente, conclui-se por meio desta metodologia que em termos de desembolso financeiro em valores reais, no caso da realização dos riscos e impactos, é vantajoso para o poder concedente a realização da concessão dado o valor presente líquido (VPL) positivo do *Value for Money* - PSC.

5.22. *Value for Money* – Metodologia via eficiência

Na metodologia de *Value for Money* via eficiência, é feito uma comparação em termos de desembolso financeiro a valor presente em termos reais entre os dois cenários abaixo:

- Cenário onde os investimentos e a operação dos sistemas são realizados pelo poder concedente, onde se tem os seguintes desembolsos: CapEx, sobrecustos de CapEx, OpEx e sobrecustos de OpEx;

- Cenário onde os investimentos e a operação dos sistemas são realizados pelo concessionário, onde não haverá desembolsos explícitos por parte do poder concedente.

Com isso observado, vale relembrar os seguintes pontos respaldados na matriz de riscos e no edital que auxiliaram na modelagem dos cenários:

- O risco de sobrecusto da obra e das operações são alocados à concessionária, sendo assim, não impactando as disponibilidades fiscais e financeiras do poder concedente;
- O atraso no atingimento das metas contratuais é em certa parte mitigado, pois a remuneração da concessionária é estritamente atrelada ao cumprimento dos prazos estabelecidos.

Em termos de premissas para o *Value for Money* via eficiência do concessionário frente ao público, temos:

- **Sobrecusto de obra:** De acordo com o Fundo Monetário Internacional (FMI) ("Brazil Technical Assistance Report—Public Investment Management Assessment") expõe que, com base em uma amostra de 56 (cinquenta e seis) obras de grande porte, gerenciadas pelos Ministérios das Cidades; da Educação; da Energia; da Ciência, Tecnologia, Inovação e Comunicação; e dos Transportes, o sobrecusto médio verificado foi de 64%. Na modelagem da presente metodologia foi utilizado 17% para avaliar de modo conservador o sobrecusto de obra – baseado no sobrecusto médio de 148 projetos financiados pelo Banco Mundial entre 1985 e 2012, de acordo com o relatório “Better Spending for Better Lives” do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID);
- **Sobrecustos de gastos operacionais (OpEx):** De acordo com a mesma referência do Banco Interamericano de Desenvolvimento, foi utilizado no presente estudo um sobrecusto de 17%. Tal premissa se mostra conversadora visto que de acordo com a mesma instituição no relatório “Lessons from four decades of infrastructure project related conflicts in Latin America and the Caribbean” o sobrecusto total dos projetos na América Latina e Caribe foram de 69,2% - sensivelmente abaixo do utilizado.

Como resultado, ao se considerar as premissas de ineficiência do setor público frente ao privado aliada a taxa WACC, temos:

Tabela 27: *Value for Money* da concessão via eficiência – R\$ mil em termos reais

Resumo	
Aspectos Analisados - Visão do Poder Concedente como Operador	VPL
Receita Bruta	224.085
Outorgas (fixa e variável)	0
Opex	-
	228.806
Sobrecusto do OpEx	-38.897
CapEx	-20.460
Sobrecusto de CapEx	-3.478
Total	-67.557
Aspectos Analisados - Visão do Poder Concedente no cenário de Concessão	VPL
Receita Bruta	0
Outorgas (fixa e variável)	1.628
Opex	0
Sobrecusto do OpEx	0
Investimentos/CAPEX	0
Sobrecusto de Obras	0
Total	1.628
Value for Money Total - Eficiência	69.185

Fonte: Modelo econômico-financeiro

No geral, conclui-se por meio desta metodologia que, em termos de desembolso financeiro em valores reais, é vantajoso para o poder concedente a realização da concessão, dado o valor presente líquido (VPL) positivo do *Value for Money* via eficiência.

5.23. Conclusão das metodologias de *Value for Money*

Neste sentido, após avaliar duas metodologias de *Value for Money* para auxiliar na tomada de decisão, concluímos que em ambas o resultado é positivo ao poder concedente, cancelando a execução da presente concessão proposta. Em termos gerais, temos:

- Economia de recursos públicos além do recebimento da soma de uma remuneração inicial fixa (outorga fixa) e variável ao longo do prazo de concessão (outorga variável);
- Compartilhamento de riscos do projeto;
- Geração de externalidades positivas com um acréscimo na geração de empregos da cidade e na demanda por serviços de hotelaria, alimentação e turismo;
- Maior eficiência e eficácia da realização dos investimentos e operacionalização por empresas privadas, visto a estrutura de incentivos do projeto e a busca da concessionária por lucros;

É importante grifar que não se considerou, nos cálculos de ambas as metodologias expostas, o impacto da restrição de endividamento do poder público, mitigado pela realização da presente concessão. Nesse modelo, a concessionária vencedora contrai a dívida para realização das metas do projeto e, por isso, libera espaço financeiro para o dispêndio público no desenvolvimento de outros projetos.

Salienta-se também que além da parte financeira, onde se obtém ganhos com as outorgas e aumento de impostos, a realização da concessão nos moldes apresentados nesse estudo incrementará o fluxo de turismo e a valorização imobiliária da região de Barueri.

6. Modelagem de Engenharia e Arquitetura

6.1. Situação Atual da Infraestrutura

Em primeiro momento, foi mencionado no próprio chamamento público algumas obras realizadas recentemente:

Tabela 28: Cronograma de obras recentes

Descrição	Ano
Fechamento superior de 16 (dezesseis) caixas d´água de 10.000L cada, com sistema de alvenaria e cobertura com tela metálica	2017
Restauração do talude do estacionamento descoberto	2017
Reformas dos banheiros para adequação as exigências da Vigilância em Saúde e sistema de segurança	2018
Impermeabilização das arquibancadas	2019
Troca do gramado natural do campo de futebol (grama, irrigação e drenagem)	2019
Adequação de espaço físico para instalação da sala do VAR	2020
Revitalização do gramado – 2 vezes por ano, por empresa especializada, e colocação de semente de inverno.	2017 a 2020
Troca dos assentos do setor B – 9.800 lugares	2020
Ampliação do sistema de iluminação de mais 4 torres (200 lâmpadas a vapor), perfazendo 410 refletores	2020

Fonte: Secretaria de Esportes de Barueri – elaborado por WTorre Entretenimento

Estes trabalhos já realizados engrandecem o equipamento, e são aqui considerados na avaliação de sua situação atual, bem como foram valorados para fins de estimativas e cálculo dos investimentos nos próximos anos. Complementarmente, também de acordo com informações disponibilizadas pelo poder público, foram identificadas outras intervenções pontuais em períodos recentes (2018-2019) na Arena Barueri, a saber, a troca das plaquetas dos assentos esportivos e a reforma dos bancos de reservas/capas, além de um modesto valor alocado para resistências, cabeamentos e bombas centrífugas.

À despeito de sua aparência externa de Arena bem conservada e as adaptações e melhorias realizadas periodicamente pelo poder público nos últimos anos, tendo tido sua inauguração há mais de 15 anos

atrás, é de se esperar que a infraestrutura da Arena Barueri se encontre razoavelmente defasada, com demandas pontuais de manutenção e melhorias espalhadas por toda a área do estádio. Tais necessidades serão mais bem descritas no laudo de vistoria de engenharia, com vigência até julho de 2024. Sua análise, combinada com a experiência de profissionais capacitados da área e sua avaliação por meio de visita técnica, se encontra detalhada abaixo, resumindo a situação atual da infraestrutura da Arena.

6.2. Proposta de ampliação, reforma e melhorias de engenharia a serem incorporadas

Ademais, é entendido que, além dos investimentos recentemente realizados e das necessidades pontuais de reparo das estruturas de acordo com o mostrado acima, será necessária toda uma reestruturação da *venue*, em especial em sistemas de comunicação, iluminação, pintura e nova comunicação visual da Arena, entre outros que serão mais bem descritos na sequência. Esses investimentos são essenciais para possibilitar o incremento de novas fontes de receita e estabelecer a Arena Barueri em um polo ainda mais relevante no ramo do entretenimento.

Diante deste cenário, foi considerada uma série de melhorias, com valores estimados abaixo:

6.3. Estimativa de custos e despesas de implantação exigidas

Tabela 29: Abertura dos Investimentos

Item	Investimento
Pintura – Pintura de paredes e fechamentos externos	R\$0,6 milhão
Pintura – Pintura interna	R\$1,2 milhão
Pintura de estruturas e regularização do piso do estacionamento	R\$1 milhão
Sistemas de comunicação – sistema de som e sistema de transmissão de vídeo	R\$1,5 milhão
Segurança e controle – sinalização viária	R\$0,2 milhão
Troca da iluminação por LED	R\$2 milhões

Remodelação do espaço	R\$0,1 milhão
Nova comunicação visual da Arena	R\$1,6 milhão
Adequações – revisão/recuperação dos caixilhos existentes (portas pivotantes)	R\$0,2 milhão
Adequações – solução de pendências apontadas no laudo de engenharia complementar de julho de 2022	R\$0,3 milhão
Adequações – Recuperação/manutenção dos elevadores da Arena	R\$0,6 milhão
Troca do gramado – Implantação de gramado sintético homologado pela FIFA, troca/manutenção dos sistemas de irrigação e drenagem	R\$13 milhões
Total	R\$22,3 milhões

Fonte: WTorre Engenharia

Para uma primeira vista da população, até mesmo antes da demonstração sobre a melhoria da operação como um todo, será necessária a troca e inserção de uma nova comunicação visual, bem como melhorias pontuais visando um novo público e uma entrega de melhor qualidade já no primeiro ano da concessão. Combinado a isso, também se faz necessária a pintura da fachada e das estruturas da Arena, com um duplo efeito de realizar uma atualização mais do que necessária no espaço e potencializar o reconhecimento da “nova arena”.

Estima-se também uma requalificação do interior do equipamento e suas dependências, trazendo um padrão de maior conforto aos seus usuários - tanto diários quanto em eventos específicos – com o intuito de suprir carências da infraestrutura atual do estádio. Há uma expectativa para adaptação de alguns dos espaços para a criação de novos produtos que complementem os usos atuais dos equipamentos, além de melhorias estruturais pontuais, como a regularização do piso do estacionamento e a demarcação de sinalização viária adequada.

De uma maneira similar, também são previstos os investimentos destinados à manutenção dos elevadores, substituição dos caixilhos das portas pivotantes e a solução de pendências apontadas no laudo de engenharia. Tais melhorias são necessidades antigas da prefeitura, e representam pontos indispensáveis para um novo concessionário.

Pensando na crescente carga de jogos e eventos que a Arena deve receber, e visando, além da excelência na prestação desses serviços, uma economia substancial com os gastos de manutenção, é imprescindível a substituição do gramado natural por um gramado sintético de nível e aprovado pelas principais instituições regulamentadoras do futebol. Tal melhoria é o alicerce que possibilita a transição da Arena para a plena utilização de suas capacidades.

Também imprescindível é a troca do sistema de iluminação do estádio. A melhora do sistema atual para um sistema de lâmpadas LED provisionará uma grande melhoria na qualidade do serviço, além de uma economia no gasto do estádio com energia. Por representar um investimento robusto, foi considerada a necessidade de troca em até 5 anos.

Por fim, no que diz respeito aos sistemas de comunicação do estádio, é essencial que se instale um sistema de sonorização, já que a Arena se encontra desprovida desse importante equipamento. Ademais, fica prevista a restauração de dois telões de vídeo do estádio, quer esse processo seja de restauro quer seja pela compra de um novo equipamento.

6.4. Projetos de arquitetura referentes a ampliação, reforma e melhorias

Uma vez que as reformas e melhorias propostas se limitam a estruturas já existentes ou capacidades da Arena que dispensam projetos de arquitetura, sendo sua instalação independente, - como são a implantação do sistema de som e demais sistemas de comunicação, a pintura da arena e a disposição dos elementos da nova comunicação visual – é portanto mais adequado prever o custo e a estimativa de prazo para a implantação de tais melhorias, como apresentado nos tópicos acima, conjuntamente ao cronograma físico-financeiro dos investimentos e orçamento dos custos operacionais e de manutenção, apresentado na sequência.

6.5. Cronograma Físico-Financeiro dos investimentos e orçamento dos custos operacionais e de manutenção

Tabela 30: Cronograma Físico-Financeiro dos investimentos

	ANO 1	ATÉ ANO 2	ATÉ ANO 5
Pintura – Pintura de paredes e fechamentos externos	X		
Pintura – Pintura interna		X	
Pintura de estruturas e regularização do piso do estacionamento	X		
Sistemas de comunicação – sistema de som e sistema de transmissão de vídeo	X		
Segurança e controle – sinalização viária	X		
Troca da iluminação por LED			X

Remodelação de espaços internos	X
Nova comunicação visual da Arena	X
Adequações – revisão/recuperação dos caixilhos existentes (portas pivotantes)	X
Adequações – solução de pendências apontadas no laudo de engenharia complementar de julho de 2022	X
Adequações – Recuperação/manutenção dos elevadores da Arena	X
Troca do gramado – Implantação de gramado sintético homologado pela FIFA e troca/manutenção dos sistemas de irrigação e drenagem	X

Fonte: WTorre Engenharia

Além das melhorias, vale glosar o valor de R\$ 1,5 milhão previsto nos gastos administrativos, dentro de “provisões”. Tal valor, como explicado nas seções iniciais do estudo, antecipa as necessidades futuras e crescentes da Arena. É do entendimento deste estudo que este montante é fundamental para a condução da operação da Arena, representando uma cobertura segura de reinvestimento na manutenção e infraestrutura do espaço.

7. Detalhes sobre a Operação e Exploração

Para explicar sobre as projeções de receitas, foi utilizado o *know-how* de equipes comerciais, de marketing e operação com passagens por diversas *venues* no país e no mundo. Os conceitos principais são considerados em ano de estabilidade, após início de ambientação, prospecções, parcerias e afinamento operacional.

As premissas foram estipuladas levando em conta o conhecimento do segmento e do mapeamento das oportunidades de acordo com o potencial da *venue* em questão, sendo “Futebol”, “Hospitalidade”, “Eventos de grande e médio portes”, “Eventos de pequeno porte” (incluindo a possibilidade do uso de espaços internos da arena, como por exemplo o auditório), “Gravações e fotos”, “Áreas comerciais” (considerando a locação de espaços internos da arena para uso diário de escritórios, varejos e restaurantes), “Catering”, “Patrocínios” e “Estacionamento”.

Apresentaremos nesse capítulo os detalhes necessários para uma boa operação e exploração do equipamento da Arena Barueri, prevendo o pleno uso de suas capacidades e áreas. Dentro desse escopo, também se incluem melhorias e adaptações que prevejam o impacto da obra e a consequente operação no entorno e para todos os munícipes, como necessidades de alteração do fluxo em vias, acordos com transportes públicos (Revisão e Planejamento do viário Urbano para acesso ao equipamento) e o conjunto de Iniciativas da SPE e Secretarias Municipais para melhor aproveitamento do potencial econômico do equipamento

7.1. Ações Mínimas Exigidas

São condições básicas para a operação de equipamentos de esporte e entretenimento a gestão de atividades de eventos dos mais variados tipos, tanto diárias como extraordinárias, com operações tanto internas como terceirizadas.

Dentre as ações mínimas, a potencial concessionária precisa:

- i. Realizar a zeladoria dos locais, podendo ser direto ou terceirizado, considerando segurança, limpeza e demais conservações inerentes às necessidades específicas de cada instalação;

- ii. Fazer a gestão sobre a locação dos espaços para eventos de esporte e entretenimento, bem como corporativos e de quaisquer finalidades a serem consideradas viáveis para uso dos espaços da *venue* em questão;
- iii. Realizar a operação, própria ou terceirizada, de restaurantes, lanchonetes ou quaisquer outras áreas comerciais e tipos de varejo que façam sentido operacionalmente, dentro da *venue* em questão;
- iv. Atender o público dentro das instalações sempre com o mais alto nível de serviços:
 - a. Atendimento com baixo tempo de espera;
 - b. Produtos de qualidade e com boa variedade;
 - c. Política de preços bem determinada;
 - d. Métodos de pagamento variados.
- v. Dispor de toda infraestrutura necessária para a realização de eventos, estando de acordo com as leis e normas locais;
- vi. Ser responsável pelo pagamento das despesas referentes ao custeio e manutenção da *venue*;
- vii. Ser responsável pelo pagamento das despesas referentes à coleta seletiva de resíduos sólidos (recolhimento, transporte e destinação dos itens gerados nas dependências dos equipamentos, obedecendo as normas vigentes);
- viii. Honrar devidamente todos os contratos assinados;
- ix. Operacionalizar os sistemas elétricos, de iluminação, instalações hidráulicas e de ar-condicionado;
- x. Ter normas, processos e procedimentos para a operação dos equipamentos;
- xi. Conhecer dos produtos e explorar comercialmente os espaços publicitários de acordo com as regras de cada competição e leis vigentes.

7.2. Caracterização dos Produtos

Futebol

O novo concessionário deverá disponibilizar aos clubes locatários da Arena Barueri todas as condições de manutenção e disponibilidade das infraestruturas para a devida realização de partidas de futebol.

Hospitalidade

Em equipamentos como Arenas Multiuso e espaços para eventos, hospitalidade são espaços para um público seletivo, sendo segmentado dos demais com um serviço mais VIP e com experiências exclusivas.

Eventos de grande e médio portes

Eventos para mais de 10 mil pessoas podem ser considerados como de médio porte, podendo ser tanto de esporte como de entretenimento.

Eventos de pequeno porte

Eventos para menos de 10 mil pessoas podem ser considerados de médio/pequeno porte, sendo principalmente focados para o mundo corporativo, mas não exclusivamente. No caso de Barueri, esse pode ser um produto de bastante relevância, dado o grande número de empresas presentes na cidade e na região.

Gravações e fotos

Venues desse porte tem grande apelo para gravações de comerciais, novelas e filmes, bem como fotos para catálogos de empresas, principalmente de moda. Assim, o operador precisa ter conhecimento das necessidades de produtoras e agências, indo desde equipamentos até das particularidades da forma de trabalho.

Catering

Nada mais é que o operador de alimentos e bebidas, e está presente em todos os tamanhos de eventos, tendo um perfil mais exclusivo nas áreas de hospitalidade e em eventos corporativos, porém também presentes nas locações para o público em geral nos demais eventos.

Patrocínios

A linha de patrocínios engloba desde o direito de nome de todo complexo e de áreas específicas (“naming rights” e “sector rights”), passando pelo fornecimento de produtos exclusivos, como o “Pouring Rights”, ou seja, o direito de exclusividade na venda de bebidas de determinado segmento, como cervejas, soft drinks ou destilados, por exemplo; e por fim chegando em parceiros, os quais muitas vezes realizam permutas por seus serviços prestados dentro da *venue*. Há uma grande variedade de entregas para patrocínios e o detentor da concessão deve ter pleno conhecimento dos produtos e sinergias entre os mesmos e potenciais patrocinadores e parceiros.

Áreas comerciais

Bem como espaços destinados a alimentação, há a possibilidade de instalações voltadas para outros fins. A concessionária precisará gerir tais espaços para locação e fiscalização.

Estacionamento

A operação do estacionamento pode ser própria ou terceirizada, contanto que a gestão das vagas forneça segurança para os usuários, bem como seja feita a devida manutenção.

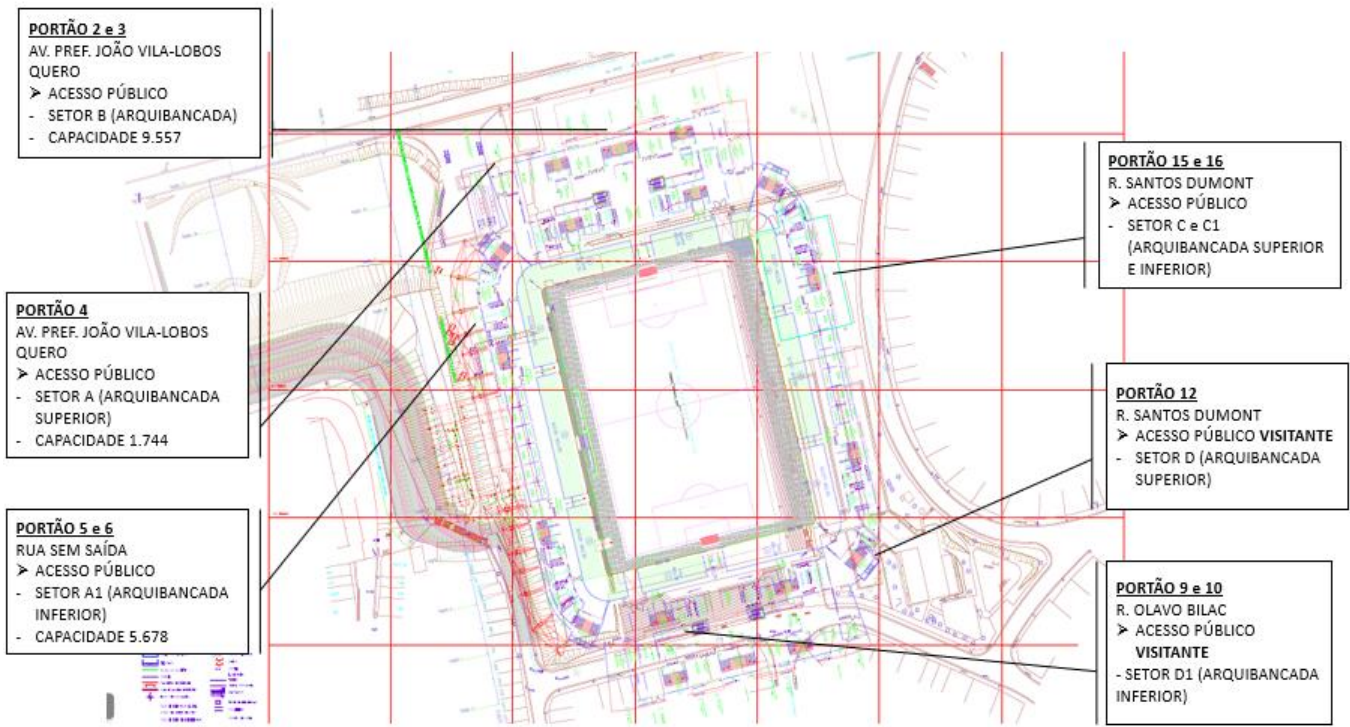
7.3. Importância da relação SPE e Poder Concedente

Em se tratando de um projeto de colaboração do setor público com o setor privado, é essencial que não se dispense a sinergia entre as partes, de maneira que se atinja um melhor aproveitamento do potencial econômico e social do equipamento. Nesse sentido, é fundamental que haja uma distribuição de responsabilidades, de acordo com a natureza e a “vocação”, por assim dizer, das partes envolvidas. Essa separação será melhor aprofundada mais à frente, na modelagem jurídica do estudo.

No entanto, vale destacar, ainda no âmbito da operação da Arena, a necessidade vital de um entendimento acerca da revisão e planejamento do viário urbano para acesso ao equipamento. Projetando uma operação mais robusta, contínua e bem-aproveitada, com um completo acompanhamento do frequentador da Arena, durante todo o seu trajeto, desde o trânsito até sua cadeira para o evento (incluindo também a evacuação e operação de saída do estádio), é fundamental que se combinem alternativas para as necessidades de alteração do fluxo em vias e acordos com transportes públicos.

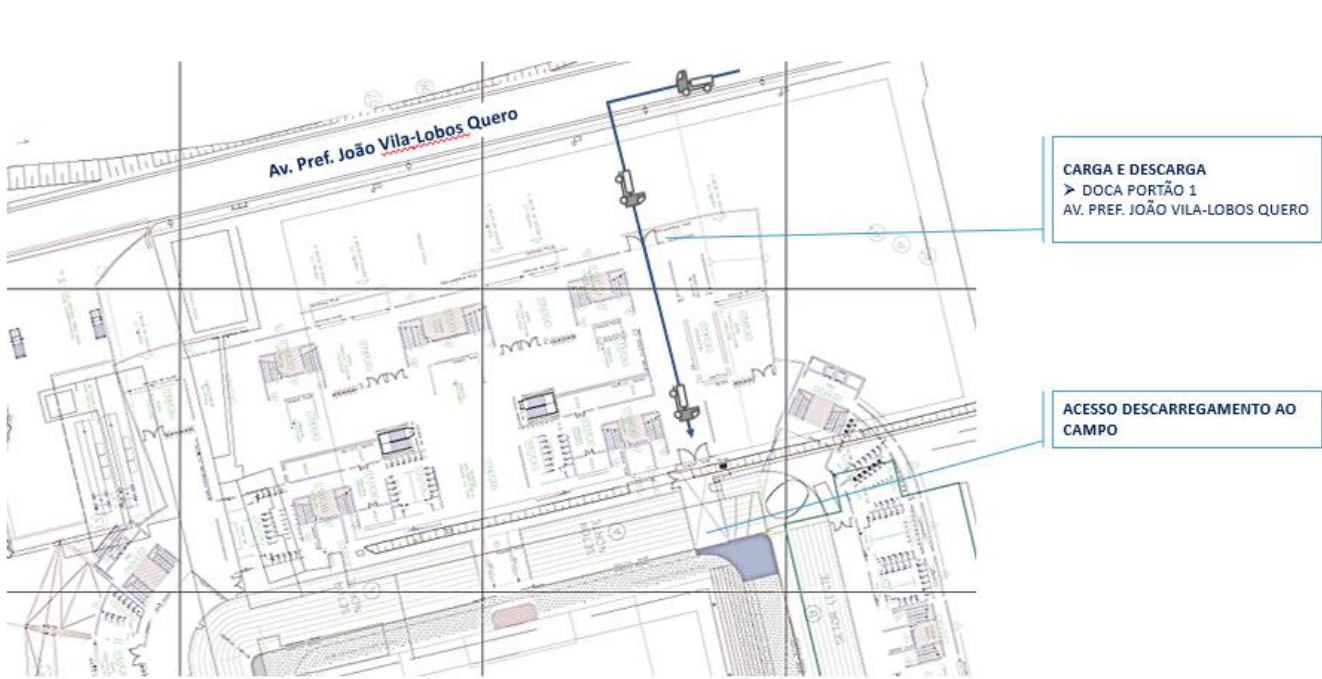
De acordo com uma avaliação preliminar de profissionais conceituados do ramo, foi possível prever o acesso do público por cada portão fluxo de acesso, a operação de carga e descarga para montagem e desmontagem dos eventos e o fluxo de acesso. Esse material, inserido abaixo, prevê de maneira bastante ampla as diretrizes para a instalação das iniciativas acerca da reelaboração do viário urbano e acesso imediato à Arena Barueri, com a eventual concretização do processo de concessão.

Figura 10: Acesso de público por portão



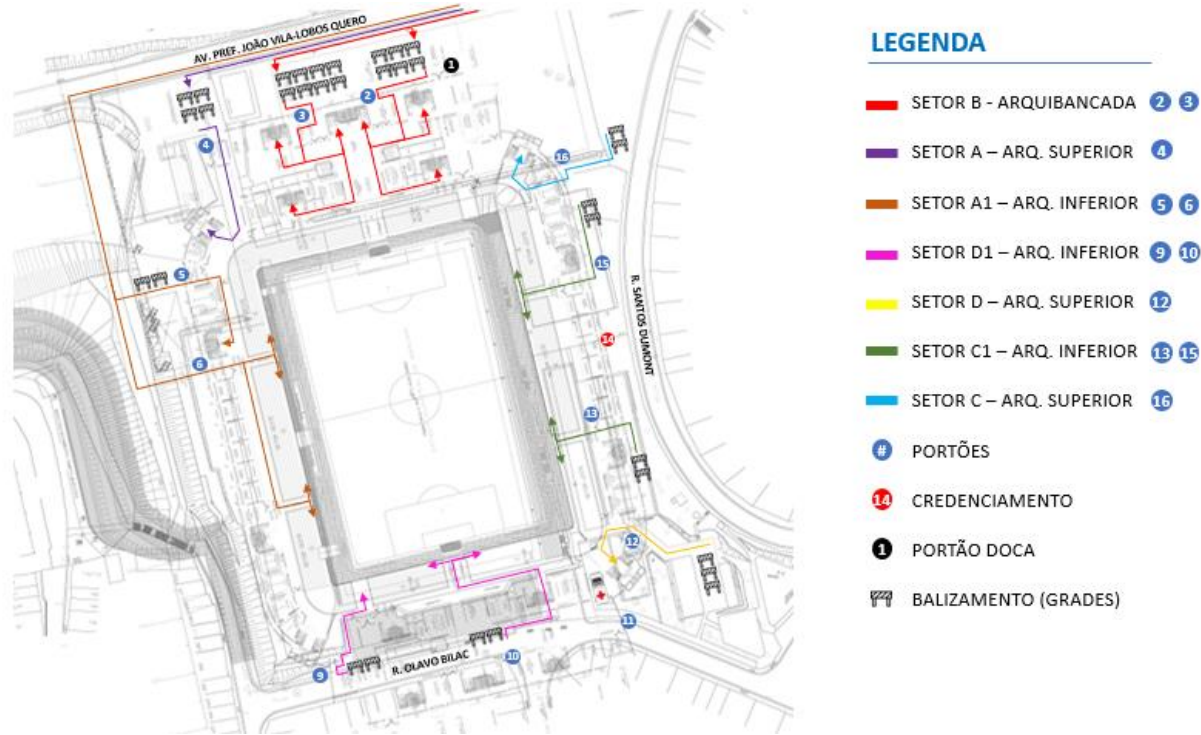
Elaborado por: WTorre

Figura 11: Operação de carga e descarga



Elaborado por: WTorre

Figura 12: Fluxo de acesso ao estádio



Elaborado por WTorre

8. Conclusão

As pesquisas realizadas em resposta ao Chamamento Público para identificar a vocação da Arena identificaram a real possibilidade do interesse da iniciativa privada na operação do equipamento.

Ainda mais, foi possível delinear uma estrutura de proposta de operação atendendo às premissas impostas por este Município em seu Chamamento que se revela economicamente viável, de forma que, no nosso sentir, a concessão para a operação do equipamento à iniciativa privada não somente é possível, mas recomendável, pois que solução apta a atender a todos os anseios delimitados como de interesse público, agregando valor ao equipamento e lhe dando maior uso.

Tal solução não somente retira do erário o ônus de suportar o custo de manutenção da infraestrutura hoje instalada, mas também o de reinvestir na sua requalificação permanente, além de trazer recursos diretos para o município, por meio do pagamento da outorga, como indireto, pela movimentação da economia quando da realização de cada evento.

Por estes motivos, o modelo proposto aqui é o da Concessão de Uso da Arena Barueri, conforme estruturação jurídica a seguir apresentada.

9. Estudos de modelagem jurídica

9.1. Preâmbulo

O caderno jurídico (“Caderno Jurídico”) é parte integrante dos estudos que contemplam a modelagem operacional, econômico-financeira, jurídica e de engenharia e arquitetura (“Estudos”) elaborados pela WTorre.

Nesse caderno, serão apresentados os principais contornos da modelagem jurídica inserida no âmbito do edital do Chamamento Público n.º 01/2021 (“Edital do Chamamento Público”) promovido pela Prefeitura de Barueri para a elaboração dos Estudos visando à modernização, operação, manutenção e gestão do Estádio Municipal “Orlando Baptista Novelli” – Arena Barueri.

Inicialmente, será levantado o arcabouço legislativo municipal para se averiguar os contornos que as normas municipais – em complemento às normas estaduais e federais sobre o tema – estabelecem para a modelagem do projeto, sem prejuízo da sugestão de eventuais alterações de dispositivos legais.

Ato contínuo, serão analisados os possíveis arranjos contratuais cabíveis na situação, passando-se pelo exame do eventual cabimento (ou não) das modelagens de concessão de uso, PPP nas modalidades concessão administrativa e patrocinada e direito de superfície, dentre outros, sempre comparando-os entre si e com a modelagem de prestação de serviços atualmente adotada no local.

Paralelamente, serão avaliadas as soluções jurídicas a serem dadas aos contratos atualmente em vigor envolvendo os bens públicos objeto do PMI.

A partir dos estudos econômicos e institucionais, serão avaliadas as soluções jurídicas para a realocação e/ou integração dos serviços e eventos institucionais atualmente desempenhados nos locais.

Ainda, após a conclusão das modelagens operacional econômico-financeira e de engenharia/arquitetura, será realizada a análise jurídica, para se aferir a adequação ao modelo contratual proposto e a compatibilidade com o ordenamento jurídico.

A partir dos elementos colhidos nos demais estudos acima listados será examinada a eventual necessidade de parcelamento do objeto para fins de licitação, seja pela sua obrigatoriedade legal, seja pela sua conveniência.

Na sequência, serão definidos os contornos do procedimento licitatório com a indicação das normas aplicáveis, garantias a serem fixadas para ambas as partes, requisitos para habilitação, se a seleção será pelo melhor preço ou técnica e preço, vinculação da remuneração a critérios de desempenho, dentre outros elementos que deverão constar da minuta do Edital e do futuro contrato a ser licitado

9.2. Estudo de viabilidade

O fundamento legal para a realização deste Estudo encontra-se no art. 21 da Lei Federal n.º 8.987/1995 (Lei Geral de Concessões – LGC), que faculta à Administração Pública autorizar particulares a realizar, por conta própria, “estudos”, vinculados a uma possível concessão e de utilidade para sua licitação.

De forma mais específica, o Decreto Federal nº 8.428/2015 estabelece e regulamenta Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI), a ser observado na apresentação de projetos, levantamentos, investigações ou estudos, por pessoa jurídica de direito privado, com a finalidade de subsidiar a Administração Pública na estruturação de empreendimentos e contratos de parcerias com pessoas jurídicas de direito privado.

Assim, com fundamento nesse regramento jurídico, a PM de Barueri abriu o Chamamento Público nº 001/2021, autorizando aos interessados a realização de estudos de modelagem técnico-operacional, econômico-financeira, jurídica e de engenharia e arquitetura para a para a modernização, operação, manutenção e gestão do Estádio Municipal “Orlando Baptista Novelli”.

Este Estudo visa a satisfazer aos interesses da Administração, permitindo obter, com o auxílio da iniciativa privada, soluções para o melhor aproveitamento dos bens em questão, de modo a tornar mais atraentes para o público em geral e para eventuais parceiros, buscando (i) a maximização de sua ocupação e utilização; (ii) a desoneração dos cofres públicos; (iii) e, eventualmente, o auferimento de receitas para Administração.

9.3. Das premissas a serem consideradas

9.3.1. Das premissas do Edital do Chamamento Público nº 001/2021

A modelagem jurídica aqui apresentada tem como premissa básica a compreensão, pelo Estudo, da modernização, operação e manutenção da Arena Barueri.

No Edital da PMI, a concessão do Projeto está condicionada à apresentação dos Estudos, os quais deverão contemplar, além do incentivo ao lazer, turismo, cultural e eventos religiosos, as seguintes premissas e diretrizes:

- a) Vantajosidade Econômica e Operacional:** O Estudo deve demonstrar a vantagem econômica que poderá ser advinda com a concessão da Arena Barueri à iniciativa privada, comprovando, ainda, as melhorias operacionais advindas com essa prática;
- b) Eficiência e Eficácia:** Deve ser contemplado nos estudos o ganho de eficiência e otimização obtidos em caso de eventual exploração pela iniciativa privada, demonstrando uma gestão eficiente das políticas públicas de esportes no município, de modo a diminuir despesas, economizar recursos e, ao mesmo tempo, trazer modernidade aos equipamentos esportivos
- c) Conveniência e Oportunidade:** Deve ser contemplado no Estudo as razões que justifiquem a escolha modelo proposto em detrimento das outras possibilidades, sempre levando em conta a economia de recursos públicos.
- d) Viabilidade Econômica:** Deve ser realizado estudo de viabilidade econômica, prevendo (i) plano de metas e resultados a serem atingidos; (ii) prazos de execução; (iii) amortização do capital investido; (iv) receitas acessórias pela exploração comercial e (v) indicadores de avaliação de desempenho a serem utilizados.
- e) Impacto Orçamentário:** O estudo precisará demonstrar eventuais impactos orçamentários decorrentes do modelo sugerido.
- f) Investimentos:** Devem ser compreendidos os investimentos (modernizações, reformas etc.) a serem realizados no âmbito da parceria a fim de alcançar os objetivos de exploração e dinamização dos locais e dos próprios, considerando na modelagem econômico-financeira as obras recém efetuadas pelo poder público, bem como aqueles em curso de efetivação;
- g) Custos Operacionais:** Os Estudos devem prever todos os custos operacionais envolvidos para todo o prazo da concessão, descrevendo sua origem.

- h) Legislação:** Deverá ser observada legislação aplicável, inclusive as normas relativas à inclusão e acessibilidade.

9.4. Do cenário atual dos bens

9.4.1.Arena Barueri

A situação atual da Arena Barueri é descrita no Termo de Referência (Anexo I e Anexo II do Edital de Chamamento Público).

Além disso, a visita de campo realizada no curso dos trabalhos reconheceu as boas condições dos equipamentos e alinhamento com a descrição do Anexo I e Anexo II do Edital de Chamamento, e os levantamentos jurídicos permitiram a perfeita construção dos encargos da concessionária, bem como listagem de todos os contratos hoje vigentes que incidem sobre a Arena Barueri

Os estudos jurídicos levaram à identificação de atos precedentes a serem cumpridos pela Municipalidade, tais como (i) a elaboração de minuta de lei municipal autorizando a concessão da Arena Barueri à iniciativa privada (ii) a notificação de rescisão de contratos atualmente vigentes, e, também dos instrumentos necessários à licitação, especialmente, Minuta de Edital, Minuta de Contrato e seus anexos.

A modelagem também parte do pressuposto de que a área a ser concedida é de propriedade do Município e está livre, desimpedida e regular, de forma que o risco relativo a qualquer questão concernente a sua titularidade no decorrer da concessão é alocado como do Poder Público.

Todas as etapas propostas vêm acompanhadas de instrumentos jurídicos sugeridos, de sorte a que o Poder Concedente possa, acaso convencido das vantagens deste modelo aqui proposto, proceder de imediato de forma ordenada com tais etapas.

9.5. Alternativas de modelagem jurídica, formas de contratação, fundamento jurídico e do modelo proposto

Abaixo, serão apontadas as principais características dos instrumentos jurídicos disponíveis para a execução do objeto ora em estudo, iniciando-se pela Concessão Comum, e comparando-se, na sequência, as vantagens e desvantagens desta modalidade de contratação em relação a: (i) PPP na modalidade “concessão patrocinada”; (ii) Concessão Urbanística; (iii) Alienação do Imóvel (iv) o Contrato de prestação de serviços (v) PPP na modalidade “concessão administrativa” (vi) Concessão de Uso de Bem Público.

9.5.1.A concessão comum

➤ **Previsão legal**

- Art. 175 da Constituição Federal³;
- Lei Federais nº 8.987/95 e 9.074/95

➤ **Definição**

Consiste na delegação da prestação de **serviço público**, *“feita pelo Poder Concedente, mediante licitação, na modalidade de concorrência, à pessoa jurídica ou consórcio de empresas que demonstre capacidade para seu desempenho, por sua conta e risco e por prazo determinado”*⁴.

Ou seja, o objeto da concessão comum é a delegação da prestação de um **serviço público**. A noção de serviço público, por sua vez, está diretamente relacionada a uma atividade estatal, estabelecida pela ordem jurídica, que deve ser oferecida aos cidadãos.

Como leciona ALEXANDRE SANTOS ARAGÃO, os serviços públicos são atividades que *“não têm ínsita em si a integração à esfera pública ou privada, ou seja, são atividades que, ontologicamente, poderiam pertencer a uma ou outra esfera, mas que o Constituinte ou o Legislador, em função de uma avaliação do interesse da coletividade em determinado momento histórico, entendeu que o Estado deveria, para cumprir as suas funções constitucionais de proteção dos liames sociais, tomar a atividade como sua”*⁵.

De acordo com **FLORIANO DE AZEVEDO MARQUES NETO**, a concessão deve contemplar uma atividade a ser prestada; (i) sobre a qual o Poder Público tem um dever de oferta; (ii) que possa ser objeto de uma relação econômica pelo privado; (iii) cuja exploração econômica possa ser valorada em unidades individuais de fruição, o que obriga a que tal prestação seja divisível e quantificável⁶.

➤ **Cabimento do Instrumento Jurídico no Modelo Proposto**

Em nosso entendimento, não é possível a adoção da concessão no Estudo proposto, haja vista a impossibilidade de enquadrar as atividades de modernização, operação, manutenção e gestão do Estádio Municipal “Orlando Baptista Novelli” - Arena Barueri como serviços públicos.

Com efeito, os serviços acima descritos não podem ser enquadrados como atividades prestacionais diretamente atribuíveis ao Estado, por lei. Essas atividades, apesar de serem de interesse público, possuem natureza econômica, inexistindo qualquer dispositivo constitucional ou infraconstitucional que atribua a titularidade de sua prestação ao Poder Público.

Por isso, concluímos que a utilização da concessão de serviço público como modelo jurídico para o Projeto é inadequada.

➤ **Vantagens**

³ Que assim dispõe: “Art. 175. Incumbe ao Poder Público, na forma da lei, **diretamente** ou sob regime de **concessão ou permissão**, sempre através de licitação, **a prestação de serviços públicos” (grifou-se).**

⁴ Art. 2º, II, da Lei Federal n.º 8.987/95. Como define Celso Antônio Bandeira de Mello, a concessão comum é caracterizada pelo *“exercício de serviço a alguém que aceita prestá-lo em nome próprio, por sua conta e risco, nas condições fixadas e alteráveis unilateralmente pelo Poder Público, mas sob garantia contratual de um equilíbrio econômico-financeiro, remunerando-se pela própria exploração do serviço, em geral e basicamente mediante tarifas cobradas diretamente dos usuários do serviço”* (Curso de Direito Administrativo, 27ª edição. São Paulo: Malheiros, 2010, p. 701).

⁵ ARAGÃO, Alexandre Santos. Direito dos serviços públicos, p. 127

⁶ MARQUES NETO, Floriano de Azevedo. Concessões. 1. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2015, p. 178

Análise prejudicada em razão da inviabilidade da utilização da concessão de serviço público como modelo jurídico para o Projeto.

➤ **Desvantagens**

Análise prejudicada em razão da inviabilidade da utilização da concessão de serviço público como modelo jurídico para o Projeto.

9.5.2.PPP: Concessão Patrocinada

➤ **Previsão legal**

- Art. 175 da Constituição Federal⁷;
- Lei Federal de PPPs nº 11.079/04

➤ **Definição**

A concessão patrocinada é definida pela Lei Federal n.º 11.079/04, como sendo a concessão de serviços públicos ou de obras públicas de que trata a Lei Federal n.º 8.987, de 13.02.95, quando envolver, adicionalmente à tarifa cobrada dos usuários, contraprestação pecuniária do parceiro público ao parceiro privado.

Tal como na concessão comum, as concessões patrocinadas devem, por definição legal, admitir a cobrança de tarifas, o que acaba limitando seu objeto a serviços públicos. Como ensina FLORIANO DE AZEVEDO MARQUES NETO⁸, “*nas concessões patrocinadas o objeto não discrepa das atividades que podem ser delegadas por concessões comuns.*”

⁷ Que assim dispõe: “Art. 175. Incumbe ao Poder Público, na forma da lei, **diretamente** ou sob regime de **concessão ou permissão**, sempre através de licitação, **a prestação de serviços públicos” (grifou-se).**

⁸ MARQUES NETO, Floriano de Azevedo. Concessões. 1. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2015, p. 178

➤ **Cabimento do Instrumento Jurídico no Modelo Proposto**

Em nosso entendimento, também não é possível a adoção da concessão patrocinada no Estudo proposto, haja vista a **impossibilidade de enquadrar as atividades a serem delegadas como serviços públicos.**

➤ **Vantagens**

Análise prejudicada em razão da inviabilidade da utilização da concessão patrocinada como modelo jurídico para o Projeto.

➤ **Desvantagens**

Análise prejudicada em razão da inviabilidade da utilização da concessão patrocinada como modelo jurídico para o Projeto.

9.5.3.Concessão urbanística

➤ **Previsão legal**

- Art. 32, §1º, Lei Federal n.º 10.257/2001⁹

➤ **Definição**

A concessão urbanística não possui uma legislação própria tratando do instituto, o que dificulta uma definição precisa e objetiva da modalidade.

⁹ § 1o Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Em poucas palavras, a concessão urbanística trata-se de uma espécie de concessão de obras públicas, sem a posterior exploração de serviço e ressarcimento mediante tarifa.

Nessa modalidade, o Poder Público Municipal elabora um plano de reurbanização ou de renovação da área, sendo as áreas de titularidade do particular desapropriadas.

O Concessionário assume os encargos de execução do plano e, em contrapartida, recebe o direito de vender parcelas ou edificações da área requalificada. Assim, os custos serão cobertos e os lucros auferidos com as vendas dos lotes que sobrarem da execução do plano de urbanização da área.

➤ **Cabimento do Instrumento Jurídico no Modelo Proposto**

Não faz sentido, em nosso ver, a utilização da concessão urbanística no Estudo proposto. Como mencionado, o objetivo principal dessa modalidade é a reurbanização de uma área degradada da cidade e não a requalificação de um conjunto de bens e equipamentos em específico.

Cabe aqui destacar que o objetivo principal do PMI é a modernização e a exploração de bens determinados, visando a incentivar o turismo e cultura no Município de Barueri, não sendo finalidade precípua do Projeto a requalificação urbana do perímetro urbano onde se localiza Arena.

Aliás, cabe aqui registrar que a “Arena Barueri” se encontra em um perímetro urbano, dotado de uma infraestrutura completa, que poderá ser complementada e modernizada pelas melhorias que serão realizadas pela futura Concessionária no entorno e, de forma indireta, pelos benefícios sociais e econômicos do Projeto, que trará investimentos da iniciativa privada como novos hotéis, estabelecimentos comerciais, restaurantes, parques e estacionamento.

Por isso, entendemos que o instituto da concessão urbanística não se enquadra às diretrizes do Projeto preconizadas no Chamamento Público.

➤ **Vantagens**

Análise prejudicada em razão da inviabilidade da concessão urbanística no modelo jurídico para o Projeto

➤ **Desvantagens**

Análise prejudicada em razão da inviabilidade da concessão urbanística no modelo jurídico para o Projeto

9.5.4.Alienação do imóvel

➤ **Previsão legal**

- art. 17 da Lei Federal 8.666/93

➤ **Definição**

A alienação de bens públicos é a transferência de bens de sua propriedade a terceiros. A Lei Federal nº 8.666/93 condiciona esse ato à autorização legislativa dependerá de (i) autorização legislativa para entes de direito público (ii) dependerá de avaliação prévia; (iii) deve preceder licitação na modalidade de concorrência.

Em outras palavras, vende-se o bem ao parceiro privado que apresentar a melhor proposta no âmbito de uma concorrência.

➤ **Cabimento do Instrumento Jurídico no Modelo Proposto**

Em nosso entendimento, também não é possível a adoção da alienação no Estudo proposto, haja vista que a Administração Pública Municipal não pretende se desfazer definitivamente da Arena Barueri, que são locais de interesse esportivo e cultural.

Nessa modalidade a PM de Barueri perderia o controle sobre o equipamento, o que poderia resultar no desvirtuamento da finalidade precípua, hoje existente, que é a promoção do lazer, cultura e turismo para população de Barueri.

Assim, parece-nos que a alienação dos imóveis, tal como os modelos jurídicos anteriormente destacados, não possui aderência ao escopo do Projeto, assim como, as diretrizes elencadas pela PM de Barueri no Chamamento Público.

➤ **Vantagens**

Análise prejudicada em razão da inviabilidade da alienação dos bens no modelo jurídico para o Projeto.

➤ **Desvantagens**

Análise prejudicada em razão da inviabilidade da alienação dos bens no modelo jurídico para o Projeto.

9.5.5. Contrato de prestação de serviços

➤ **Previsão legal:**

- Lei Federal nº 8.666/93

➤ **Definição**

O contrato de prestação de serviços tradicional é aquele celebrado com base na Lei Federal n.º 8.666/93, que comporta em seu objeto *“toda atividade destinada a obter determinada utilidade de interesse para a Administração, tais como: demolição, conserto, instalação, montagem, operação, conservação, reparação, adaptação, manutenção, transporte, locação de bens, publicidade, seguro ou trabalhos técnico-profissionais”* (art. 6º, II) e prevê a remuneração do particular pelo Estado por “preço fechado, compreensivo de todo o objeto contratado (no caso da tarefa e da empreitada por preço global ou integral, apesar de esta última não se prestar muito bem à realização de serviços) ou por preço unitário (que remunera cada item unitário, cada atividade, integrante do escopo contratado).¹⁰

➤ **Cabimento do Instrumento Jurídico no Modelo Proposto**

A utilização dos contratos de prestação de serviços previstos na Lei Federal de Licitações não se coaduna com o escopo do Projeto, que é muito mais abrangente do que a mera prestação de serviços de operação e manutenção de bens.

Com efeito, conforme as diretrizes constantes do Edital, pretende-se que o parceiro privado realize investimentos pesados na infraestrutura da Arena para modernização, buscando a maximização de sua ocupação e utilização dos bens. Além de agregar capital, a PM de Barueri tem como objetivo desonerar o erário público, em razão dos custos de sua manutenção, o que não faria sentido por esse regime, considerando que os custos mensais de manutenção não serão extintos.

Essas premissas, evidentemente, não são compatíveis com o regime de execução de obras e serviços nos termos da Lei Federal de Licitações, que permite prorrogações por iguais e sucessivos períodos, limitadas a duração total do contrato a 60 (sessenta) meses (art. 57, caput e inciso II).

O prazo imposto pela Lei de Licitações trata-se de uma barreira para a implementação de políticas de longo prazo, assim como a adoção de tecnologias de alto custo, já que não podem ser amortizadas no período de 5 anos.

Para além da questão do prazo, vale lembrar que a Lei Federal nº 8.666/93 determina, como regra, o parcelamento do objeto contratual (art. 23, §1º), o que gera dificuldade em agregar, de forma adequada e no âmbito de um contrato específico, serviços relacionados, mas de natureza distinta, como serviços de manutenção, gestão e operação dos bens e a realização das obras civis necessárias.

Como se não bastasse, a contratação com base na Lei Federal de Licitações, por objetivar especialmente obras e serviços mais pontuais e de valores, em regra, menos representativos, não oferece mecanismos de avaliação da qualidade dos serviços prestados como, por exemplo, os indicadores de desempenho das concessões, sendo assim importante incentivo de natureza econômica para o particular executar a obra

¹⁰ MARQUES NETO, Floriano de Azevedo. “Regimes de Execução de Empreendimentos Públicos. Concessão e Empreitada de Obras e Serviços

Públicos”. Revista Tributária e de Finanças Públicas, vol. 34, p. 176, Set/2000, DTR\2000\735.

e manter o serviço prestado de acordo com os critérios de qualidade mínimos estabelecidos no instrumento contratual de concessão.

Por fim, além de tudo isso, a utilização deste modelo contratual para execução de projetos de infraestrutura, que comportam a exploração da obra por particulares, mostra-se pouco vantajosa, na medida em que demanda o emprego exclusivo de verbas públicas (e não permite a remuneração por fontes acessórias de remuneração), que poderiam ser utilizadas em outras áreas mais necessitadas.

Por todos esses motivos, mostra-se incompatível a utilização do contrato de prestação de serviços no Modelo proposto.

➤ **Vantagens**

Análise prejudicada em razão da inviabilidade da concessão urbanística no modelo jurídico para o Projeto.

➤ **Desvantagens**

Análise prejudicada em razão da inviabilidade da concessão urbanística no modelo jurídico para o Projeto.

9.5.6.PPP: Concessão Administrativa

➤ **Previsão legal**

- Art. 175 da Constituição Federal¹¹;

¹¹ Que assim dispõe: “Art. 175. Incumbe ao Poder Público, na forma da lei, **diretamente** ou sob regime de **concessão ou permissão**, sempre através de licitação, **a prestação de serviços públicos” (grifou-se).**

- Lei Federal de PPPs n.º 11.079/04

➤ **Definição**

A concessão administrativa é definida pelo art. 2º, §2º, da Lei Federal n.º 11.079/04 como sendo o contrato de PPP de prestação de serviços em que a Administração Pública é a usuária direta ou indireta (ainda que envolva execução de obra ou fornecimento e instalação de bens).

Em outras palavras, a Administração Pública paga mensalmente uma contraprestação ao Concessionário pelos serviços prestados, sem prejuízo, no entanto, de essa remuneração ser acrescida por outras fontes de receitas complementares, acessórias, alternativas ou decorrentes de projetos associados¹².

Diferentemente da concessão comum, **o objeto da concessão administrativa pode ser uma atividade de interesse público**, não sendo obrigatório que o serviço delegado se enquadre na noção de serviço público.

Como ensina a melhor doutrina, “*o objeto da concessão pode ser qualquer serviço de atribuição do Poder Público, prestado diretamente aos usuários, ou um serviço necessário às atividades da própria administração divisível ou indivisível.*”¹³

➤ **Cabimento do Instrumento Jurídico no Modelo Proposto**

Em um primeiro momento, é cabível a utilização da PPP, via concessão administrativa, para os serviços objeto do PMI.

Isso porque, como mencionado, é possível a utilização da concessão administrativa para uma diversa gama de serviços de atribuição do Poder Público, pendendo compreender (i) serviços administrativos, como aqueles que não são usufruídos pelos administrados diretamente; (ii) serviços públicos usufruídos pelos administrados, mas que não são passíveis de individualização, como iluminação pública e limpeza

¹² Nesse sentido, o inciso V do artigo 6º, ao falar em “outros meios admitidos em lei”, deixa claro que a indicação das formas de contraprestação não é taxativa, permitindo outras formas de remuneração.

¹³ MARQUES NETO, Floriano de Azevedo. Concessões. 1. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2015, p. 178

urbana; (iii) serviços sociais e até mesmo atividades de apoio ao exercício do poder de polícia.

Nesse sentido, vale destacar que é muito comum a utilização da concessão administrativa para a construção de equipamentos e **infraestruturas de interesse social** – como arenas esportivas e centro de eventos – quando se conclui, a partir dos estudos econômico-financeiros, que as receitas dimensionadas para o projeto não se mostram suficientes para custear investimentos do Concessionário, operacionais ao longo de sua exploração, fazendo-se necessária a complementação da receita pelo Poder Público.

Abaixo, seguem alguns Entes Federativos que já celebraram PPP na modalidade concessão administrativa para delegação deste tipo de serviço:

a) Estado de Minas Gerais: O Estado de Minas Gerais celebrou contrato de Concessão Administrativa com empresa privada, em 2010, para *“Operação e manutenção, precedida de obras de reforma, renovação e adequação do Complexo do Mineirão”*, pelo prazo de 27 anos.

b) Estado de Minas Gerais: Em 2014, o Estado de Minas Gerais lançou a Concorrência nº 002/2014, para *“a operação e manutenção, precedidas de obras de implantação dos equipamentos obrigatórios, dos equipamentos facultativos do Expo Minas II, bem como de equipamentos afins à realização de eventos”* (Expo Minas II)

c) Estado do Rio de Janeiro: O Estado do Rio de Janeiro celebrou contrato de Concessão Administrativa com empresa privada, em 2013, para o *“serviço de gestão, operação e manutenção do Estádio do Maracanã e do Maracanãzinho, cumulado com a realização de obras incidentais, necessárias para otimizar o uso e a operação do Complexo Maracanã”*, pelo prazo de 35 (trinta e cinco) anos.

d) Estado do Rio Grande do Norte: O Estado do Rio Grande do Norte celebrou contrato de Concessão Administrativa com empresa privada, em 2011, para o *“Demolição e Remoção do “Machadão” e “Machadinho”, Construção, Manutenção e Gestão da Operação do Estádio das Dunas – “Novo Machadão” e de seu estacionamento, localizados no município do Natal*, pelo prazo de 20 (vinte) anos.

Esses exemplos demonstram a possibilidade de se adotar o modelo de concessão administrativa para a modernização, operação, manutenção e gestão do Estádio Municipal “Orlando Baptista Novelli” - Arena Barueri.

Ocorre que a adoção dessa modelagem, no caso concreto, não se coloca – a priori – necessária, considerando a autossuficiência financeira do Projeto aqui ofertado.

De fato, como demonstrado no capítulo de modelagem econômico-financeira deste Estudo de Viabilidade, o Projeto, da forma como estruturado, tem a capacidade de gerar receitas suficientes para amortizar os investimentos e cobrir os custos contemplados nas atividades de modernização, restauração, revitalização, ampliação, otimização, gestão, diversificação, operação e manutenção do equipamento, prescindindo de qualquer outra contraprestação financeira do Poder Concedente.

Assim, a fim de atender a uma das diretrizes consignadas no Edital de Chamamento, envolvendo as formas de contratação que não onerem a Administração Pública municipal, entendemos que o modelo proposto apesar de cabível, não se demonstra necessário.

Sem prejuízo, caso a Administração compreenda melhor e/ou possível aportar recursos financeiros para parte ou totalidade dos investimentos identificados neste projeto, tal solução poderia ser revisitada.

➤ **Vantagens**

A concessão administrativa tem como principais vantagens:

- a)** prazo de vigência de até 35 anos, permitindo a gestão e operação a e do complexo de bens “Arena Barueri”, de forma contínua e integrada durante este período, permitindo a implantação de soluções coordenadas, coerentes, de longo alcance e comportando a amortização de investimentos;
- b)** redução do risco de interface decorrentes da existência de diversos contratos relativos à manutenção e operação de cada um dos bens em questão, com diferentes empresas e prazos;

- c) permite que a expertise e eficiência da iniciativa privada seja incorporada ao contrato, já que possibilita a elaboração de projeto básico e executivo pelo particular contratado¹⁴;
- d) *“a parte privada (concessionário) deixa de ser tratada como mera executora de tarefas previamente encomendadas pela parte pública (poder concedente), para se transformar em verdadeiro empresário sujeito aos riscos do negócio”*¹⁵. Desse modo, o particular assume os riscos da sua ineficiência, assim como da deficiência do projeto por ele elaborado¹⁶, sendo de seu interesse buscar, em cooperação com o Poder Público, o melhor modelo e projeto para prestação dos serviços e/ou exploração de obras, com maior qualidade e ganho de eficiência;
- e) o particular fica encarregado não só pela execução de eventuais obras, como também pela sua manutenção e gestão/prestação dos serviços/eventos que serão ali prestados, até a respectiva reversão dos ativos utilizados na execução do objeto à Administração, o que estimula a execução de obras e instalações com maior rapidez, qualidade e eficiência, a fim de minimizar futuros gastos com a sua recuperação e evitar impactos negativos ou atrasos no serviço prestado;
- f) prevê a necessidade de repartição objetiva de riscos entre as partes. Os riscos são divididos e alocados de forma eficiente, para quem tenha melhores condições de mitigá-los;
- g) garante maior continuidade na prestação dos serviços delegados e, com isso, segurança para investimentos em tecnologia que implica maior prazo para amortização;
- h) a contraprestação da Administração Pública poderá ser feita por ordem bancária, cessão de créditos não tributários, outorga de direitos em face da Administração Pública, outorga de direitos sobre bens públicos dominicais e outros meios admitidos em lei específica;
- i) o contrato deverá prever o pagamento ao parceiro privado de remuneração variável vinculada ao seu desempenho, conforme metas e padrões de qualidade e disponibilidade ali definidos;

- j) as obrigações pecuniárias contraídas pela Administração Pública poderão ser garantidas mediante vinculação de receitas, instituição ou utilização de fundos especiais previstos em lei, contratação de seguro-garantia com as companhias seguradoras que não sejam controladas pelo Poder Público, garantia prestada por organismos internacionais ou instituições financeiras que não sejam controladas pelo Poder Público, garantias prestadas por fundo garantidor ou empresa estatal criada para essa finalidade, além de outros mecanismos admitidos em lei específica;
- k) a integralização das cotas dos fundos especiais previstos em lei poderá ser realizada em dinheiro, títulos da dívida pública, bens imóveis dominicais, bens móveis, inclusive participações societárias ou outros direitos com valor patrimonial (em caso de inadimplemento, os bens e direitos do Fundo poderão ser objeto de constrição judicial e alienação para satisfazer as obrigações garantidas);
- l) o contrato poderá prever os requisitos e condições em que o parceiro público autorizará a transferência do controle da sociedade de propósito específico para os financiadores do projeto - com o objetivo de promover a sua reestruturação financeira e assegurar a continuidade da prestação dos serviços -, a possibilidade de emissão de empenho em nome dos financiadores em relação às obrigações pecuniárias da Administração Pública, bem como a legitimidade dos financiadores para receber indenizações por extinção antecipada do contrato e pagamentos efetuados pelos fundos e empresas estatais garantidores de parcerias público-privadas; e
- m) a Lei de PPPs não impõe limites rígidos para mutabilidade do contrato, que pode ser alterado com mais facilidade em vista de novas demandas e interesses do Município.

➤ Desvantagens

A PPP Administrativa tem como desvantagem o fato de que:

¹⁴ Anote-se que regime das PPPs não visa *“a substituir incondicionalmente a ação estatal pretensamente ineficiente, mas sim valorizá-la, frutificando-a com vantagens técnicas, financeiras, gerenciais da iniciativa privada e minimizando os custos da administração pública, deverá o setor privado juntamente com o público estimular o crescimento econômico”* (SADDY, A. “Parceria Público-Privada no setor postal brasileiro”. Fórum Administrativo - FA. Belo Horizonte, ano 9, n. 96, fev. 2009, Fórum) (grifou-se).

¹⁵ PINTO JUNIOR, Mario Engler. “Parceria Público-Privada. Antigas e novas modalidades contratuais”. Revista de Direito Público da Economia - RDPE. Belo Horizonte, ano 4, n. 13, jan./ mar. 2006, Fórum.

¹⁶ Idem.

1. não envolve a cobrança de tarifas cobradas diretamente dos usuários munícipes, adicionalmente à contraprestação paga pela Administração;
2. os contratos de PPP não podem possuir valor inferior a R\$ 10.000.000,00 (ou prazo inferior a 5 anos, o que inviabiliza a sua adoção em algumas situações. Não entendemos, contudo, ser este o caso em exame;
3. não desonera os cofres públicos da Administração Pública Municipal, que terá de pagar mensalmente ao Concessionário uma contraprestação pelos serviços que hoje já são prestados, desatendendo assim uma diretriz básica estabelecida no Edital do PMI; e
4. sua modelagem tem alta complexidade, pelo número de variáveis envolvidas.

9.5.7. Concessão de uso de bem público

➤ Previsão legal

- Lei Federal nº 8.987/95

➤ Definição

Nas palavras de **DIÓGENES GASPARINI**, a concessão de uso é o “*contrato administrativo pelo qual o Estado (União, Estado, Distrito Federal ou Município) outorga a terceiro a utilização privativa de um bem de seu domínio, para que o explore segundo os termos e condições estabelecidas*”¹⁷

De acordo com **FLORIANO DE AZEVEDO MARQUES NETO**, a “*concessão de uso de bem público pode envolver uma outorga conjugada a uma atividade de utilidade pública (hipótese em que, para que o privado proveja uma atividade de interesse público como delegado do Estado, receberá também uma concessão*

de uso de bem público) ou pode ter por objeto exclusivamente a conferência do direito de uso do bem, numa atividade de interesse, direta ou indiretamente, coletivo.”¹⁸

Apesar de inexistir qualquer legislação específica tratando da concessão de uso, é uníssono, na doutrina, o entendimento de que as regras gerais da Lei Federal nº 8.987/95, que regulamenta a concessão de ser serviço público aplicam-se subsidiariamente às concessões de uso.

Assim, as formas de extinção da concessão de serviço público, a proteção ao equilíbrio econômico-financeiro, entre outras características previstas para a concessão de serviço público, se aplicam às concessões de uso.

➤ Cabimento do Instrumento Jurídico no Modelo Proposto

Considerando o conteúdo da modelagem econômico-financeira realizada para o presente Estudo e as conjugando com as características deste instituto, verifica-se que a concessão de uso possui a melhor aderência às premissas constantes do Chamamento Público.

Com efeito, ponto de vista de jurídico, a concessão de uso é plenamente cabível e permitirá estipulação contratual de normas, critérios, indicadores e parâmetros definidores da qualidade do serviço atrelado aos bens, ainda que as atividades não se caracterizem como serviço público, mas tão somente serviço de utilidade pública.

Mais do que isso, permite alocação de riscos ao particular e à Administração Pública nos termos do contrato, permanecendo alocados ao particular, em regra, os riscos ordinários inerentes à atividade econômica desempenhada nos bens concedidos.

Sob outro prisma, a concessão de uso permite a manutenção da propriedade dos bens ao Município, que conservará seu patrimônio e a finalidade, permitindo, ao mesmo tempo, a realização de investimentos

¹⁷ GASPARINI, Diógenes Direito Administrativo, p. 783.

¹⁸ MARQUES NETO, Floriano de Azevedo Marques, Bens públicos: função social e exploração econômica. O regime jurídico das utilidades públicas, p.349

relevantes, que tornarão os imóveis mais atrativos, maximizando sua ocupação e utilização.

De outro bordo, permite que a iniciativa privada agregue sua expertise para a gestão do espaço, empregando seu conhecimento para não só maximizar o projeto sob o aspecto financeiro (o que é importante, claro) mas dando uso contínuo e perene para esses importantes equipamentos (o que é o objetivo maior de qualquer equipamento público).

É esta associação entre iniciativa privada e equipamento público que fará com que o investimento público na Arena Barueri seja melhor aproveitado por toda a população, e mesmo a região que cerca a cidade de Barueri, trazendo inúmeros benefícios diretos e indiretos, seja pela maior oferta de atividades de entretenimento e lazer, seja pela geração de riqueza na cidade.

E ainda mais. Ao final da Concessão, os próprios bens objeto da concessão e as demais edificações, benfeitorias e acessões a ele realizadas, serão revertidas à PM de Barueri nos termos disciplinados pelo contrato.

Como se não bastassem esses benefícios, a concessão de uso dos bens não apenas reduzirá significativamente os custos operacionais incorridos pelo Município, desonerando os cofres públicos, como permitirá a entrada de recursos financeiros ao caixa do Município, haja vista a possibilidade de pagamento de outorga pela Concessionária, garantindo que a Administração Pública municipal empregue maior dedicação na realização de atividades não outorgáveis ao setor privado.

Abaixo, seguem alguns Entes Federativos que já celebraram contratos de concessão de uso, para a delegação da operação e manutenção de complexos – arenas esportivas e centro de eventos – à iniciativa privada

a) Prefeitura do Município de São Paulo: Em 17.09.19, a Prefeitura do Município de São Paulo celebrou contrato para a *“concessão dos serviços de modernização, gestão, operação e manutenção do Complexo do Pacaembu.”*

b) Distrito Federal: A Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP celebrou, em 26.07.19, contrato para a *“Concessão de Uso de Bem Público, por parte do Concedente para gestão,*

manutenção, modernização e operação/exploração do Centro Esportivo de Brasília”

c) Prefeitura do Município de São Paulo: Em 26.05.21, a Prefeitura do Município de São Paulo, por intermédio da São Paulo Turismo, celebrou contrato de *“concessão de uso do COMPLEXO ANHEMBI, para reforma, gestão, manutenção e exploração”*

Assim, diante dessa ampla utilização por diversos Entes Federativos para a cessão de Estádios, Arenas e Centro de Convenções, – sendo a lista acima apenas exemplificativa –, recomenda-se a adoção da concessão de uso, cuja estrutura vislumbrada para o Projeto será detalhada nos próximos tópicos.

➤ Vantagens

A concessão de uso tem como principais vantagens:

- a)** não implica alienação do bem, na medida em que bem público segue no domínio do ente público concedente, o qual pode retomar a posse e o direito de uso quando do final do prazo de concessão ou antes, nos casos de sua extinção antecipada;
- b)** prazo de vigência por longa duração, permitindo a gestão e operação do complexo de bens “Arena Barueri”, de forma contínua e integrada durante esse período, permitindo a implantação de soluções coordenadas, coerentes, de longo alcance e comportando a amortização de investimentos;
- c)** redução do risco de interface decorrentes da existência de diversos contratos relativos à manutenção e operação de cada um dos bens em questão, com diferentes empresas e prazos;
- d)** permite que a expertise e eficiência da iniciativa privada seja incorporada ao contrato;
- e)** *“a parte privada (concessionário) deixa de ser tratada como mera executora de tarefas previamente encomendadas pela parte pública (poder concedente), para se transformar em*

verdadeiro empresário sujeito aos riscos do negócio¹⁹. Desse modo, o particular assume os riscos da sua ineficiência, assim como da deficiência do projeto por ele elaborado²⁰, sendo de seu interesse buscar o melhor modelo e projeto para prestação dos serviços e/ou exploração de obras, com maior qualidade e ganho de eficiência;

- f) o particular fica encarregado não só da execução de eventuais obras, como também pela sua manutenção e gestão/prestação dos serviços/eventos que serão ali prestados, até a respectiva reversão dos ativos utilizados na execução do objeto à Administração Pública, o que estimula a execução de obras e instalações com maior rapidez, qualidade e eficiência, a fim de minimizar futuros gastos com a sua recuperação e evitar impactos negativos ou atrasos no serviço prestado;
- g) prevê a necessidade de repartição objetiva de riscos entre as partes. Os riscos são divididos e alocados de forma eficiente, para quem tenha melhores condições de mitigá-los;
- h) a concessão de uso garante maior continuidade e eficiência na gestão dos bens e, com isso, segurança para investimentos em tecnologia que implica maior prazo para amortização;
- i) o contrato poderá prever o pagamento ao parceiro privado de remuneração variável vinculada ao seu desempenho, conforme metas e padrões de qualidade e disponibilidade ali definidos;
- j) a integralização das cotas dos fundos especiais previstos em lei poderá ser realizada em dinheiro, títulos da dívida pública, bens imóveis dominicais, bens móveis, inclusive participações societárias ou outros direitos com valor patrimonial (em caso de inadimplemento, os bens e direitos do Fundo poderão ser objeto de constrição judicial e alienação para satisfazer as obrigações garantidas);
- k) as cláusulas contratuais de atualização automática de valores baseadas em índices e fórmulas matemáticas, quando houver, serão aplicadas sem necessidade de homologação pela Administração Pública, exceto se esta publicar, na imprensa oficial, até o prazo de 15 (quinze) dias

após apresentação da fatura, razões fundamentadas na Lei ou no contrato para a rejeição da atualização;

- l) a Lei de Concessões não impõe limites rígidos para mutabilidade do contrato, que pode ser alterado com mais facilidade em vista de novas demandas e interesses do Município;
- m) desonera os cofres públicos da Administração Pública Municipal, já que a Concessionária será responsável, por sua conta e risco, pela realização de novos investimentos e pelos custos de manutenção e operação dos bens; e
- n) baixa complexidade envolvida, sendo utilizado esse modelo por diversos Entes da Federação para a delegação de bens ao particular.

➤ **Desvantagens**

Por suas características, a concessão de uso apresenta algumas desvantagens, a saber:

- a) limita os investimentos a serem propostos à capacidade de geração de caixa do próprio equipamento;
- b) exige que o Poder Público indique, já por ocasião da licitação, os investimentos que entende necessários, deixando a cargo da iniciativa privada a identificação e eventual realização de investimentos futuros;
- c) traz para a gestão do espaço o agente privado, que, de igual forma, colaborará para a melhor exploração do espaço, mas também limita o uso por parte do Poder Público que ficará restrito às normas do Contrato de Concessão.

¹⁹ PINTO JUNIOR, Mario Engler. “Parceria Público-Privada. Antigas e novas modalidades contratuais”. Revista de Direito Público da Economia - RDPE. Belo Horizonte, ano 4, n. 13, jan./ mar. 2006, Fórum.

²⁰ Idem.

9.5.8.Considerações adicionais acerca do modelo proposto

A definição do modelo jurídico fundamenta-se, em grande parte, no fato de a infraestrutura básica necessária para o sucesso do empreendimento já ter sido edificada pelo Município.

De fato, e como o trabalho técnico destacou, desde o próprio Termo de Referência do Edital do PMI, a Arena Barueri está plenamente apta para uso. Não por outro motivo, frequentemente recebe jogos da elite do futebol brasileiro, tais como: Copa São Paulo de Juniores, Campeonato Paulista, Copa do Brasil e Campeonato Brasileiro.

As melhorias possíveis e necessárias para o perfeito uso dentro de um ambiente privado identificadas nos estudos convergiram para um volume de investimentos em que é perfeitamente possível ter rentabilidade pela exploração do empreendimento, sem necessidade de aporte de recursos do erário.

No caso em análise, para além da natureza do objeto a ser concedido (que, igualmente, traz repercussão com relação à modelagem jurídica a ser empregada) há também a peculiaridade financeira, dado que – como vimos - é perfeitamente possível impor ao agente privado a obrigação de realizar os investimentos necessários para a melhoria e exploração da Arena Barueri, com amortização de seus investimentos exclusivamente pela exploração de seu potencial comercial, sem nenhum aporte ou pagamento por parte do Poder Concedente.

Dentro de toda esta dinâmica, temos claro para nós que o modelo de contrato aqui apontado é o mais adequado para a contratação do projeto proposto.

9.6. Do edital da licitação para outorga do projeto e suas respectivas justificativas

9.6.1.Da licitação para outorga do projeto

Por se tratar de uma concessão de uso de bem público, aplicam-se à licitação os seguintes instrumentos normativos: (i) Lei Federal nº 8.666/93 (Lei Geral de Licitações – LGL) e; (ii) Lei Federal nº 8.987/95; (Lei Geral de Concessões - LGC).

Cabe destacar, que com a finalização do PMI, sugere-se, apesar de não ser obrigatória, a realização de

audiência pública e a submissão do Edital e documentos à consulta pública, para que seja garantida a participação e controle social sobre as políticas públicas do Município de Barueri, para debater as vantagens e desvantagens do projeto proposto.

9.6.2.Das justificativas

9.6.2.1. Autorização da autoridade competente e instrução do procedimento licitatório

A competência para autorizar a abertura de procedimento licitatório é, em regra, da Secretaria Municipal de Suprimentos, nos termos do art. 11, III, “b” Lei Complementar Municipal nº 369/2016

Nos termos desse dispositivo, compete à Secretaria de Suprimentos, “planejar, coordenar e executar todos os procedimentos de compras e licitações para a aquisição de materiais, prestação de serviços, alienação de bens, concessões e permissões de interesse da Administração, de acordo com as normas e diretrizes vigentes”

Dessa forma, há de se entender que a competência para instaurar o procedimento licitatório decorrente do presente Chamamento Público é do Secretário Municipal de Suprimentos, através da publicação de portaria específica, indicando os membros responsáveis pela Comissão Especial de Licitação, que conduzirão o projeto.

Para a validade de todo o procedimento, porém, a licitação para a concessão da Arena Barueri deverá ser obrigatoriamente precedida de autorização legislativa, conforme determina o art. 95, §1º da Lei Orgânica do Município de Barueri:

“§ 1.º - A concessão administrativa dos bens públicos de uso especial ou dominical dependerá de autorização legislativa e concorrência, dispensada esta, quando o uso se destinar ao concessionário de serviço público, ou quando houver interesse público, devidamente justificado.”

Ainda sobre a fase preparatória, a conveniência e a oportunidade da contratação devem ser demonstradas por meio da explicitação da finalidade do Projeto, dos seus impactos no desenvolvimento

econômico social no Município de Barueri, bem como por meio de análise comparativa do Projeto com opções funcionalmente equivalentes. A elaboração da justificativa deve levar em consideração, ainda, os recursos e dados disponíveis, bem como os eventuais prejuízos causados pela demora na implementação do Projeto.

A nosso sentir, o próprio resultado dos estudos técnicos e econômico-financeiros aqui encaminhados demonstram de forma incontestada a vantajosidade de se conceder o uso do equipamento em questão, podendo esse resultado ser utilizado como razão de decidir da autoridade pública.

O processo de licitação deverá ser devidamente autuado e instruído com as justificativas para contratação especialmente, com as especificações técnicas, com o método de execução; com o memorial descritivo, com a estimativa de custos.

Além disso, para a validade de todo o procedimento, a concessão da Arena Barueri deverá ser precedida de Lei municipal, cuja minuta encontra-se ao final deste trabalho.

Cabe aqui destacar que, por se tratar de da Concessão de Uso de bens, pelo critério maior outorga, está dispensado o projeto básico, havendo tão somente a obrigação de disponibilizar “elementos do projeto básico” que permitam a caracterização das obras e intervenções obrigatoriamente previstas para o Projeto e definidas de forma antecipada pelo Poder Concedente. (Art. 18, V, da LGC).

Estes elementos, contudo, devem permitir (a) a definição dos indicadores de desempenho que a concessionária deverá cumprir na operação do serviço; (b) estimar – com margem de erro – os custos de investimento e operacionais ao longo de todo contrato, tomando como referência a tecnologia, materiais, equipamentos e forma de implantação que pareça à equipe técnica a mais eficiente.

Assim, o processo licitatório, além de depender de publicação no Diário Oficial do Estado, deve conter estudos técnico-operacionais, econômico-financeiro, jurídico de engenharia e arquitetura.

9.6.2.2. Licitação – Modalidade concorrência

Edital deverá determinar a modalidade de licitação, a qual é definida em razão não apenas da complexidade do objeto, mas também dos valores envolvidos.

No caso, como já destacado anteriormente, uma vez que se trata de outorga de concessão de uso, aplicam-se, subsidiariamente, as disposições da LGC que, em seu art. 2º, II, prevê o procedimento da concorrência, para fins de concessão.

Também nesse sentido é que o estabelece o art. 95, §1º da Lei Orgânica do Município de Barueri, acima reproduzido.

9.6.2.3. Critério de julgamento

Nos termos do art. 15 da LGC, os critérios elegíveis para outorga de concessões são:

- I. Menor valor da tarifa do serviço público a ser prestado;
- II. A maior oferta, nos casos de pagamento ao poder concedente pela outorga da concessão;
- III. A combinação, dois a dois, dos critérios referidos nos incisos menor valor da tarifa do serviço público a ser prestado, maior oferta e melhor oferta de pagamento após a qualificação; ou
- IV. Melhor proposta técnica, com preço fixado no edital.

No caso, recomendamos que seja adotado na licitação, o critério de julgamento referente à maior oferta pela outorga da Concessão, conferindo transparência e objetividade ao procedimento para a avaliação da proposta comercial das licitantes (“Proposta Comercial”).

Nesse particular, é importante destacar que utilização do critério de julgamento de técnica e preço tem como escopo atender a uma necessidade peculiar da Administração Pública, sendo vedada a sua utilização indiscriminada.

Por isso, recomenda-se sua utilização em situações em que haja variação efetiva da qualidade de prestação do serviço ou obra que se pretende contratar.

No caso, as atividades preponderantes que compõem objeto do Estudo, consistentes na modernização, operação, manutenção e gestão da Arena Barueri não compreendem variações técnicas relevantes nas formas de execução que possam afetar a qualidade dos serviços prestados.

Por esse motivo, sugerimos a utilização do critério consistente na maior oferta de outorga

9.6.2.4. Participação

Como é sabido, os critérios de participação em um certame público (habilitação) devem ser cuidadosamente construídos, vez que representam a um só tempo uma barreira de acesso ao concurso, e a segurança para o Poder Público de que o contratado reúne, de fato, condições para prestar os serviços propostos.

No caso do projeto em oferta, tratamos de uma concessão de bem para exploração comercial. A natureza do objeto licitado é um tanto quanto atípica para certames públicos (*in casu*, centro de eventos), motivo pela qual se antevê a busca de potenciais participantes não típicos do mercado de obras públicas.

Ao contemplarmos o objeto selecionado emergem claros os requisitos mínimos a serem preenchidos pelos potenciais licitantes, a saber (i) experiência prévia na operação de empreendimento de natureza e porte similar ao licitado e (ii) capacidade de buscar solução financeira para realizar os investimentos previstos no contrato.

São, em uma análise objetiva, estes os elementos cuja superação é fundamental para que se tenha minimamente seguro de que o licitante conseguirá executar o contrato proposto.

Feito o enquadramento, foram construídos os critérios de habilitação, que destacaremos adiante.

Além disso, entendemos imprescindível fomentar a competitividade, razão pela qual o Edital autoriza expressamente a participação de empresas reunidas em consórcio. No caso, será permitida a participação de até 3 empresas reunidas conjuntamente.

Uma análise de mercado, fez concluir que a ausência de limitação de empresas participantes do Consórcio poderia trazer prejuízos à concorrência dado que há poucas empresas habilitadas a participar do certame desse porte. Assim, a reunião entre elas, em um número ilimitado, poderia constranger a competitividade.

Além disso, permitir a participação ilimitada de empresas em um único consórcio, a pretexto de ampliar a competitividade, pode produzir um efeito indesejado, permitindo que absolutamente desprovidas de qualificação técnica saíam-se vencedoras do certame.

Fora todos esses argumentos, é sabido que um número alto de consorciados traz dificuldades na fiscalização de contratos e pode prejuízos ao ritmo de execução dos investimentos e a qualidade da prestação dos serviços.

Além disso, para trazer maior segurança à Administração Pública, especialmente no que diz respeito aos investimentos a serem realizados, foram estabelecidas algumas condições mínimas de participação, impedindo aquelas empresas que: tenham sido declarados inidôneas ou impedidas de contratar com o Poder Público; (ii) se encontrem em pena de suspensão temporária de participar em licitação ou de contratar com o Poder Público; (iii) que tenham como empregado, dirigente, sócio ou ocupante de cargo ou emprego na Administração Municipal, Direta ou Indireta.

Queremos crer que a estrutura do edital ofertado atende aos princípios impostos ao bom Administrador Público, podendo ser aproveitado e aprovado por esta Municipalidade.

9.6.2.5. Garantia da proposta

Seguindo as disposições do inciso III do artigo 31 da Lei Federal de Licitações, os licitantes deverão entregar garantia da proposta, a título irrevogável, válida durante todo o período de sua validade.

O valor da garantia sugerido é de 1% do valor estimado da contratação, o qual deverá corresponder ao valor presente estimado dos investimentos previstos no âmbito do Contrato de Concessão.

Eis a redação do Edital:

15.18 LICITANTES deverão apresentar GARANTIA DE PROPOSTA no valor de R\$ XXX, que corresponde ao importe de 1% (um por cento) do valor estimado de todos os investimentos estimados para o objeto da concessão.

15.19 Os LICITANTES que não apresentarem a GARANTIA DE PROPOSTA nas condições estabelecidas neste EDITAL serão inabilitados e estarão impedidos de prosseguir na LICITAÇÃO.

15.21 Para os LICITANTES organizados em CONSÓRCIO, a GARANTIA DE PROPOSTA deverá ser apresentada em nome de um ou mais CONSORCIADOS ou, ainda, do consorciado líder, e deverá indicar, expressamente, o nome do CONSÓRCIO e de todos os CONSORCIADOS, independentemente de a GARANTIA DE PROPOSTA ter sido prestada por um ou mais CONSORCIADOS, ou somente pela empresa líder.

O percentual estabelecido está dentro do que permite a lei, sem abusos, e não representa obstáculo indevido a empresas atuantes no setor.

A garantia da proposta poderá ser apresentada sob as seguintes modalidades, todas previstas no artigo 56 da LGL: (i) caução em dinheiro; (ii) títulos da dívida brasileira, emitidos sob a forma escritural, mediante registro em sistema centralizado de liquidação e de custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil avaliados pelos seus valores econômicos, conforme definido pelo Ministério da Fazenda; (iii) seguro-garantia; ou (iv) fiança- bancária.

Todas as garantias deverão ser apresentadas em sua forma original, admitindo-se a apresentação do seguro garantia em sua versão digitalizada.

Na hipótese de participação da Licitação por meio de Consórcio, a garantia de proposta deverá ser em nome de um ou mais consorciados ou, ainda, em nome da empresa líder, e deverá indicar, expressamente, o nome dos consorciados e suas respectivas participações percentuais.

Por fim, o procedimento de devolução da garantia da proposta deve ocorrer em até 30 dias após a data de publicação: (i) do Contrato de Concessão, no caso da licitante vencedora; (ii) da adjudicação do objeto da Licitação à licitante vencedora, em se tratando dos demais licitantes; e (iii) da revogação ou anulação

da Licitação, para todos os licitantes.

9.6.2.6. Vistoria técnica

Apesar de vedada sua exigência para fins de habilitação²¹, recomendamos, no caso, realização de visita técnica para aqueles licitantes que assim desejarem com o prévio agendamento.

Esse instituto propicia aos Licitantes o exame, a conferência e a constatação prévia de todos os detalhes e características técnicas do objeto concedido, permitindo o prévio conhecimento de tudo aquilo que possa, de alguma forma, influir sobre o custo, preparação da proposta e execução do objeto.

Assim, inobstante a visita técnica não seja requisito obrigatório, a sistemática prevista no Edital deverá permitir sua realização.

Os licitantes reunidos em consórcio poderão apresentar somente um comprovante de realização de visita técnica emitido em nome de um dos consorciados, não sendo necessária, portanto, a apresentação de comprovante de realização de visita técnica por cada um dos membros do consórcio.

9.6.2.7. Entrega dos envelopes

No que diz respeito à entrega dos documentos, sugere-se a divisão dos documentos em dois envelopes, um contendo a proposta comercial e outro com os documentos de habilitação e a garantia de proposta.

Deve-se estabelecer uma sessão pública forma, para apresentação dos documentos, com alguns requisitos a serem seguidos como termo de abertura, termo de encerramento, rubricas, numeração sequencial, entre outras formalidades, de modo a manter a higidez do certame licitatório.

²¹ Acórdão nº 906/2012 do TCU: “Abstenha-se de inserir em seus instrumentos convocatórios cláusulas impondo a obrigatoriedade de comparecimento ao local das obras quando, por sua limitação de tempo e em face da complexidade e extensão do objeto licitado, pouco acrescente acerca do conhecimento dos concorrentes sobre a obra/serviço, de maneira a preservar o que preconiza o art. 3º caput, e § 1º, inciso I, da Lei 8.666/93.”

Além disso, nos termos do artigo 32 da LGL, todos os documentos deverão ser entregues em via original ou cópia autenticada ou, ainda, em publicação em órgão da imprensa oficial, executados as certidões extraídas digitalmente.

Além disso, visando à desburocratização permitiu-se expressamente a apresentação de documentos assinados digitalmente, desde que atendidos os padrões de Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil)

9.6.2.8. Habilitação

A habilitação, apontamos, é o momento em que se realiza o escrutínio das habilidades pretéritas dos potenciais licitantes, medida necessária para a segurança da contratação.

No que se refere à comprovação da capacidade técnica operacional, foram considerados os serviços mais relevantes para o objeto a ser licitado, com quantitativos de 50% em relação ao total estimado na Modelagem Operacional realizada, em consonância com o entendimento pacificado da jurisprudência pátria.

Atendida, assim, a legislação e o entendimento do TCU, sedimentado na Súmula nº 263²².

Relativamente à quantificação da similaridade, os valores propostos são aqueles aceitos pelo TCU, o qual entende que a exigência de comprovação da experiência mediante apresentação de atestados deve se limitar a, no máximo, 50% da quantidade do objeto licitado²³.

Diante destes elementos, se propõe que o Edital de Licitação exija como critério de habilitação (dentre outros padronizados pela jurisprudência), os seguintes requisitos:

²² “Súmula 263. Para a comprovação da capacidade técnico-operacional das licitantes, e desde que limitada, simultaneamente, às parcelas de maior relevância e valor significativo do objeto a ser contratado, é legal a exigência de comprovação da execução de quantitativos mínimos em obras ou serviços com características semelhantes, devendo essa exigência guardar proporção com a dimensão e a complexidade do objeto a ser executado.”

15.11 Para efeito da qualificação técnica, os seguintes documentos devem ser apresentados pelo LICITANTE individual ou, no caso de CONSÓRCIO, por pelo menos um dos seus integrantes:

a. comprovação de aptidão para o desempenho da atividade OBJETO da presente LICITAÇÃO, por meio da apresentação de atestado(s) de capacidade técnico-operacional, emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, o(s) qual(is) comprove(m) que o LICITANTE administre, tenha administrado, explore, tenha explorado economicamente, gerencie ou tenha gerido empreendimento multiuso com capacidade de atendimento de, no mínimo, 15.000 (quinze mil) pessoas em um único dia; e

b. comprovação de aptidão para o desempenho da atividade OBJETO da presente LICITAÇÃO, por meio da apresentação de atestado(s) de capacidade técnico-operacional, emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, o(s) qual(is) comprove(m) que o LICITANTE tenha recebido ou explorado economicamente, ou tenha realizado 5 (cinco) eventos, no prazo de 1 (um) ano, com público superior a 15.000 (quinze mil) pessoas em cada evento; e;

c. comprovação de aptidão para o desempenho da atividade OBJETO da presente LICITAÇÃO, por meio da apresentação de atestado(s) de capacidade técnico-operacional, emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, o(s) qual(is) comprove(m) que o LICITANTE tenha recebido ou explorado economicamente ou tenha realizado 5 (cinco) jogos de esporte profissional, no prazo de 1 (um) ano, com público superior a 15.000 (quinze mil) pessoas em cada jogo.

Veja-se que as exigências propostas são indiscutivelmente conectas ao objeto proposto (gestão de Arena Esportiva e realização de eventos), e contém delimitação bem dentro dos limites legais. E não só. O Edital

²³ Acórdão n.º 1.052/2012 – Plenário. Relator: Min. Marcos Bemquerer.

proposto ainda flexibiliza a apresentação de credenciais para demonstrar tal expertise.

A um momento inicial, pela permissão de participação de licitantes sob a forma de consórcio.

Em um momento subsequente, e agora tratando especificamente dos critérios de escrutínio técnico, pela construção de condições previstas nos subitens 15.13 e subsequentes:

15.13. Será admitida, para efeito da comprovação da qualificação técnica do LICITANTE, a somatória de atestados, incluindo a somatória de atestados emitidos em nome de empresas diferentes, no caso de CONSÓRCIO, desde que um dos atestados corresponda a 50% (cinquenta por cento) do número de usuários do empreendimento, conforme aplicável.

15.14. Serão admitidos, para efeito da comprovação da qualificação técnica do LICITANTE, os atestados emitidos em nome de CONTROLADA, CONTROLADORA ou de entidade(s) sujeita(s) ao mesmo CONTROLE, ou em nome de pessoa(s) jurídica(s) que assumam o compromisso perante o LICITANTE de contratação com a futura SPE para realização dos serviços de gestão e operação correspondentes.

Como se pode verificar, a construção do edital preocupou-se em estabelecer condições técnicas mínimas a serem superadas pelos potenciais proponentes para demonstrar seu “know how”, ou saber fazer necessário ao cometimento proposto.

De outro bordo, franqueou condições favoráveis para que os potenciais proponentes logrem tal tarefa, pela reunião em consórcio, pelo uso da solução de soma de atestados e, finalmente, pela possibilidade de uso de documentação de empresas controladas e controladoras.

Esta flexibilização não traz riscos para a Administração Pública ou segurança do contrato pois mantém o vínculo entre proponente e conhecimento técnico indicado como necessário para a execução do contrato.

Mas, ainda assim, é conveniente para ampliar a competição, pois permite que empresas pertencentes a um grupo econômico, criadas especificamente para o setor de entretenimento, possam se habilitar.

Lembremos, uma vez mais, que o objeto do certame deve atrair empresas pouco acostumadas com seleções públicas e atuantes em um mercado onde é comum o uso de Sociedades de Propósito Específico para projetos de investimento. Nesta linha, é perfeitamente possível encontrar grandes grupos econômicos com plena atuação no setor de entretenimento por meio de investidas, mas que –em si - não tenham nenhum atestado técnico no nome da empresa controladora.

A solução proposta no edital, para além de ser encontrada em diversos outros instrumentos convocatórios do gênero, atrai a potencial participação destas empresas, ampliando assim o universo de proponentes em prol da obtenção da efetiva melhor proposta.

No que se refere à qualificação econômico-financeira, foram escolhidos critérios legais e que guardam relação de razoabilidade e proporcionalidade com o objeto do Contrato proposto, tal como a exigência de demonstração de capital social mínimo em valor correspondente a 10% (dez) por cento da contratação, sendo esse valor acrescido em 30% em caso de Consórcio.

Esses critérios que, ao mesmo tempo, garantem segurança na contratação pelo Município de Barueri e não inviabilizam o caráter competitivo do processo licitatório, conforme preceituado pelo art. 3º da Lei 8.666/93.

9.6.2.9. Proposta comercial

A proposta comercial terá validade de 180 dias e deverá contemplar (i) todos os investimentos, tributos, custos e despesas necessários para a execução do objeto, além das outorgas a serem pagas (ii) os riscos a serem assumidos pela futura Concessionária virtude da execução dos serviços objeto do contrato (iii) os valores a serem pagos a título de ressarcimento aos autores dos estudos aproveitados em razão do Edital de Chamamento Público nº 001/2021, no valor de R\$ 1.400.000,00

Além disso, deverá ser acompanhada declaração de instituição financeira acional ou estrangeira autorizada no Brasil, nos moldes descritos no Edital de Concessão, no sentido de que a Proposta Comercial possui viabilidade econômica.

9.6.2.10. Sessão de entrega e abertura das propostas

Em determinado dia e local a serem fixados pela Comissão Especial de Licitação, será realizada sessão pública para o recebimento da proposta comercial (ENVELOPE 1) e dos documentos de habilitação dos licitantes (ENVELOPE 2)

O procedimento de entrega de documentos e proposta seguirá o rito previsto com inversão de fases, abrindo-se primeiramente o envelope da PROPOSTA COMERCIAL (ENVELOPE 1) e posteriormente o ENVELOPE 2, contendo os documentos de habilitação.

Antes do início da sessão, será permitido o credenciamento de representantes dos licitantes, outorgando poderes para representação durante a licitação, na forma prevista no Edital.

Na sequência, será feita a abertura do ENVELOPE 1, contendo a proposta comercial, sendo os documentos serão rubricados pela Comissão Especial de Licitação e, posteriormente, por um representante credenciado de cada um dos licitantes presentes.

A Comissão Especial de Licitação analisará os documentos relacionados e decidirá, com a respectiva ordem de classificação, divulgando o resultado por meio de publicação em seu site oficial;

Após a divulgação da ordem de classificação, será designada sessão pública de abertura e análise do ENVELOPE 2, com os documentos de habilitação do licitante classificado em primeiro lugar.

O licitante que descumprir os requisitos previstos no Edital no que se refere à habilitação será inabilitado e ficará impedido de prosseguir no certame, garantindo-se ao licitante o direito à ampla defesa e ao

contraditório, mediante o regular processo administrativo e a apresentação de recurso com efeito suspensivo, nos termos da LGL e do Edital.

Posteriormente, em caso de inabilitação, será convocado o licitante que se classificar em segundo lugar e assim sucessivamente, de acordo com a ordem de classificação da Propostas Comerciais até algum licitante atenda na íntegra os documentos de habilitação.

Em caso de empate relativamente aos valores apresentados pelos proponentes a título de Outorga Global, a Comissão de Licitação observará as regras de preferência aplicáveis, em conformidade com o disposto no art. 3º, § 2º, da LGL procedendo, caso persista o empate, a sorteio, na forma do art. 45, § 2º, do mesmo diploma legal.

9.6.2.11. Recursos

De modo a tornar o procedimento mais célere e objetivo foi prevista a fase recursal única, iniciada após a análise de habilitação do licitante classificado em primeiro lugar.

Assim, declarado habilitado o licitante classificado em primeiro lugar, os demais licitantes terão direito de vista da PROPOSTA COMERCIAL e dos DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO, e será iniciada a fase recursal única, abrindo-se prazo para eventual interposição de recurso contra as decisões de classificação e de habilitação.

O recurso terá efeito suspensivo, nos termos da LGL.

9.6.2.12. Sanções

O Edital de Licitação deverá disciplinar as sanções aplicáveis no âmbito da Licitação em especial na hipótese de recusa da adjudicatária em assinar o Contrato de Concessão no prazo estabelecido pelo Poder Concedente, nos termos dos artigos 81 e seguintes da LGL, ou não atendimento das condições precedentes para a assinatura do Contrato de Concessão nos termos e prazos previstos no Edital.

9.6.2.13. Homologação

Após a classificação e publicação do seu resultado, deverá ser homologado o resultado da Licitação, declarando a legalidade e regularidade de todo o processo licitatório face às disposições editalícias e legais aplicáveis, conforme previsto no art. 43, inciso V da LGL.

9.6.2.14. Adjudicação e demais condições precedentes à celebração do Contrato

Uma vez adjudicado o objeto, nos termos do inciso VI do art. 43 da LGL, deverá o vencedor constituir uma SPE (Sociedade de Propósito Específico), permitindo a efetiva separação dos ativos e riscos envolvidos no negócio, concedendo maior segurança e transparência à sociedade responsável pela gestão do serviço concedido.

A possibilidade de constituição da SPE está prevista no art. 20 da LGC. Além disso, deverá a SPE promover a subscrição e integralização do capital social mínimo, consoante o cronograma previsto no Edital, o qual não poderá ser reduzido durante a Concessão sem prévia e expressa anuência do Poder Concedente.

Uma vez constituída a SPE, a vencedora do certame deverá demonstrar ao Poder Concedente a contratação de garantia de execução do Contrato de Concessão, a qual deverá corresponder, nos termos do art. 56, §2.º da Lei Federal de Licitações, a 5% do valor do Contrato de Concessão, que consistirá na soma dos investimentos previstos no plano de negócios da adjudicatária.

Para além disso, deverá promover o pagamento da outorga fixa e do reembolso dos Estudo do PMI, nos termos do Edital.

9.7. Minuta do contrato de concessão

9.7.1.Prazo de concessão

De início, é importante destacar que a Lei Geral de Concessões, ora aplicável, não estabelece um prazo

máximo para os contratos de concessão comum. No caso das PPPs, a Lei 11.079/04 estabelece o prazo contratual máximo, incluindo renovações, de 35 anos.

Cabe destacar que o prazo da concessão deve ser definido com base no modelo econômico, de modo que seja suficiente para depreciar, amortizar e remunerar os investimentos realizados, garantindo a segurança necessária ao particular de que terá o retorno esperado com a exploração dos bens.

Com base nos estudos econômico-financeiros realizados, considerando o pioneirismo do projeto desse porte no interior de São Paulo, as incertezas daí decorrentes, foi concluído que o prazo da concessão será de 35 anos, o que justifica o prazo proposto.

9.7.2.Ordem de início e condições de eficácia

A Ordem de Início, a partir da qual a Concessionária assumirá a gestão efetiva da Arena, será emitida após o atendimento de todas essas condições abaixo destacadas no Edital.

- a. que depositou o valor ofertado na PROPOSTA COMERCIAL, referente à OUTORGA FIXA, devidamente reajustado, se for o caso;
- b. que depositou aos Autores os valores dos Estudos aproveitados, em razão do Edital de Chamamento Público nº 01/21, no total de R\$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais), devidamente atualizado.
- c. que prestou a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, nos termos do ANEXO II deste EDITAL – MINUTA DO CONTRATO, e contratou as coberturas de seguros nele previstas;
- d. que possui os documentos de regularidade fiscal e trabalhista exigidos neste EDITAL, devidamente atualizados na ocasião da contratação; e
- e. que constituiu a SPE e cumpriu com as obrigações relativas à subscrição e integralização de

seu capital social, nos termos do CONTRATO, sendo que, independentemente da forma que assuma, a SPE terá o cumprimento do CONTRATO como seu único e exclusivo objeto, estando seu prazo de duração atrelado ao prazo da CONCESSÃO, e devendo, ainda, observar as exigências do Edital;

Após o atendimento a essas exigências, será providenciada a assinatura do contrato e a publicação do seu extrato no site da Prefeitura de Barueri, permitindo assim a emissão da ordem de serviço.

9.7.3.Intervenções obrigatórias na Arena Barueri

As intervenções mínimas e de caráter obrigatório a serem realizadas pela Concessionária e seus respectivos prazos constam do Contrato de Concessão.

Basicamente, foram previstas as seguintes intervenções na Arena Barueri:

Tabela 31: Intervenções mínimas

Intervenções Mínimas – Arena Barueri	
1	Pintura – Pintura de paredes e fechamentos externos
2	Pintura – Pintura interna
3	Pintura de estruturas e regularização do piso do estacionamento
4	Sistemas de comunicação – sistema de som e sistema de transmissão de vídeo
5	Segurança e controle – sinalização viária
6	Troca da iluminação por LED

7	Remodelação de espaços internos
8	Nova comunicação visual da Arena
9	Adequações – revisão/recuperação dos caixilhos existentes (portas pivotantes)
10	Adequações – solução de pendências apontadas no laudo de engenharia complementar de julho de 2022
11	Adequações – Recuperação/manutenção dos elevadores da Arena
12	Troca do gramado – Implantação de gramado sintético homologado pela FIFA e troca/manutenção dos sistemas de irrigação e drenagem

Fonte: WTorre Engenharia

Dentre todas as intervenções, como já foi destacado na seção 7.2 do presente estudo, que trata do Cronograma Físico-Financeiro dos investimentos, os itens 1, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11 e 12 tem como previsão de entrega o primeiro ano de operação. Já os itens 2 e 7 tem a entrega prevista para o segundo ano de operação. Finalmente, o item 6 tem sua entrega prevista para o quinto ano de operação.

É importante destacar, todavia, que para além desses investimentos, a Concessionária poderá, observada a viabilidade econômico-financeira e o crescimento da demanda de realização de eventos ao longo da Concessão, realizar intervenções opcionais, por sua conta e risco, na Arena com a finalidade de adequar e/ou ampliar suas instalações ou, ainda, implantar equipamentos adicionais para exploração de receitas complementares, acessórias, alternativas ou decorrentes de projetos associados.

9.7.4.Encargos das partes

Nos termos do Contrato, a Concessionária, por meio da celebração do Contrato de Concessão, assumirá, dentre outros detalhados nos anexos da minuta do instrumento contratual, os seguintes encargos:

- (a) executar o OBJETO, cumprindo e respeitando as cláusulas e condições deste CONTRATO e seus ANEXOS, da PROPOSTA COMERCIAL e dos documentos relacionados, submetendo-se plenamente à regulamentação existente, ou a que venha a ser editada, às normas da ABNT e/ou do INMETRO, ou de outro órgão regulamentador competente, bem como às especificações e projetos pertinentes, aos prazos e às instruções da fiscalização do PODER CONCEDENTE, cumprindo ainda com as metas e os parâmetros de qualidade e demais condições de execução do OBJETO;
- (b) captar, aplicar e gerir os recursos financeiros necessários à execução do OBJETO;
- (c) manter, durante o prazo do CONTRATO, as condições necessárias à execução do OBJETO, incluída a manutenção dos requisitos de habilitação jurídica, regularidade fiscal e qualificação técnica aplicáveis, previstos no EDITAL;
- (d) dispor de equipamentos, materiais e equipe adequados para a consecução de todas as obrigações estabelecidas neste CONTRATO, com a eficiência e a qualidade contratualmente definidas, para a prestação de serviço adequado ao pleno atendimento dos USUÁRIOS;
- (e) indicar e manter um responsável técnico à frente dos trabalhos, com poderes para representar a CONCESSIONÁRIA junto ao PODER CONCEDENTE;
- (f) responsabilizar-se pela interlocução com terceiros, tais como órgãos públicos (Polícia Militar, Corpo de Bombeiros, Guarda Civil Metropolitana, órgãos e companhias de controle de tráfego etc.), concessionárias de serviços públicos, Conselhos Gestores e empresas privadas, visando ao correto desenvolvimento de todas as atividades previstas no OBJETO deste CONTRATO;
- (g) cumprir os planos apresentados, procedendo, caso necessário, à sua alteração, nos termos do ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;
- (h) apresentar ao PODER CONCEDENTE os planos e projetos previstos no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, nos termos e nos prazos indicados, acompanhado, quando for o caso, de estudos e pareceres de consultores independentes;
- (i) pagar ao PODER CONCEDENTE as PARCELAS DE OUTORGA FIXA E VARIÁVEL, na forma e nos prazos previstos neste CONTRATO e em seus ANEXOS;
- (j) concluir o PROGRAMA DE INTERVENÇÃO no prazo e conforme as regras e prazo previstos no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;
- (k) elaborar relatório a cada 6 (seis) meses, informando o cumprimento das etapas de execução das obras;
- (l) apresentar a competente Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, até 30 (trinta) dias contados da DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO, conforme as normas do CONFEA;
- (m) apresentar o registro do CREA, CONFEA e/ou CAU, dos profissionais ou empresas terceirizadas responsáveis pelos serviços de engenharia, até 30 (trinta) dias contados da DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO;
- (n) responsabilizar-se pela instalação e operação do canteiro de obras e demais estruturas operacionais pertinentes para a realização do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO, de acordo com as exigências normativas, provendo a adequada estocagem e guarda do material utilizado nas obras;
- (o) após 30 (trinta) dias do início do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO, apresentar ao PODER CONCEDENTE a comunicação do início da obra junto ao Ministério do Trabalho, a matrícula da obra junto ao INSS – CEI e os programas de segurança do trabalho obrigatórios;
- (p) assumir integral responsabilidade civil e penal pela boa execução e eficiência das atividades que realizar, bem como pelos danos decorrentes da execução do OBJETO, inclusive quanto a terceiros;
- (q) assumir a integral responsabilidade por quaisquer acidentes de trabalho na execução do OBJETO, assim como pelo uso indevido de patentes, marcas, desenhos industriais, direitos autorais, ou quaisquer outros direitos de propriedade intelectual utilizados indevidamente;
- (r) assumir integral responsabilidade pelos riscos inerentes à execução da CONCESSÃO, ressalvadas as hipóteses expressamente excepcionadas neste CONTRATO;
- (s) contratar os seguros para os riscos relevantes e usuais da CONCESSÃO e os seguros previstos neste CONTRATO, responsabilizando-se, em qualquer caso, pelos danos causados por si, seus representantes, prepostos ou subcontratados, na execução da CONCESSÃO, perante o PODER CONCEDENTE ou terceiros;
- (t) responder perante o PODER CONCEDENTE e terceiros pelos serviços subcontratados;

- (u) observar todas as determinações legais e regulamentares quanto à legislação tributária e à legislação trabalhista, previdenciária, de segurança e medicina do trabalho em relação aos seus empregados, prestadores de serviços, contratados ou subcontratados, isentando o PODER CONCEDENTE de qualquer responsabilização relacionada;
- (v) pagar todos os tributos relacionadas à execução do OBJETO;
- (w) manter a ÁREA DA CONCESSÃO constantemente limpa, removendo entulhos, sobras e demais materiais inservíveis, responsabilizando-se pela destinação, triagem, transporte, armazenagem, descarte e/ou aproveitamento da sucata e dos resíduos eventualmente originados na CONCESSÃO, inclusive aqueles decorrentes da logística reversa, observadas as normas técnicas pertinentes e os dispositivos da legislação federal, estadual e municipal aplicáveis e as exigências quanto aos licenciamentos e autorizações necessárias para essa finalidade, inclusive as licenças ambientais, se aplicáveis;
- (x) cumprir e observar todas as normas e exigências legais e contratuais, inclusive as diretrizes fixadas no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;
- (y) obter, quando aplicável, todas as licenças, permissões e autorizações exigidas para a plena execução do OBJETO, inclusive para a exploração de FONTES DE RECEITA, devendo se responsabilizar por todas as providências necessárias para tanto junto aos órgãos competentes nos termos da legislação vigente e arcando com todas as despesas e os custos envolvidos;
- (z) informar imediatamente ao PODER CONCEDENTE caso quaisquer licenças, permissões ou autorizações para a plena execução do OBJETO da CONCESSÃO forem retiradas, revogadas ou caducarem, ou, por qualquer motivo, deixarem de operar os seus efeitos, indicando, desde logo, as medidas que foram tomadas e/ou que serão tomadas para a sua obtenção;
- (aa) dar conhecimento imediato ao PODER CONCEDENTE de todo e qualquer evento ou situação que altere de modo relevante o normal desenvolvimento da execução do OBJETO, ou que possa vir a prejudicar ou impedir o pontual e tempestivo cumprimento das obrigações previstas no CONTRATO, incluindo-se ações judiciais e procedimentos administrativos, devendo apresentar, no menor prazo possível, relatório detalhado sobre tais fatos, com as medidas tomadas ou a serem tomadas para superar ou sanar a situação;
- (bb) comunicar ao PODER CONCEDENTE, no prazo de até 72 (setenta e duas) horas, todas as circunstâncias ou ocorrências que, constituindo motivos de CASO FORTUITO ou FORÇA MAIOR, impeçam ou venham a impedir a normal execução do OBJETO;
- (cc) apresentar ao PODER CONCEDENTE, no prazo por ele fixado, outras informações adicionais ou OPCIONAIS que o PODER CONCEDENTE, razoavelmente e sem trazer ônus adicional significativo e injustificado para a CONCESSIONÁRIA, venha a formalmente solicitar.
- (dd) cooperar e apoiar para o desenvolvimento das atividades de acompanhamento e fiscalização do PODER CONCEDENTE, permitindo o acesso aos equipamentos e às instalações atinentes ao OBJETO, bem como os registros contábeis, dados e informações operacionais, seus e, tanto quanto possível, de suas subcontratadas;
- (ee) atender a convocações formalmente encaminhadas pelo PODER CONCEDENTE, inclusive para participar de reuniões;
- (ff) manter em arquivo todas as informações dos serviços e atividades executados durante a vigência da CONCESSÃO, permitindo ao PODER CONCEDENTE livre acesso a elas, a qualquer momento;
- (gg) apresentar, semestralmente, ao PODER CONCEDENTE, os comprovantes de recolhimento das contribuições sociais e previdenciárias (FGTS, INSS e PIS) referentes à CONCESSÃO e aos empregados envolvidos na execução do OBJETO do CONTRATO;
- (hh) informar o seu calendário de eventos ao PODER CONCEDENTE, na forma e nos termos previstos neste CONTRATO;
- (ii) apresentar ao PODER CONCEDENTE, sempre que solicitado, a relação nominal dos empregados, vinculados à CONCESSIONÁRIA ou terceiros, que trabalhem nos serviços e obras na ÁREA DA CONCESSÃO, indicando nomes, cargos, número das respectivas Carteiras de Trabalho e Previdência Social, bem como a pessoa jurídica a qual são vinculados;
- (jj) receber queixas, reclamações, comentários e críticas dos USUÁRIOS, de acordo com o ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;
- (kk) manter de forma permanente o diálogo com os USUÁRIOS, moradores do entorno e a população;
- (ll) informar previamente os USUÁRIOS sobre os preços praticados na ARENA BARUERI

pela exploração de FONTES DE RECEITAS;

- (mm) manter atualizado o inventário e o registro dos BENS REVERSÍVEIS, nos termos deste CONTRATO;
- (nn) zelar pelo patrimônio do PODER CONCEDENTE, assumindo a responsabilidade por sua integridade;
- (oo) conservar todos os bens, equipamentos e instalações empregados na CONCESSÃO, mantendo-os atualizados e em perfeitas condições de funcionamento, bem como reparar suas unidades e promover, oportunamente, as substituições demandadas em função do desgaste, superação tecnológica ou término da sua vida útil, e ainda, promover os reparos ou modernizações necessárias à boa execução e à preservação da adequação das atividades e serviços, em observância ao princípio da atualidade;
- (pp) produzir e entregar pesquisa de satisfação dos USUÁRIOS, realizada por instituto de pesquisa contratado pela CONCESSIONÁRIA, a fim de avaliar os serviços da CONCESSÃO, nos termos e conforme a periodicidade definida no ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO;
- (qq) publicar suas demonstrações financeiras, nos termos do que prevê a Lei nº 6.404/1976.

O Poder Concedente, por sua vez, está encarregado das seguintes obrigações, nos termos do Contrato:

- (a) garantir permanentemente o livre acesso da CONCESSIONÁRIA à ÁREA DA CONCESSÃO, para a execução do OBJETO da CONCESSÃO durante a vigência deste CONTRATO;
- (b) emitir os Termos de Aceitação dos Bens, nos termos e condições deste CONTRATO;
- (c) emitir a ORDEM DE INÍCIO;
- (d) disponibilizar à CONCESSIONÁRIA, nos termos do cronograma previsto no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, a ÁREA DA CONCESSÃO e os bens que ficarão sob a gestão da CONCESSIONÁRIA, necessários ao desenvolvimento adequado do OBJETO da CONCESSÃO.
- (e) rescindir até a DATA DA ORDEM DE INÍCIO os contratos referentes à ÁREA DA CONCESSÃO;

- (f) rescindir, até a DATA DA ORDEM DE INÍCIO, todos os contratos, permissões, autorizações ou quaisquer outras formas de ato administrativo que tenham comprometido o uso da ARENA BARUERI, de forma remunerada ou gratuita, arcando integralmente com os custos decorrentes de prejuízos, indenizações ou multas devidas a terceiros.
- (g) a CONCESSIONÁRIA poderá, a seu exclusivo critério, e em até 10 dias antes da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, manifestar interesse na manutenção de qualquer contrato celebrado pelo PODER CONCEDENTE sub-rogando-se, nessa hipótese, nos direitos e deveres atinentes aos eventos contratados.
- (h) isentar a CONCESSIONÁRIA de responsabilidade pelos ônus, danos, despesas, pagamentos, indenizações e eventuais medidas judiciais decorrentes de atos ou fatos, inclusive de natureza trabalhista ou ambiental, anteriores à DATA DA ORDEM DE INÍCIO, relacionados ao OBJETO, bem como de atos ou fatos que, embora posteriores à DATA DA ORDEM DE INÍCIO, decorram de culpa exclusiva do PODER CONCEDENTE e/ou de quaisquer terceiros por ele contratados;
- (i) fornecer informações para a CONCESSIONÁRIA que lhe estejam disponíveis para o bom desenvolvimento da CONCESSÃO;
- (j) fundamentar devidamente suas decisões, aprovações, pedidos ou demais atos praticados ao abrigo deste CONTRATO;
- (k) indicar formalmente o(s) agente(s) público(s) responsáveis pelo acompanhamento deste CONTRATO;
- (l) acompanhar, fiscalizar permanentemente e atestar o cumprimento deste CONTRATO, bem como analisar as informações prestadas pela CONCESSIONÁRIA, permitida a contratação de terceiros para assisti-lo e subsidiá-lo de informações;
- (m) aplicar as sanções e adotar as demais medidas necessárias ao cumprimento regular do presente CONTRATO em caso de inadimplemento das obrigações assumidas pela CONCESSIONÁRIA;
- (n) colaborar, dentro da sua esfera de competências e observados os termos da legislação pertinente, com a obtenção das licenças e autorizações eventualmente necessárias para a CONCESSÃO, junto aos demais órgãos municipais, inclusive com a participação em reuniões técnicas e envio de manifestações necessárias, responsabilizando-se pela obtenção de licenças

- (o) implementar medidas de operação do tráfego para permitir a fluidez no acesso à ARENA BARUERI, mitigando congestionamento e tráfego, inclusive nas datas de realização de eventos de qualquer natureza.

9.7.5.Transferência da concessão e do controle da concessionária

Seguindo a sistemática do art. 27, caput da LGC, a transferência da Concessão ou do controle direto da Concessionária deverão seguir as regras do Contrato, que, basicamente, prevê que:

- a)** o controle societário direto da concessionária somente poderá ser alterado mediante prévia e expressa autorização do Poder Concedente, mediante prévia justificativa, sob pena de caducidade da concessão.
- b)** somente será autorizada pelo Poder Concedente quando a medida não prejudicar, tampouco colocar em risco, a execução do contrato.
- c)** o ingressante deverá obrigatoriamente (i) atender, conforme o caso, às exigências de regularidade financeira, jurídica e fiscal necessárias à assunção do objeto, nos termos do edital e (ii) zelar pelo cumprimento de todas as obrigações do Contrato.

As transferências ou alterações do controle indireto ou da participação acionária que não implique a transferência do controle societário direto da Concessionária, por sua vez, deverão ser objeto de comunicação ao Poder Concedente, no prazo de até 10 (dez) dias antes da efetivação da respectiva operação

9.7.6.Remuneração da concessionária

No que diz respeito à remuneração da concessionária, os estudos operacionais e econômico-financeiros apontaram para as seguintes formas de aferição de receitas:

- Locação (uso para partidas das equipes profissionais);

- Locação para uso diário (espaços locados por m² para outros fins, que não eventos);
- Locação para Eventos (*shows* e locações para prática esportiva);
- Hospitalidade;
- Catering;
- Patrocínios;
- Estacionamento;
- Gravações e fotos.

Na minuta do Contrato, foram numeradas essas possibilidades exemplificativas, sendo mencionado apenas que *a “A CONCESSIONÁRIA poderá realizar quaisquer atividades lícitas compatíveis com o presente CONTRATO e ser remunerada pelas receitas auferidas com o desenvolvimento de tais atividades, devendo observar as regras deste CONTRATO”* (item 19.3)

9.7.7.Pagamento de outorga ao Poder Concedente e sua sistemática de reajuste

Para a exploração dos bem, o contrato previu que a Concessionária deverá pagar à Prefeitura de Barueri, ao longo da Concessão, com a finalidade de garantir a sustentabilidade econômico-financeira os valores referentes a:

- I. OUTORGA FIXA: valor a ser pago pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE, antes da assinatura do contrato, tendo por base a PROPOSTA COMERCIAL, decorrente do direito de exploração da CONCESSÃO
- II. OUTORGA VARIÁVEL 1, correspondente a 1% da receita líquida anual da Concessionária (“Outorga Variável”) a ser paga anualmente pela Concessionária, a partir do 11º ano da DATA DE ORDEM DE INÍCIO, considerada como a receita líquida da Concessionária, considerada como a receita bruta diminuída dos impostos e contribuições incidentes sobre os serviços.

III. OUTORGA VARIÁVEL 2 é o montante que incide trimestralmente resultante da aplicação de alíquota sobre a totalidade da receita líquida da Concessionária, considerado o resultado do FATOR DE DESEMPENHO.

9.7.8.Plano de seguros da Concessão

Com a finalidade de resguardar a Concessão e o Poder Concedente, o Contrato previu em que a Concessionária deverá manter em vigor, ao longo da Concessão, além da garantia de execução do contrato, as seguintes apólices de seguros:

- (a) seguro de riscos operacionais ou riscos nomeados do tipo “todos os riscos”, incluindo, no mínimo, a cobertura de danos materiais por incêndio, tumulto, manifestações, raio, vendaval, ciclone, granizo, explosão, alagamentos e inundações, vazamento de tubulações, danos elétricos, de equipamentos eletrônicos, lucros cessantes [período indenitário de no mínimo 6 (seis) meses], roubo de bens, pequenas obras de engenharia;
- (b) seguro de responsabilidade civil com operações, que compreenda todos e quaisquer acidentes causados pela CONCESSIONÁRIA, subcontratadas ou terceiros, ou por seus prepostos ou empregados, cobrindo qualquer prejuízo material, pessoal, moral ou outro, que venha a ser causado ou esteja relacionado com a execução da CONCESSÃO, inclusive, mas não se limitando a, a responsabilidade civil de empregador, mortes e danos corporais, morais e materiais causados a terceiros;
- (c) seguro para estacionamento existente na ÁREA DA CONCESSÃO, conforme a regulamentação aplicável;
- (d) seguro de risco de engenharia, para eventuais obras, incluindo a cobertura de danos decorrentes de erros de projeto e riscos do fabricante (quando não houver garantia

do fabricante), tumultos e greves, despesas extraordinárias, despesas de salvamento e contenção de sinistros, despesas de desentulho, honorário de peritos, manutenção ampla; e

- (e) seguro de responsabilidade civil para obras civis, instalações e montagem, que compreenda todos e quaisquer acidentes causados pela CONCESSIONÁRIA, subcontratadas ou terceiros, ou de seus prepostos ou empregados, com cobertura mínima de indenização em decorrência de responsabilidade civil cruzada, erro de projeto, poluição súbita/acidental, responsabilidade civil do empregador, circulação de equipamentos nas adjacências e danos morais.

9.7.9.Alocação de riscos

Um aspecto essencial para a estruturação dos contratos de concessão é a adequada alocação dos riscos. Uma justa e equilibrada divisão dos riscos é desejável, para a obtenção de maior número de interessados em participar do certame licitatório e para viabilizar ofertas mais vantajosas à Administração Pública.

De fato, a atribuição de riscos ilimitados à concessionária seria extremamente lesiva ao Poder Público na medida em que atrairia investidores irresponsáveis, que comumente decretam falência após a assunção dos serviços; ou repeliria investidores qualificados e seus respectivos financiadores, reduzindo a competição no certame licitatório, em prejuízo consequente à contratação mais vantajosa para o Poder Público.

Por isso, para evitar essas situações e aumentar a maximização da eficiência do Contrato é fundamental uma alocação justa e equânime, distribuindo os riscos à parte contratual que tem melhor capacidade de gerenciá-lo, ou seja, tomar medidas para preveni-lo ou remediar suas consequências.

Partindo desse pressuposto, o Contrato, em seus Anexos, prevê a seguinte matriz de risco:

Tabela 32: Matriz de risco

RISCO OU RESPONSABILIDADE	ALOCAÇÃO	OCORRÊNCIA	MITIGAÇÃO DOS RISCOS
Riscos não alocados expressamente no Contrato	Poder Concedente	Ocorrência de qualquer risco relacionado ao Contrato que não tenha sido expressamente atribuído ao Poder Concedente ou à Concessionária	Recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do Contrato em favor da Concessionária, quando os resultados do risco não previstos no Contrato não sejam objeto de cobertura no Brasil e em condições comerciais viáveis.
Ambientais: Licenças Ambientais e Licenças Construtivas/Funcionamento necessárias à Execução do Contrato	Poder Concedente/Concessionária	Atraso no cronograma físico financeiro previsto no Plano de Negócios e na Proposta Comercial para execução de investimentos programados em razão da demora e/ou caracterização de irregularidades técnicas na documentação apresentada pela Concessionária quando da obtenção de licenciamento ambiental e/ou outras licenças junto aos órgãos públicos competentes, necessária ao cumprimento das obrigações contratuais assumidas.	Compartilhamento dos Riscos. Se por ação ou omissão da Concessionária, esta assume os riscos. Se decorrer da culpa do Poder Concedente, o risco será por ele assumido. Atrasos decorrentes da demora na análise dos pedidos formulados pela Concessionária pelos órgãos públicos não imputáveis à Concessionária serão assumidos pelo Poder Público.
Ambientais: Danos e passivos ambientais	Poder Concedente/Concessionária	Aumento dos custos de recuperação, prevenção, correção e gerenciamento de passivo ambiental referente aos bens	Compartilhamento dos Riscos. Se tiverem como causas eventos anteriores à Concessão, o risco é do Poder Concedente. Se posteriores, risco é da Concessionária.
Engenharia: Situação dos Bens da Concessão	Poder Concedente.	Bens da Concessão disponibilizados com interferências ou impedimentos, bem como em desconformidade com os anexos do Edital, legislação e regulamentação aplicável; ou em condições de	Elaboração de inventário dos bens integrantes da Concessão quando da sua transferência à Concessionária.

		funcionalidade e qualidade inferiores àquelas previamente informados.	
Engenharia: Alterações solicitadas pelo Poder Concedente nas soluções construtivas e de implantação das intervenções previstas nos projetos elaborados pela Concessionária	Poder Concedente	Necessidade de aprovação prévia dos projetos de intervenção dos bens apresentados	Fixar diretrizes mínimas no Memorial Descritivo a serem observadas pela Concessionária, conferindo, contudo, ampla liberdade para o particular para apresentação de soluções e metodologias.
Engenharia: Alterações nos projetos solicitadas pelo Poder Concedente em razão de descumprimento de especificações constantes do Contrato e da regulamentação aplicável	Concessionária	Solicitação de alteração dos projetos feita pelo Poder Concedente em razão de inconsistências e/ou incorreções no Plano de Negócios e na Proposta Comercial, com o consequente descumprimento das especificações previstas no Edital, no Contrato, na legislação de regência e nas normas técnicas aplicáveis.	Observância da legislação e da regulamentação técnica aplicável para a elaboração de projetos e execução das intervenções.
Engenharia: Alterações solicitadas pelo Poder Concedente nas intervenções já executadas	Poder Concedente	Necessidade de realização, pela Concessionária, de ajustes, reparos, reformas, reconstrução ou refazimento de obras e serviços realizados pela Concessionária no âmbito das intervenções, em razão de solicitações de alterações feitas pelo Poder Concedente após implementação, total ou parcial, dos projetos indicados na Proposta Comercial, ainda que os projetos atendam as premissas especificações e normas técnicas, bem como as diretrizes previstas em contrato.	Fixar diretrizes mínimas no Memorial Descritivo a serem observadas pela Concessionária, conferindo, contudo, ampla liberdade para o particular para apresentação de soluções e metodologias.

Engenharia: Alterações feitas pela Concessionária, por sua conveniência.	Concessionária	Alteração ou intervenção nos Projetos, previsto no Plano de Negócio, para ajustes, reparos, reformas, por livre e espontânea vontade da Concessionária	Não há necessidade de previsão de medidas mitigadoras.
Engenharia: Antecipação do prazo e cronograma.	Poder Concedente/Concessionária	Antecipação dos prazos e cronogramas estabelecidos no Plano de Negócio.	Compartilhamento dos Riscos. Se por vontade da Concessionária, esta assume os riscos. Se decorrer de pedido do Poder Concedente, este deverá arcar com os efeitos financeiros decorrentes.
Engenharia: Atraso do prazo e cronograma.	Concessionária	Não cumprimento de cronogramas previstos no Contrato para a realização de Intervenções, serviços ou outras atividades, em decorrência de atraso que não derive de de ação ou omissão do Poder Concedente ou de outro órgão da Administração Pública, ou desde que não esteja pendente de apreciação pelo Poder Concedente requerimento da Concessionária para alteração dos prazos do cronograma indicado no Plano de Negócios e na Proposta Comercial, devidamente apresentados e instruídos nos termos do Contrato	Realização de planejamento adequado para confecção do projeto e intervenções.
Engenharia: Riscos Geológicos.	Poder Concedente	Necessidade de aumento dos investimentos/custos da Concessionária em decorrência da verificação de situação geológica adversa na área dos Bens, não prevista no Plano de Negócios.	Poder Concedente deve fornecer estudos detalhados com dados e informações referente aos bens, especialmente quanto às características do subsolo.

Engenharia: Dimensionamento equivocado quanto ao prazo para realização das intervenções	Concessionária	Aumento do tempo estimado previsto no cronograma do Contrato para a execução das Intervenções	Realização de planejamento adequado para confecção do projeto e intervenções.
Engenharia: Erro de Projeto	Concessionária	Vícios, defeitos, irregularidades e inconformidades identificadas nas Intervenções decorrentes de erros de projetos por elaborados pela Concessionária ou terceiros por ela contratada.	Realização de planejamento adequado para confecção do projeto e intervenções.
Engenharia: Interferências	Poder Concedente / Concessionária	Instalações de utilidade pública ou privada (água, energia, gás) que interfiram direta ou indiretamente na execução do Contrato.	Poder Concedente deve fornecer estudos detalhados com dados e informações referente aos Bens. Os efeitos financeiros decorrentes da discrepância entre os estudo e projetos apresentados e a real localização das interferências são atribuídos ao Poder Concedente.
Engenharia: Vícios (aparentes e ocultos) construtivos das Intervenções constatados na atividade fiscalizatória.	Concessionária	Incremento dos custos incorridos decorrente da existência de vícios (aparentes e ocultos), defeitos, imperfeições ou não conformidades das Intervenções da Concessionária, ensejando a necessidade de refazimento total ou parcial das obras	Realização de planejamento adequado para confecção do projeto e intervenções. Levantamento do máximo de informações possíveis sobre a situação real dos Bens da Concessão
Engenharia: Falhas de Segurança	Concessionária	Necessidade de indenização de trabalhadores e/ou terceiros em decorrência de falha na segurança no local das Intervenções, ocasionando danos físicos e/ou materiais a terceiros ou casos de furto ou roubo de materiais e equipamentos.	Contratação de empresa de segurança privada durante o período de realização das Intervenções e/ou seguros para execução das obras.

Operação: Titularidade da área	Poder Concedente	Problemas em relação à titularidade – e ou documentos relativos –, da área da concessão	Reequilíbrio da equação econômico-financeira ou, se o caso, indenização dos investimentos não amortizados e lucros
Operação: Qualidade dos ativos adquiridos para a execução do Contrato	Concessionária	Duração de ativos adquiridos pela Concessionária inferior àquela esperada/planejada pela Concessionária e eventualmente especificada no Contrato	Estabelecimento de critérios rigorosos para a seleção de fabricantes e/ou fornecedores e celebração de contratos que prevejam garantias quanto à qualidade dos bens adquiridos.
Operação: Defasagem/sucateamento das infraestruturas de TI/Telecom existentes nos Bens	Concessionária	Verificação, após a assunção da Concessionária, da existência de defasagem/sucateamento das infraestruturas de TI/Telecom existentes nos Bens.	Levantamento do máximo de informações possíveis sobre a situação real dos Bens da Concessão
Operação: Responsabilidade pelas falhas na execução do Contrato causadas pela Concessionária e/ou por seus subcontratados.	Concessionária	Execução do Contrato desconformidade com os padrões de qualidade estabelecidos no Contrato	Contratação de Seguros
Operação: danos causados aos Bens da Concessão, por roubo, destruição, vandalismo ou furto	Concessionária	Ocorrência de prejuízos e realização de investimentos adicionais decorrentes de perecimento, de destruição, de roubo, de furto, de vandalismo, de perda ou de quaisquer outros tipos de danos causados aos Bens e Intervenções realizadas	Contratação de Seguros
Operação: Risco de Demanda	Concessionária	Redução e frustração das receitas inicialmente vislumbradas pela Concessionária no Plano de Negócios e na Proposta Comercial, decorrentes da variação da demanda projetada.	Desenvolvimento de estratégias negociais para o incremento da atratividade comercial, de modo a gerar demanda perene para os serviços e atividades desenvolvidos no âmbito da Concessão

			durante o prazo contratual
Operação: Risco de Demanda em razão de Caso Fortuito ou Força Maior	Poder Concedente / Concessionária	Redução e frustração das receitas inicialmente vislumbradas pela Concessionária no Plano de Negócios e na Proposta Comercial, decorrentes da variação da demanda projetada, em razão de eventos de força maior ou caso fortuito, inclusive decorrentes de medidas administrativas da União, Estado ou Município que restrinjam ou impactem na operação dos equipamentos (p ex: COVID 19)	Risco do Poder Concedente para todos os eventos de caso fortuito e Força Maior. Especificamente quanto à COVID-19, a Concessionária assume os riscos apenas durante as fases verdade e amarela. O agravamento da pandemia, com estabelecimento de outras fases ou bandeiras pela União, Estado de São Paulo e/ou Município de Barueri terá seus riscos assumidos pelo Poder Concedente.
Operação: falhas ou interrupção no fornecimento de energia e/ou na corrente de energia elétrica, bem como insuficiência do sistema de distribuição de energia elétrica da rede pública.	Concessionária	Danos ou falhas dos equipamentos e na execução do Contrato decorrentes da variação de tensão ou falhas no fornecimento de energia e/ou na corrente de energia elétrica e ampliação dos circuitos de distribuição de energia elétrica	Disponibilização no âmbito da Licitação, do máximo possível de informações referentes aos sistemas elétricos dos Bens.
Operação: Precariedade da infraestrutura pública existente no entorno dos Bens	Poder Concedente	Prejuízos à Concessão decorrentes da precariedade da infraestrutura pública existente no entorno dos Bens	Mapeamento e atribuição ao Poder Concedente das melhorias essenciais de infraestrutura no entorno dos Bens.
Operação: Problemas de tráfego no entorno dos Bens	Poder Concedente	Prejuízos à Concessão decorrentes do aumento de congestionamentos e outros problemas de tráfego que restrinjam a capacidade de acesso aos Bens	Mapeamento e atribuição ao Poder Concedente a responsabilidade pela implantação de medidas mitigadoras de congestionamento e tráfego, bem como

			sinalização adequada do empreendimento, e das eventuais modificações no tráfego nos dias de eventos.
Operação: Danos causados pela Concessionária ao Poder Concedente e a terceiros	Concessionária	Danos causados pela Concessionária ao Poder Concedente e a terceiros decorrentes de atos comissivos ou omissivos no âmbito da execução do Contrato	Contratação de Seguros
Operação: Danos causados aos usuários ocorridos nas imediações dos bens Concedidos, em razão do serviço público prestado pelo Poder Público	Poder Concedente	Danos causados pelo Poder Concedente e a decorrentes de atos comissivos ou omissivos no âmbito da execução do Contrato durante a prestação de serviço público nas imediações ou dentro dos bens concedidos.	Contratação de Seguros
Operação: Não atendimento de indicadores/níveis de serviço eventualmente estipulados no Contrato para aferição do desempenho da Concessionária quando da execução contratual	Concessionária	Não atendimento dos indicadores/níveis de serviço constantes do Contrato, desde que haja culpa da Concessionária	Contratação de Seguros
Econômico-financeiros: Variação ordinária de custos de insumos, custos operacionais, custos de manutenção e investimentos, inclusive em razão de flutuação cambial	Concessionária	Aumento ou diminuição de custos de insumos, custos operacionais, custos de manutenção e investimentos, inclusive em razão de flutuação cambial da Concessionária	Eficiência e otimização de custos na prestação dos serviços e atividades atinentes à Concessão de Celebração de contratos de hedge
Econômico-financeiro: Variação ordinária dos custos de energia elétrica	Concessionária	Aumento de custos operacionais em decorrência de (i) aumento/diminuição nos custos de suprimento de energia, inclusive em decorrência da oscilação das bandeiras tarifárias; (ii) aumento/diminuição do valor das tarifas relacionadas ao uso dos sistemas de transmissão e de distribuição de energia; e (iii) aumento/diminuição dos encargos setoriais que	Adoção de medidas de utilização racional de energia elétrica pela Concessionária

		impliquem o aumento/diminuição dos custos de Energia	
Econômico-financeiro: Mudanças no Plano de Negócios e na Proposta Comercial por liberalidade da Concessionária	Concessionária	Descumprimento de obrigações contratuais pela Concessionária em razão de alteração, efetivamente analisada e autorizada pelo Poder Concedente, do plano de investimentos por ela apresentado em seu Plano de Negócios e na Proposta Comercial	Elaboração minuciosa do Plano de Negócios e da Proposta Comercial da Concessionária
Econômico-financeiro: Incorreção das informações disponibilizadas pelo Poder Concedente	Poder Concedente	Necessidade de desembolsos adicionais não previstos inicialmente em razão da constatação de erros e incorreções de informações relacionadas ao Contrato disponibilizadas pelo Poder Concedente no âmbito dos documentos editalícios e utilizadas pela Concessionária para fins de elaboração da sua Proposta Comercial	Poder Concedente deve prestar todas as informações possíveis e fidedignas sobre a Concessão para fins de elaboração do plano de negócios.
Econômico-financeiro: Variação de custos de Financiamento	Poder Concedente / Concessionária	Aumento dos custos de financiamento para realização de investimentos ou para o custeio dos serviços objeto do Contrato.	Quando tal majoração não decorrer diretamente de atos praticados pelo Poder Concedente, Concessionária deve arcar. Caso contrário, o Poder Concedente deve assumir os riscos.
Econômico-financeiro: Erros, omissões ou imprecisões no Plano de Negócios e na Proposta Comercial da Concessionária	Concessionária	Necessidade de realização de investimentos adicionais e/ou majoração dos custos operacionais da Concessionária a partir de constatação superveniente de erros, omissões ou imprecisões no Plano de Negócios e Proposta Comercial apresentados	Contratação de Seguros

Econômico-financeiro: Atrasos e/ou não obtenção dos recursos financeiros/financiamento	Concessionária	Atrasos e/ou não obtenção dos recursos financeiros para a execução do Contrato	Celebração de compromisso firme com financiadores para empréstimo ponte antes da participação na Licitação
Econômico-financeiro: Insolvência da Concessionária	Concessionária	Incapacidade de a Concessionária honrar o serviço da dívida e demais obrigações financeiras contraídas em razão da celebração do Contrato	Celebração de Equity Support Agreement – ESA pelos acionistas da Concessionária
Econômico-financeiro: Alteração, pelo Poder Concedente, dos indicadores e/ou dos níveis de serviços do Contrato	Poder Concedente	Majoração de custos e investimentos em decorrência de alteração, pelo Poder Concedente, dos indicadores e/ou dos níveis de serviços no âmbito do Contrato	Recomposição do reequilíbrio econômico-financeiro
Econômico-financeiro: Riscos pela Exploração de receitas acessórias, complementares de projetos associados	Concessionária	Prejuízos econômicos e/ou frustração de receitas decorrentes da má projeção da exploração de receitas acessórias ou da má qualidade dos Serviços	Planejamento intensivo e análise de riscos antes da realização de quaisquer investimentos em projetos acessórios
Econômico-financeiro: Segurança, integridade física e material dos usuários	Concessionária	Necessidade de desembolsos pecuniários para fazer frente a indenizações decorrentes de problemas com segurança	Contratação de seguros
Econômico-financeiro: Segurança e saúde dos trabalhadores que estejam subordinados à Concessionária ou a quaisquer de seus subcontratados	Concessionária	Ocorrência de acidentes envolvendo trabalhadores a serviço da Concessionária ou a algum de seus subcontratados	Contratação de seguros
Econômico-financeiro: Encargos decorrentes de alteração legislativa trabalhista	Poder Concedente	Aumento dos custos da Concessionária em decorrência da ampliação dos encargos e/ou direitos trabalhistas e/ou previdenciários	
Econômico-financeiro: Custo de Mão de Obra	Concessionária	Variação excessiva dos custos de mão de obra	

Econômico-financeiro: Greves e dissídios coletivos	Concessionária/Poder Concedente	Suspensão e/ou prejuízo na prestação dos Serviços e na realização das Intervenções	Elaboração de Plano de Contingência. Quando a greve for causada e/ou realizada dentro dos equipamentos operados pela Prefeitura dentro da área do empreendimento e esta interferir com a operação da concessionária, caberá ao Poder Concedente indenizar a Concessionária pelos prejuízos comprovadamente suportados.
Econômico-financeiro: Obsolescência das tecnologias empregadas pela Concessionária	Poder Concedente / Concessionária	Surgimento de avanços tecnológicos relacionados aos equipamentos, aos sistemas, às instalações e às técnicas utilizadas para a execução do Contrato.	Se for a pedido do Poder Concedente, ele deverá arcar com os custos.
Jurídico: Caso fortuito e força maior	Poder Concedente / Concessionária	Ocorrência de fatores imprevisíveis, fatores previsíveis de consequências incalculáveis	Se esses eventos forem cobertos por seguros em condições comerciais viáveis, a Concessionária deve assumir. Se não houver cobertura de seguro possível, o risco será do Poder Concedente
Jurídico: Responsabilização civil, administrativa, ambiental, tributária e criminal da Concessionária	Concessionária		Criação de programa de monitoramento das atividades da Concessionária (Compliance)
Jurídico: Decisões judiciais e administrativas	Poder Concedente / Concessionária	Decisões judiciais ou administrativas que impactem, impeçam ou impossibilitem a Concessionária de integral ou parcialmente executar o escopo do Contrato	Responsabilização da Concessionária apenas nos casos em que houver dado causa ao proferimento da decisão, em razão da forma de execução do contrato. Todos os riscos advindos da própria outorga da

			Concessão ou de correntes de eventos ou fatos anteriores à concessão serão assumidos pelo Poder Concedente.
Jurídico: Alteração da legislação tributária	Poder Concedente	Ocorrência das seguintes hipóteses após a data de entrega das propostas na Licitação: (i) criação e/ou extinção de tributos, inclusive o ISS; e (ii) alterações na legislação ou regulação tributárias, salvo aquelas atinentes aos impostos/contribuições sobre a renda que não impactem as receitas ou despesas da Concessionária	Realização de adequado planejamento tributário pela Concessionária
Jurídico: Planejamento Tributário	Concessionaria	Recolhimento dos tributos incidentes sobre as atividades objeto do Contrato, nos termos da legislação tributária	Contratação de Seguros
Jurídico: Incidência de IPTU	Poder Concedente	Cobrança de Imposto Predial e Territorial Urbano (“IPTU”) sobre os Bens da Concessão em decorrência da celebração do Contrato de Concessão	Concessão de isenção do pagamento do IPTU. Se houver alteração dessa condição, a Concessionária terá direito ao reequilíbrio, que deverá considerar não somente o valor do recolhimento do IPTU, mas o impacto no fluxo de caixa da Concessionária.
Jurídico: Alteração na legislação e/ou na Regulamentação urbanística do Município	Poder Concedente	Incremento dos custos ou Impossibilidade de cumprimento total ou parcial do Contrato em razão de alteração legislativa ou regulamentar ocorrida após a data de apresentação das propostas na Licitação que restrinja os parâmetros de uso e ocupação da área onde se localiza a área dos bens.	Recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do Contrato em favor da Concessionária

Jurídico: Alteração na legislação e/ou na regulamentação	Poder Concedente	Alteração na legislação e/ou na regulamentação vigente que altere o equilíbrio econômico-financeiro do Contrato	Recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do Contrato em favor da Concessionária
Jurídico: Modificação unilateral do Contrato pelo Poder Concedente	Poder Concedente	Impactos nos custos e encargos assumidos pela Concessionária em virtude de imposição pelo Poder Concedente de novas obrigações ou alteração das obrigações originalmente previstas no Contrato	Recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do Contrato em favor da Concessionária
Jurídico: Manifestações sociais e/ou públicas que comprometam a execução do escopo do Contrato	Poder Concedente	Comprometimento da normal execução do Contrato em razão de manifestações sociais e/ou públicas	Risco Compartilhado. O risco e efeitos devem ser assumidos por aquele que deu causa.
Jurídico: Divulgação, pelo Poder Concedente, de informações sigilosas e/ou sensíveis da Concessionária, de seus contratados e/ou de terceiros	Poder Concedente	Responsabilização da Concessionária em decorrência da divulgação não autorizada, pelo Poder Concedente, das informações sigilosas e/ou sensíveis da Concessionária, seus contratados e/ou de terceiros	Implantação de mecanismos e procedimentos para o acesso às informações sigilosas e que permitam sua rastreabilidade
Jurídico: Descumprimento das Condições precedentes à celebração do Contrato	Concessionária	Não apresentação ou apresentação intempestiva, pela Concessionária, como condição prévia à assinatura do Contrato	Estipulação de prazo máximo para o cumprimento das condições precedentes pela Concessionária, sob pena de convocação das proponentes remanescentes.
Jurídico: Anulação	Poder Concedente	Extinção do Contrato em razão de decisão judicial que determine sua anulação, na hipótese de ocorrência de ilegalidade que caracterize vício insanável	Previsão, no Contrato, de ampla indenização ao Concessionário, incluindo danos emergentes e lucros cessantes.
Jurídico: Encampação	Poder Concedente	Extinção do Contrato por interesse público	Previsão, no Contrato, no sentido de a anulação ensejar ampla e prévia indenização ao Concessionário, abrangendo danos

			emergentes e lucros cessantes
Jurídico: Caducidade	Concessionária	Extinção do Contrato por descumprimento contratual da Concessionária	Descrição, no Contrato, com objetividade, dos fatos e atos ensejadores de sua caducidade, restando expressa a necessidade de apuração de tais atos e fatos no âmbito processo administrativo, garantindo-se à Concessionária os direitos ao devido processo legal, ampla defesa e o contraditório

Fonte: Duarte Garcia

9.7.10. Critérios e condições para o reequilíbrio econômico-financeiro do contrato

Nos casos expressamente previstos no Contrato de Concessão e observada a matriz de risco, a Concessionária poderá solicitar ao Poder Concedente a instauração de procedimento de revisão extraordinária do Contrato, para recomposição do equilíbrio econômico-financeiro, sem prejuízo das revisões ordinárias também previstas.

Em resumo, o Contrato previu os seguintes eventos como hipótese de reequilíbrio em favor da Concessionária:

- (a)
- decisões judiciais ou administrativas que diretamente impactem ou onerem, impeçam ou impossibilitem a CONCESSIONÁRIA de prestar integral ou parcialmente os serviços OBJETO da CONCESSÃO, exceto nos casos em que a CONCESSIONÁRIA houver dado causa à situação sobre a qual estiverem fundadas referidas decisões;

- (b)
- atrasos ou inexecução das obrigações da CONCESSIONÁRIA, causados pela demora ou omissão do PODER CONCEDENTE ou de demais órgãos ou entidades da Administração Pública do Município de São Paulo, desde que comprovada a regularidade formal, a tempestividade e a adequação dos requerimentos e solicitações encaminhados pela CONCESSIONÁRIA, e desde que os órgãos ou entidades competentes, provocados, deixem de observar o prazo regulamentar a eles conferido para a respectiva manifestação;
- (c)
- descumprimento, pelo PODER CONCEDENTE, de suas obrigações contratuais ou regulamentares, incluindo, mas não se limitando, ao descumprimento de prazos a ele aplicáveis nos termos deste CONTRATO e/ou na legislação vigente;
- (d)
- atraso no cumprimento dos prazos estabelecidos neste CONTRATO relacionados às obrigações assumidas pela CONCESSIONÁRIA, bem como o descumprimento do FATOR DE DESEMPENHO, quando decorrentes diretamente de ação ou omissão ilícita do PODER CONCEDENTE;
- (e)
- imposição, pelo PODER CONCEDENTE, de novas obrigações ou alteração unilateral das obrigações originalmente contempladas no CONTRATO, que provoque impacto nos custos e encargos da CONCESSIONÁRIA;
- (f)
- revisões sobre os parâmetros e medidores referentes ao FATOR DE DESEMPENHO que acarretem, comprovadamente, encargos adicionais para a CONCESSIONÁRIA;
- (g)
- prejuízos causados a terceiros ou ao meio ambiente pelos administradores, empregados, prepostos e prestadores de serviço, ocorridos antes da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, hipótese em que, além do direito ao reequilíbrio econômico-

financeiro do CONTRATO, terá a CONCESSIONÁRIA o direto ao ressarcimento pelo PODER CONCEDENTE de eventuais indenizações que vier a pagar em razão do passivo ambiental e/ou casos de responsabilidade civil que tenham como causa fato anterior à CONCESSÃO;

- (h) custos de recuperação, prevenção, correção e gerenciamento de passivo ambiental relacionados à CONCESSÃO, cujo fato gerador tenha ocorrido anteriormente à DATA DA ORDEM DE INÍCIO;
- (i) investimentos, pagamentos, custos e despesas decorrentes de eventuais desapropriações e instituição de servidões administrativas determinadas pelo PODER CONCEDENTE, na forma da lei;
- (j) ações judiciais ou demandas administrativas originárias de serviços prestados anteriormente à DATA DA ORDEM DE INÍCIO;
- (k) não aprovação de projetos e INTERVENÇÕES previstas no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA pelos órgãos competentes;
- (l) investimentos, custos e despesas decorrentes de tombamentosuperveniente dos imóveis e/ou de bens materiais ou imateriais relacionados à CONCESSÃO, que afete as premissas e projetos originais no âmbito da CONCESSÃO; e
- (m) greve dos funcionários e empregados do PODER CONCEDENTE que comprovadamente impeça ou impossibilite a CONCESSIONÁRIA de prestar integral ou parcialmente o OBJETO da CONCESSÃO.
- (n) Greves causadas e/ou realizadas dentro dos equipamentos operados pelo PODER

CONCEDENTE dentro da área do empreendimento, interferindo com a operação da concessionária, hipótese em que caberá ao Poder Concedente indenizar a Concessionária pelos prejuízos comprovadamente suportados.

No que diz respeito ao procedimento para recomposição do reequilíbrio, a Concessionária deve formular pedido por escrito, observando as seguintes exigências do Contrato:

- (a) o pedido poderá ser acompanhado de relatório, laudo pericial e/ou estudo independente que efetivamente demonstre o impacto da ocorrência, na forma estabelecida nas subcláusulas anteriores, contemplando ainda dados como a data da ocorrência e a provável duração da hipótese ensejadora da recomposição;
- (b) o pedido deverá ser acompanhado de todos os documentos necessários à demonstração do cabimento do pleito, podendo o PODER CONCEDENTE solicitar laudos econômicos específicos da CONCESSIONÁRIA ou estudos elaborados por órgãos ou entidades da Administração Pública Municipal ou, ainda, por entidades independentes; e
- (c) o pedido, conforme o caso, deverá conter a indicação da pretensão de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro numa das formas indicadas na subcláusula 25.5, trazendo a demonstração circunstanciada dos pressupostos e parâmetros utilizados e informando os impactos e as eventuais alternativas de balanceamento das prestações entre as PARTES.

A recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do Contrato de Concessão será realizada de forma que seja nulo o valor presente líquido do Fluxo de Caixa Marginal projetado em razão do evento que ensejou a recomposição, considerando (i) os fluxos marginais calculados com base na diferença entre as situações com e sem evento; e (ii) os fluxos marginais necessários à recomposição do equilíbrio econômico-financeiro, tomando-se em conta a aplicação das modalidades de recomposição previstas na subcláusula 25.5

A recomposição do equilíbrio econômico-financeiro poderá ser realizada anteriormente ou

posteriormente ao efetivo impacto do evento que der razão à situação de desequilíbrio.

Por fim, cabe esclarecer que a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro poderá se dar por meio das diferentes hipóteses contratualmente previstas²⁴, não havendo qualquer preferência de uma sobre a outra, devendo a forma ser escolhida entre as partes.

9.7.11. Subcontratação

No Contrato de Concessão será permitida, sem qualquer espécie de limitação específica, a subcontratação, pela Concessionária, de obras e serviços no âmbito da Concessão.

A subcontratação será permitida não apenas nas atividades acessórias ou complementares, mas no desenvolvimento de atividades inerentes à concessão.

Evidentemente, na hipótese de subcontratação, o contrato prevê, em sua cláusula 13, que trata das obrigações e proibições do contratado, que não será elidida a responsabilidade da Concessionária pelo cumprimento das cláusulas contratuais, nos termos do art. 72 da Lei Federal de Licitações, bem como da legislação e regulação do setor.

Esse instituto é fundamental, na medida em que permite à concessionária delegar à terceiros especializados a realização de determinadas atividades de maior risco e, de outro, possibilita à Administração Pública responsabilizar diretamente a concessionária na hipótese de fatos atribuíveis ao subcontratados, mas que, de certa forma, ensejem descumprimento do contrato de concessão pela concessionária

Ou seja, não há, na subcontratação, qualquer alteração dos sujeitos integrantes da relação contratual,

²⁴ (a) prorrogação ou redução do prazo da CONCESSÃO; (b) readequação dos índices que compõem o FATOR DE DESEMPENHO, previstos no ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO; (c) revisão dos encargos e obrigações assumidos pela CONCESSIONÁRIA, inclusive prazos vinculantes à CONCESSIONÁRIA; (d) revisão do valor devido a título de PARCELAS DE OUTORGA VARIÁVEL ao PODER CONCEDENTE, para mais ou para menos; (e) pagamento de indenização em dinheiro; (f) outra forma definida de comum acordo entre o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA; ou (g) combinação das modalidades anteriores.

como ocorre na cessão parcial ou da sub-rogação do contrato, em que implicam a transferência do objeto contratado a terceiros.

9.7.12. Bens reversíveis

Os bens reversíveis são o conjunto de bens que são indispensáveis para a continuidade da prestação dos serviços e que, por isso, devem ser transferidos do parceiro privado para o Poder Concedente por ocasião da extinção do Contrato de Concessão.

Consoante o art. 18 da LGC, o Poder Concedente deverá fazer constar no Edital e Contrato, dentre outras regras: (i) a indicação dos bens reversíveis (“Bens Reversíveis”); e (ii) as características dos bens reversíveis e as condições em que estes serão postos à disposição, nos casos em que houver sido extinta a concessão anterior.

Como mencionado, a característica marcante dos bens reversíveis é a imprescindibilidade. Os bens devem ser inquestionavelmente necessários para a prestação do serviço ou para a utilização dos bens. São assim considerados, nos termos do Contrato:

- (a) edificações em geral implantadas na área da concessão, pela CONCESSIONÁRIA ou por terceiros, inclusive para a exploração de FONTES DE RECEITA;
- (b) infraestrutura permanente e fixa das áreas livres e das edificações (cabeamento, quadros de distribuição, pontos de conexão, sanitários, pias etc.) e respectivos componentes hidráulica, rede de TI, elétrica, de som, de imagem e de iluminação;
- (c) sistemas e equipamentos de climatização, hidráulico e de energia;
- (d) a propriedade intelectual sobre marcas relacionadas ao OBJETO da CONCESSÃO,

excluindo naming rights e

- (e) estruturas modulares e edificações não permanentes de SERVIÇOS AO USUÁRIO destinadas a sanitários e portarias.

Por outro lado, nos termos do Contrato, foram listados os bens não reversíveis e que, por isso, não devem ser transferidos ao Poder Concedente. A saber:

- (a) materiais e mobiliário de escritório, equipamentos e suprimentos de informática (computadores, impressoras, projetores, servidores etc.) e licenças de uso ou códigos-fonte de softwares;
- (b) equipamentos e aparelhos de som, de projeção e de audiovisual;
- (c) palcos, lonas, cabos, e demais equipamentos necessários para a montagem e realização de eventos;
- (d) sistemas e equipamentos do circuito de câmeras;
- (e) veículos automotores (caminhões, automóveis etc.) adotados na execução do OBJETO do CONTRATO;
- (f) objetos e bens utilizados diretamente nas atividades de alimentos e bebidas (A&B), limpeza e jardinagem; e
- (g) equipamentos de manutenção da ÁREA DA CONCESSÃO;
- (h) quaisquer equipamentos de uso de natureza temporária para eventos ou períodos específicos;
- (i) Equipamentos de fornecimento de energia fotovoltaica “off site” (geração distribuída).

9.7.13. Intervenção e administração temporária

Em atenção ao artigo 32 da LGC, o Contrato prevê que será facultado à Prefeitura de Barueri intervir na Concessão, com fim de assegurar a adequação do Contrato de Concessão, bem como o fiel cumprimento das normas contratuais, regulamentares e legais pertinentes, nas seguintes hipóteses:

- (a) paralisação das atividades OBJETO da CONCESSÃO fora das hipóteses admitidas neste CONTRATO e sem a apresentação de razões aptas a justificá-las; situações que ponham em elevado risco o meio ambiente e a segurança de pessoas e bens;
- (b) má-administração que coloque em risco a continuidade da CONCESSÃO;
- (c) inadequações, insuficiências ou deficiências graves e reiteradas dos serviços, obras e demais atividades OBJETO da CONCESSÃO, caracterizadas pelo não atendimento sistemático das obrigações previstas neste CONTRATO;
- (d) utilização de infraestrutura da ÁREA DA CONCESSÃO para fins ilícitos; e
- (e) omissão na prestação de contas ao PODER CONCEDENTE ou oferecimento de óbice à sua atividade fiscalizatória

A intervenção será necessariamente autorizada por meio de decisão do Poder Concedente, devidamente motivada e observado o devido processo legal, a qual conterá: (i) a designação do interventor; (ii) o prazo da intervenção que será de até 180 dias, e (iii) os objetivos e limites da medida.

Após a decretação da intervenção, a Prefeitura de Barueri, no prazo de 30 dias, deverá instaurar procedimento administrativo para comprovar as causas determinantes da medida e apurar as responsabilidades, assegurando-se à Concessionária o direito de ampla defesa.

O contrato prevê que as receitas obtidas durante o período de intervenção deverão ser utilizadas para a cobertura dos investimentos, custos e despesas necessários ao restabelecimento da adequada execução do escopo do Contrato de Concessão. O eventual saldo remanescente da exploração da Concessão, após o fim da intervenção, será entregue novamente à Concessionária.

9.7.14. Extinção do contrato de concessão

Conforme art. 35 da LGC, será extinta a execução quando ocorrer (a) término do prazo contratual; (b) encampação; (c) caducidade; (d) rescisão; (e) anulação; (f) falência ou extinção da concessionária.

No item 35 do Contrato de Concessão foram indicadas exatamente essas hipóteses.

Extinta a Concessão, devem retornar ao Poder Concedente todos os bens reversíveis, direitos e privilégios vinculados à gestão e exploração da Concessão, conforme § 1º do art. 35 da LGC.

9.7.15. Encampação

Para atender ao interesse público, a Prefeitura de Barueri poderá retomar a exploração da Concessão, após prévio pagamento da indenização à Concessionária.

A encampação decorre da avaliação do Poder Concedente de que o interesse público será melhor atendido com outra solução que não a continuidade do contrato de concessão já celebrado. O Poder Concedente decide retomar os bens para explorá-lo diretamente ou para promover outra outorga, com características diversas do contrato então vigente.

Nos termos do Contrato, o Poder Concedente deverá indenizar **previamente:**

- (a) as parcelas dos investimentos vinculados aos BENS REVERSÍVEIS e ainda não amortizados ou depreciados, que tenham sido realizados para o cumprimento deste CONTRATO;
- (b) todos os encargos e ônus decorrentes de multas, rescisões e indenizações que se fizerem devidas a fornecedores, FINANCIADOR(ES), contratados e terceiros em geral, inclusive honorários advocatícios, em decorrência do consequente rompimento dos respectivos vínculos contratuais; e

- (c) todas as despesas causadas pela encampação, bem como os custos de rescisão antecipada dos contratos celebrados pela CONCESSIONÁRIA para a execução do OBJETO da CONCESSÃO.

9.7.16. Caducidade

A extinção do contrato de concessão por caducidade decorre do descumprimento de obrigações legais ou contratuais pelo concessionário.

Como dispõe o art. 38, § 2º, da LGC, a declaração de caducidade deverá ser necessariamente precedida da constatação da inadimplência do concessionário em regular processo administrativo, em que se propicie a participação do particular exercendo o contraditório e a ampla defesa.

De fato, a declaração de caducidade da Concessão nas hipóteses previstas no Contrato de Concessão será sempre precedida de processo administrativo de inadimplência, com o objetivo de garantir a continuidade de operação da Concessão, assegurando-se à Concessionária amplo direito de defesa e contraditório, inclusive produção de provas, vistas dos processos, presença em todos os atos e a realização de diligências que considerar necessárias para instrução do procedimento administrativo

Conforme item 38.3 do Contrato, não poderá ser instaurado processo administrativo de inadimplência para declaração de caducidade sem prévia notificação à Concessionária, sendo-lhe dado, em cada caso, prazo razoável – não menor que 5 (cinco) dias para corrigir as falhas e transgressões apontadas ou apresentar plano específico das irregularidades detectadas, o enquadramento nos termos contratuais.

Nos termos do Contrato, poderão ocasionar a caducidade da Concessão os seguintes eventos:

- (a) quando os serviços OBJETO do CONTRATO estiverem sendo reiteradamente prestados ou executados de forma inadequada ou deficiente, tendo por base as normas, critérios e demais parâmetros definidos neste CONTRATO e seus ANEXOS;

- (b) quando a CONCESSIONÁRIA descumprir reiteradamente cláusulas contratuais ou disposições legais ou regulamentares relacionadas à CONCESSÃO;
- (c) quando ocorrer desvio da CONCESSIONÁRIA de seu objeto social;
- (d) quando houver atrasos relevantes no cumprimento do prazo para conclusão das obras, iguais ou superiores a 12 (doze) meses, que levem à deterioração significativa e generalizada na qualidade dos serviços prestados;
- (e) quando houver alteração do CONTROLE acionário da CONCESSIONÁRIA, sem prévia e expressa aprovação do PODER CONCEDENTE, consoante o disposto neste CONTRATO;
- (f) quando a CONCESSIONÁRIA paralisar os serviços OBJETO da CONCESSÃO ou concorrer para tanto, perder ou comprometer as condições econômicas, financeiras, técnicas ou operacionais necessárias à consecução adequada do OBJETO da CONCESSÃO;
- (g) quando a CONCESSIONÁRIA descumprir a obrigação de contratar e manter em plena vigência as apólices de seguro ou quando não mantiver a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, nos termos deste CONTRATO;
- (h) quando a CONCESSIONÁRIA não cumprir tempestivamente as penalidades a ela impostas pelo PODER CONDECENTE, inclusive o pagamento de multas; em virtude do cometimento das infrações previstas neste CONTRATO;
- (i) quando a CONCESSIONÁRIA não atender à intimação do PODER CONCEDENTE no sentido de regularizar a prestação dos serviços OBJETO da CONCESSÃO; e
- (j) quando a CONCESSIONÁRIA for condenada em sentença transitada em julgado por sonegação de tributos, inclusive contribuições sociais.

Mesmo com a decretação da caducidade, o concessionário tem o direito de ser indenizado pelas parcelas não amortizadas ou depreciadas dos bens reversíveis.

9.7.17. Rescisão

A LGC, art. 39, utiliza o termo “rescisão” para se referir à extinção do contrato por iniciativa do concessionário, em razão do inadimplemento Contratual por parte Poder Concedente.

Evidentemente, nesse caso não pode se tratar de qualquer inadimplemento, agora por parte do Poder Concedente. O descumprimento de obrigações legais e contratuais deve ser sério, grave e reiterado, de modo a inviabilizar o prosseguimento do contrato e só poderá decretado por meio de decisão do Poder Judiciário.

Conforme previsão contratual expressa, os serviços prestados pela Concessionária não poderão ser interrompidos ou paralisados até o trânsito em julgado da sentença que decretar a rescisão do contrato.

9.7.18. Sanções

O Contrato de Concessão contém também a sistemática de apuração de infrações, abordando a aplicação de penalidades e os tipos de penalidades, com a classificação das infrações em função dos tipos de serviços e natureza das obrigações inadimplidas pela Concessionária.

Nos termos do i. do Contrato, as multas serão graduadas em **leves**, quando decorrer de condutas não dolosas, das quais a Concessionária não se beneficie economicamente; **média**, para os casos de conduta dolosa e/ou da qual se constate ter a Concessionária se beneficiado economicamente, de forma direta ou indireta, **graves** quando além do dolo e benefício econômico, as infrações envolverem prejuízos econômicos ao Poder Concedente. As multas **gravíssimas**, por sua vez, são classificadas como aquelas se revestem de grande lesividade ao interesse público, prejudicando o meio ambiente, o erário ou a própria continuidade do objeto da Concessão.

O Poder Concedente deverá observar, para a aplicação da sanção, as circunstâncias de cada caso de maneira motivada, observando, sempre, a proporcionalidade entre a gravidade da falta e a intensidade da sanção, inclusive quanto ao número de frequentadores e promotores atingidos e o prolongamento, no tempo, da situação que caracterizou a infração.

No que tange ao processo administrativo de aplicação de penalidades, o Contrato de Concessão estabeleceu quais devem ser os procedimentos mínimos a serem observados pelo Poder Concedente a fim de garantir o direito à ampla defesa e ao contraditório da Concessionária.

Em resumo, o processo de aplicação de penalidade deverá seguir o seguinte rito, conforme o item 33 e ss. do Contrato, inciando-se com a lavratura do auto de infração correspondente pelo Poder Concedente, contendo os detalhes da infração cometida e a indicação da sanção potencialmente aplicável.

O auto de infração deverá indicar prazo razoável, nunca inferior a 5 (cinco) dias úteis, em que a CONCESSIONÁRIA deverá demonstrar a regularização da falha relacionada à infração imputada pelo PODER CONCEDENTE.

A CONCESSIONÁRIA poderá requerer a extensão do prazo concedido pelo PODER CONCEDENTE, desde que apresente pedido devidamente justificado, propondo o prazo que considere adequado;

Em caso de ocorrência de fatores alheios à vontade da CONCESSIONÁRIA que prejudiquem ou impeçam a adoção das medidas necessárias para regularizar a falha objeto do auto de infração, deverá o fato ser comunicado ao PODER CONCEDENTE, que deverá rever o prazo originalmente concedido para a regularização da falha.

Uma vez ultrapassado o prazo previsto de 5 (cinco) dias úteis, sem regularização da falha apontada, a CONCESSIONÁRIA será intimada para, no prazo de 10 (dez) dias úteis, apresentar defesa prévia, salvo na hipótese de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, quando o prazo será de 15 (dez) dias úteis.

Caso a falha tenha sido regularizada, será o procedimento arquivado sem aplicação de nenhuma

penalidade.

Na fase de instrução, a CONCESSIONÁRIA pode requerer, fundamentadamente, diligência e perícia e pode juntar documentos e/ou pareceres e aduzir alegações referentes à matéria objeto do processo, cabendo ao PODER CONCEDENTE recusar provas ilícitas e/ou medidas impertinentes, desnecessárias ou protelatórias.

Encerrada a instrução processual, o PODER CONCEDENTE decidirá sobre a aplicação da sanção, estando facultado à CONCESSIONÁRIA a interposição de recurso para autoridade superior, no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados da intimação do ato.

9.7.19. Foro

A fim de minimizar os custos envolvidos com soluções alternativas de conflito, o Contrato de Concessão previu que eventuais conflitos serão resolvidos no âmbito do Poder Judiciário, sendo eleito o foro da Comarca de Barueri do Estado de São Paulo para dirimir qualquer controvérsia entre as partes decorrentes do Contrato de Concessão.

9.8. Arquivos da modelagem jurídica

Além do exposto acima no presente relatório, reforça-se que os detalhes da modelagem jurídica se encontram nos arquivos listado na tabela abaixo e que a leitura integral destes documentos supracitados é essencial para um entendimento assertivo e global do que foi proposto para o projeto.

Tabela 33: Arquivos da modelagem jurídica

Referência	Documento
Edital e anexos	
Edital e anexos	1. Edital de licitação
	ANEXO I - Modelos e declarações
	ANEXO III - Termo de referência e memorial descritivo da área
	ANEXO IV - Requisitos credenciamento
	ANEXO V – Plano de Negócios de Referência
Contrato e anexos	

Contrato e anexos	1. Minuta do contrato II. Caderno de encargos da concessionária III. 1 Prestação de informações da concessão III. 2 Diretrizes para elaboração do plano de transferência operacional III. 3 Diretrizes de cessão de uso para eventos de interesse da municipalidade III. 4 Diretrizes de cessão de uso para serviços públicos e atividades de interesse público IV. Mecanismo de pagamento da outorga V. Sistema de mensuração de desempenho VI. Direitos e deveres dos usuários VII. Matriz de risco
-------------------	--

Fonte: Duarte Garcia

EDITAL DE LICITAÇÃO

**CONCESSÃO ONEROSA DE USO DA ARENA BARUERI, PARA MODERNIZAÇÃO,
OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E GESTÃO**

CONCORRÊNCIA N.º

Tipo: MAIOR OUTORGA

Processo n.º:

10. Edital de licitação

PROCESSO ADMINISTRATIVO:

EDITAL DE CONCORRÊNCIA N.º: XX/2022

MODALIDADE: CONCORRÊNCIA

TIPO: MAIOR OFERTA (MAIOR VALOR DA PARCELA DE OUTORGA FIXA A SER PAGA AO PODER
CONCEDENTE)

OBJETO: CONCESSÃO ONEROSA DE USO DA ARENA BARUERI, PARA MODERNIZAÇÃO, OPERAÇÃO,
MANUTENÇÃO E GESTÃO.

PRAZO DA CONCESSÃO: 35 (trinta e cinco) anos

A Secretaria de Suprimentos faz saber que fará realizar a licitação, sob a modalidade de concorrência, para a seleção de proposta mais vantajosa para concessão onerosa de uso Estádio Municipal “Orlando Baptista Novelli (“Arena Barueri”), modernização, operação, manutenção e gestão, em conformidade com a Lei Federal nº 8.987/1995 e suas alterações posteriores, a Lei Federal nº 8.666/1993 e suas alterações posteriores, e demais normas que regem a matéria, observadas as regras do presente Edital.

A CONCESSÃO objeto deste EDITAL foi autorizada pela Lei Municipal nº xxxx.

A LICITAÇÃO será processada com inversão da ordem das fases de habilitação e julgamento, na forma do art. 18-A da Lei Federal nº 8.987/95.

Será adotado, para fins de julgamento, o critério da MAIOR OFERTA, referente ao maior valor da parcela de outorga fixa a ser paga ao PODER CONCEDENTE, conforme o disposto no art. 15, II, da Lei Federal nº 8.987/1995, observados os parâmetros definidos neste EDITAL e nos seus anexos.

Os ENVELOPES contendo a proposta comercial (ENVELOPE 1) e a habilitação (ENVELOPE 2) deverão ser entregues conjuntamente, no dia xx/xx/xx, no xxxxx, entre às 09h e 10h30min

A sessão de abertura dos ENVELOPES ocorrerá no dia xx/xx/xx, no xxxxx, às 11h, observadas as condições

do Edital.

A LICITAÇÃO foi precedida de audiência pública, realizada no dia _____ nos termos do artigo 39 da Lei Federal n.º 8.666/93.

A licitação foi precedida também de consulta pública, no período de _____ a _____.

O presente EDITAL e seus Anexos, bem como as informações e estudos disponíveis sobre CONCESSÃO poderão ser retirados nos seguintes sítios eletrônicos:

[site da prefeitura]

O aviso sobre este EDITAL será publicado na página oficial da Prefeitura de Barueri e no Diário Oficial do Estado de São Paulo e em outros jornais de grande circulação. Alterações posteriores ao aviso que afetem a formulação de propostas serão também divulgadas no site oficial da Prefeitura de Barueri. Demais alterações serão disponibilizadas nos canais de comunicação previstos neste EDITAL.

A CONCORRÊNCIA será realizada pela COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO designada pela Portaria _____.

As referências às normas aplicáveis no Brasil e às aplicáveis especialmente a este EDITAL deverão ser compreendidas como referências à legislação que as modifiquem ou substituam.

Para todas as referências de tempo contidas neste EDITAL será observado o horário oficial de Brasília – DF.

Barueri, xx de xx de xx

Secretaria Municipal de Suprimentos

Prefeitura Municipal de Barueri

1. DEFINIÇÕES

- 1.1.** Para fins deste EDITAL e de seus ANEXOS, os termos listados a seguir, quando empregados no singular ou no plural, em letras maiúsculas, terão os significados constantes deste subitem:
- a. ADJUDICAÇÃO: ato pelo qual a autoridade competente do PODER CONCEDENTE conferirá ao LICITANTE vencedor o OBJETO da LICITAÇÃO;
 - b. ADJUDICATÁRIA: LICITANTE à qual foi adjudicado o OBJETO da LICITAÇÃO;
 - c. ACERVO TÉCNICO: compreende a capacidade técnico-operacional de determinada pessoa-jurídica envolvendo o seu conjunto de qualidades empresariais, tais como a sua estrutura administrativa, seus métodos organizacionais, seus processos internos de controle de qualidade, sua equipe etc.;
 - d. ANEXOS: os documentos que acompanham o presente EDITAL;
 - e. ÁREA DA CONCESSÃO: área a ser concedida para execução do OBJETO, conforme o ANEXO III – TERMO DE REFERÊNCIA E MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA, não incluindo os EQUIPAMENTOS NÃO CONCEDIDOS;
 - f. ARENA BARUERI: complexo composto pelos equipamentos, conforme o ANEXO III – TERMO DE REFERÊNCIA E MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA;
 - g. BENS REVERSÍVEIS: bens indispensáveis à continuidade dos serviços relacionados ao OBJETO, os quais serão revertidos ao PODER CONCEDENTE ao término do CONTRATO;
 - h. BENS VINCULADOS À CONCESSÃO: bens, integrantes ou não do patrimônio da CONCESSIONÁRIA, necessários à implantação e execução adequada e contínua do OBJETO;
 - i. COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO: comissão instituída pela PORTARIA nº xxxx, a qual será responsável por receber, examinar e julgar todos os documentos e conduzir os procedimentos relativos à LICITAÇÃO;
 - j. CONCESSÃO: concessão para a realização do OBJETO, outorgada à CONCESSIONÁRIA pelo prazo e condições previstos no CONTRATO;
 - k. CONCESSIONÁRIA: Sociedade de Propósito Específico, constituída de acordo com o disposto neste EDITAL e no CONTRATO e sob as leis brasileiras, com o fim exclusivo de execução do OBJETO da CONCESSÃO;
 - l. CONSORCIADO: pessoa jurídica, brasileira integrante, entidade de previdência

complementar ou fundo de investimento integrante de CONSÓRCIO;

- m. CONSÓRCIO: associação de pessoas jurídicas, brasileiras, entidades de previdência complementar ou fundos de investimento, com o objetivo de participar da LICITAÇÃO, que, sagrando-se vencedora do certame, deverá se constituir em Sociedade de Propósito Específico, segundo as leis brasileiras;
- n. CONTRATO: instrumento jurídico a ser firmado entre as PARTES, que regula os termos da CONCESSÃO;
- o. CONTROLADA: qualquer sociedade, fundo de investimento ou pessoa jurídica cujo CONTROLE é exercido por outra pessoa, física ou jurídica, ou fundo de investimento;
- p. CONTROLADORA: qualquer pessoa, natural ou jurídica, que exerça CONTROLE sobre outra pessoa jurídica;
- q. CONTROLE: o poder detido por pessoa ou grupo de pessoas vinculadas por acordo de voto ou sob controle comum para, isolada ou conjuntamente: (i) exercer, de modo permanente, direitos que lhe assegurem a maioria dos votos nas deliberações sociais e eleger a maioria dos administradores ou gestores de outra pessoa jurídica, fundo de investimento ou entidades de previdência complementar, conforme o caso; e/ou (ii) efetivamente dirigir as atividades e orientar o funcionamento de órgãos de outra pessoa jurídica, fundo de investimento ou entidade de previdência complementar;
- r. DATA DA ORDEM DE INÍCIO: data a partir da qual será iniciada a execução do OBJETO, conforme ordem a ser exarada por escrito pelo PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA, depois de publicado o extrato do CONTRATO no site da Prefeitura de Barueri
- s. DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS: no dia xx/xx/xx, no local xxx, entre as 09h00min e 10h30min
- t. DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO: data de publicação do extrato do CONTRATO no site da Prefeitura de Barueri-SP
- u. DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO: conjunto de documentos arrolados no presente EDITAL, destinados a comprovar, dentre outros, a habilitação jurídica, a regularidade fiscal e trabalhista, a qualificação econômico-financeira e a capacidade técnico-operacional dos LICITANTES
- v. EDITAL: este Edital de Concorrência nº xxxxx, que contém o conjunto de regras e condições necessárias à orientação da LICITAÇÃO;
- w. ENVELOPES: conjunto formado pelo ENVELOPE 1 e ENVELOPE 2;

- x. ENVELOPE 1: invólucro contendo a PROPOSTA COMERCIAL;
- y. ENVELOPE 2: invólucro contendo os DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO;
- z. EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS: atividades econômicas a serem exploradas pela CONCESSIONÁRIA, conforme seu exclusivo interesse, em edificações e espaços livres integrantes da ÁREA DA CONCESSÃO, conforme o CONTRATO;
- aa. EQUIPAMENTOS NÃO CONCEDIDOS: os equipamentos que não integram a CONCESSÃO, nos termos do ANEXO III – TERMO DE REFERÊNCIA E MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA;
- bb. FATOR DE DESEMPENHO ou FDE: número calculado entre 0 (zero) e 1 (um) em função do desempenho da CONCESSIONÁRIA na execução do OBJETO, medido conforme os indicadores de desempenho do ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO do CONTRATO;
- cc. FINANCIADOR: toda e qualquer instituição financeira, banco de fomento ou agência multilateral de crédito, que conceda financiamento à CONCESSIONÁRIA para a execução do OBJETO;
- dd. FINANCIAMENTO: todo e qualquer empréstimo eventualmente concedido à CONCESSIONÁRIA, na forma de dívida, para cumprimento das suas obrigações no âmbito do CONTRATO;
- ee. FONTES DE RECEITAS: fontes de receitas, inclusive as fontes alternativas, complementares, acessórias ou dos EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS, percebidas pela CONCESSIONÁRIA, em razão da exploração do OBJETO;
- ff. GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO: a garantia do fiel cumprimento das obrigações da CONCESSIONÁRIA, a ser mantida em favor do PODER CONCEDENTE;
- gg. GARANTIA DE PROPOSTA: garantia pecuniária prestada pelos LICITANTES que poderá ser executada pelo PODER CONCEDENTE, nos termos do EDITAL;
- hh. HOMOLOGAÇÃO: ato pelo qual a autoridade competente, após verificar a regularidade dos atos praticados, ratifica o resultado da LICITAÇÃO;
- ii. INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS: atividades e investimentos mínimos e obrigatórios, fixados pelo PODER CONCEDENTE, que deverão observar os prazos, condições técnicas e demais diretrizes indicadas no CONTRATO, na PROPOSTA COMERCIAL e no PROGRAMA DE INTERVENÇÃO;

- jj. IPCA: Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia – IBGE;
- kk. LICITAÇÃO: procedimento administrativo conduzido pelo PODER CONCEDENTE para selecionar, dentre as PROPOSTAS COMERCIAIS apresentadas, a que seja mais vantajosa para a Administração Pública Municipal, com base nos critérios previstos neste EDITAL;
- ll. LICITANTE: qualquer pessoa jurídica, fundo de investimento ou CONSÓRCIO participante da LICITAÇÃO;
- mm. OBJETO: a CONCESSÃO da ARENA BARUERI, para modernização, restauração, gestão, operação, exploração e manutenção
- nn. ORDEM DE INÍCIO: documento emitido pelo PODER CONCEDENTE posteriormente à DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO, que fixa a data para o início da execução do OBJETO;
- oo. OUTORGA FIXA: valor a ser pago pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE, antes da assinatura do contrato, tendo por base a PROPOSTA COMERCIAL, decorrente do direito de exploração da CONCESSÃO.
- pp. OUTORGA VARIÁVEL: se divide em PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 1, que valor correspondente a 1% (um por cento) da receita líquida auferida pela exploração do COMPLEXO, a ser pago ao PODER CONCEDENTE, a partir do 11º ano da DATA DE ORDEM DE INÍCIO; e PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 2, que considera o resultado do FATOR DE DESEMPENHO, nos termos do ANEXO IV - MECANISMO DE PAGAMENTO DE OUTORGA e ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO.
- qq. PARTES: o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA;
- rr. PLANO DE INTERVENÇÕES: plano contendo a totalidade do planejamento das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS e INTERVENÇÕES OPCIONAIS a serem executadas no COMPLEXO para execução do OBJETO, nos termos do ANEXO II – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, do CONTRATO;
- ss. PLANOS DE ADMINISTRAÇÃO E INVESTIMENTOS: planos contendo a totalidade do planejamento dos serviços e atividades obrigatórias e opcionais realizadas na ARENA BARUERI para a execução do OBJETO, nos termos do ANEXO II – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA do CONTRATO;
- tt. PODER CONCEDENTE: o Município de Barueri;
- uu. PROPOSTA COMERCIAL: proposta financeira apresentada pelos LICITANTES de acordo com os termos e condições do EDITAL e seus ANEXOS, que contém o valor da OUTORGA a ser

paga ao PODER CONCEDENTE pela futura CONCESSIONÁRIA;

- vv. SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO ou SPE: Sociedade que será constituída pela ADJUDICATÁRIA, de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, para a execução exclusiva do OBJETO da CONCESSÃO;
- ww. USUÁRIOS: os frequentadores da ARENA BARUERI;
- xx. VALOR MÍNIMO DA PARCELA DE OUTORGA FIXA: o valor mínimo de referência a ser considerado pelos LICITANTES na elaboração da sua PROPOSTA COMERCIAL

2. DOS DOCUMENTOS INTEGRANTES DO EDITAL E DAS INFORMAÇÕES GERAIS DA LICITAÇÃO

2.1. Integram o presente EDITAL, como partes indissociáveis, os seguintes ANEXOS:

- a. ANEXO I – MODELOS E DECLARAÇÕES;
- b. ANEXO II – MINUTA DO CONTRATO, e seus ANEXOS;
- c. ANEXO III – MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA E TERMO DE REFERÊNCIA;
- d. ANEXO IV – REQUISITOS DE CREDENCIAMENTO
- e. ANEXO V – PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA

2.2. Cópia do presente EDITAL, com os respectivos ANEXOS, estará disponível em mídia eletrônica no endereço no XXXX, de segunda a sexta-feira, entre às 10h e 17h, devendo o interessado agendar previamente com a COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO, via o endereço eletrônico XXXXXXXXXX, condicionado o fornecimento da cópia por essa via à apresentação de mídia com capacidade suficiente para armazenamento dos arquivos (CD/DVD, pendrive ou HD externo), bem como no endereço eletrônico xxx@xxx.com.br

2.3. O PODER CONCEDENTE não se responsabiliza pela autenticidade do teor do EDITAL e ANEXOS obtidos ou conhecidos de forma ou locais distintos daqueles previstos nos subitens anteriores.

2.4. Com exceção das obrigações contratuais, as informações, estudos, pesquisas, investigações, levantamentos, projetos, planilhas e demais documentos ou dados relacionados à CONCESSÃO e disponibilizados pelo PODER CONCEDENTE têm caráter meramente referencial e não vinculante, cabendo aos interessados o exame de todas as instruções, condições, exigências, leis, decretos, normas, especificações e regulamentações aplicáveis à CONCESSÃO, responsabilizando-se, ainda, pelos custos e despesas referentes às providências necessárias à elaboração de suas PROPOSTAS COMERCIAIS e à participação na LICITAÇÃO, incluindo os estudos necessários ao desenvolvimento de projetos e estudos que se mostrarem pertinentes e a análise direta das condições da ARENA BARUERI.

2.5. Em caso de divergência entre os ANEXOS e o EDITAL, prevalecerá o disposto no EDITAL.

3. DO OBJETO

- 3.1.** O objeto da presente LICITAÇÃO é a CONCESSÃO da ARENA BARUERI para modernização, operação, manutenção e gestão.
- 3.2.** As receitas a serem auferidas pela CONCESSIONÁRIA decorrerão da exploração de FONTES DE RECEITAS na ÁREA DA CONCESSÃO.
- 3.3.** Os EQUIPAMENTOS NÃO CONCEDIDOS não integram o OBJETO da CONCESSÃO.
- 3.4.** A ÁREA DA CONCESSÃO será assumida pela CONCESSIONÁRIA após a DATA DA ORDEM DE INÍCIO de acordo com o CONTRATO e, especialmente com cronograma previsto no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

4. DO CRITÉRIO DE JULGAMENTO

- 4.1.** A presente LICITAÇÃO adota como critério de julgamento a maior oferta, referente ao maior valor de **OUTORGA FIXA** a ser paga pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE, conforme o disposto no art. 15, II, da Lei Federal nº 8.987/1995, observados os parâmetros definidos neste EDITAL e nos seus ANEXOS.

5. DO VALOR ESTIMADO DO CONTRATO

- 5.1.** Para os fins da presente LICITAÇÃO, o valor estimado do CONTRATO é de R\$ 514.894.624,81, que corresponde ao valor dos investimentos obrigatórios, das despesas e dos custos operacionais obrigatórios estimados para execução das obrigações do CONTRATO, cumulado com o somatório dos valores de outorga, composta pela PARCELA DE OUTORGA FIXA.

6. DO PRAZO DA CONCESSÃO

- 6.1.** O prazo de vigência do CONTRATO será de 35 (trinta e cinco) anos, contados da DATA DA ORDEM DE INÍCIO
- 6.2.** O prazo de vigência dos contratos celebrados pela CONCESSIONÁRIA com terceiros em razão da CONCESSÃO não poderá ultrapassar o prazo de vigência do CONTRATO.

7. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

- 7.1.** Poderão participar desta LICITAÇÃO pessoas jurídicas, brasileiras, entidades de previdência complementar e fundos de investimento, isoladamente ou em CONSÓRCIO.

7.2. Não poderão participar da LICITAÇÃO, isoladamente ou em CONSÓRCIO:

- a. os que tenham sido declarados inidôneos, incluindo as sociedades que sejam CONTROLADORAS ou CONTROLADAS, coligadas e subsidiárias entre si, impedidas ou sob suspensão do direito de licitar e contratar com o Poder Público, por quaisquer entes da administração pública, direta ou indireta, nas esferas federal, estadual, distrital ou municipal, ou por decisão judicial;
- b. os que se encontrem em cumprimento de pena de suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com órgão ou entidade da Administração Direta ou Indireta do Município de Barueri, decorrente do artigo 87, inciso III, e artigo 88, da Lei Federal nº 8.666/93, ou do artigo 7º da Lei Federal nº 10.520/02;
- c. os que tenham sido condenados, por sentença transitada em julgado, a pena de interdição de direitos devido à prática de crimes ambientais, conforme disciplinado no artigo 10 da Lei Federal nº 9.605/98;
- d. os que se encontrem proibidos de contratar com o Município de Barueri devido a sanções incluídas nos cadastros a que se referem os artigos 22 e 23 da Lei Federal nº 12.846/13;
- e. os que tenham sido proibidos de participar de licitações promovidas pela Administração Pública federal, estadual, municipal, direta e indireta, em virtude de prática de infração à ordem econômica, nos termos do artigo 38, inciso II, da Lei Federal nº 12.529/11;
- f. os que tenham sido proibidos de contratar com o Poder Público em razão de condenação por ato de improbidade administrativa, nos termos do artigo 12 da Lei Federal nº 8.429/92;
- g. os que tenham sido suspensos temporariamente, impedidos ou declarados inidôneos para licitar ou contratar com a administração pública municipal, direta e indireta, por desobediência à Lei de Acesso à Informação, nos termos do artigo 33, incisos IV e V, da Lei Federal nº 12.527/11; e
- h. quaisquer entidades que tenham como empregado, dirigente, sócio ou ocupante de cargo ou emprego na Administração Municipal, Direta ou Indireta, resguardados outros impedimentos previstos na legislação e regulamentos aplicáveis.

8. DOS CONSÓRCIOS

- 8.1.** Os CONSÓRCIOS deverão atender ao disposto no art. 33 da Lei Federal n.º 8.666/93, bem como ao art. 19 da Lei Federal nº 8.987/95 e suas alterações, ficando ainda condicionada sua participação ao cumprimento dos seguintes requisitos:
- a. cada CONSORCIADO deverá atender individualmente às exigências relativas à habilitação

jurídica, regularidade fiscal e trabalhista, nos termos deste EDITAL;

- b. deverá ser apresentado, junto com os DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO, o competente termo de compromisso de constituição de SPE, nos termos das DECLARAÇÕES GERAIS do ANEXO I – MODELOS E DECLARAÇÕES, subscrito por todos os CONSORCIADOS;
- c. não será permitida a participação de um mesmo LICITANTE como CONSORCIADO em mais de um CONSÓRCIO, ou individualmente em mais de uma PROPOSTA;
- d. somente se admitirá a participação de sociedades CONTROLADAS, CONTROLADORAS ou sob CONTROLE comum de um mesmo LICITANTE, quando estiverem no mesmo CONSÓRCIO.]

8.2. OS CONSÓRCIOS poderão ser composto por até 3 CONSORCIADOS.

8.3. O CONSÓRCIO vencedor deverá promover, antes da celebração do CONTRATO, a constituição da SPE, nos termos do art. 20 da Lei Federal nº 8.987/95 e conforme as regras previstas neste EDITAL, observando, na composição de seu capital social, o estabelecido no CONTRATO e mantendo participações idênticas àquelas constantes do termo de compromisso de constituição de SPE apresentado na LICITAÇÃO.

8.4. Não serão admitidas a inclusão, a substituição, a retirada ou a exclusão dos CONSORCIADOS até a DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO, a partir do qual deverão ser observadas as regras de transferência da CONCESSÃO e de transferência do CONTROLE da CONCESSIONÁRIA previstas no CONTRATO.

8.5. A desclassificação ou a inabilitação de qualquer CONSORCIADO acarretará a desclassificação ou a inabilitação automática do CONSÓRCIO.

8.6. As exigências de qualificação técnica deverão ser atendidas pelo CONSÓRCIO, por intermédio de qualquer dos CONSORCIADOS, isoladamente, ou pela soma das qualificações técnicas apresentadas pelos CONSORCIADOS.

8.7. Os integrantes do CONSÓRCIO serão solidariamente responsáveis, perante o PODER CONCEDENTE, pelos atos praticados durante a LICITAÇÃO.

8.8. A responsabilidade solidária dos CONSORCIADOS cessará, para fins das obrigações assumidas em virtude da presente LICITAÇÃO, no caso de o CONSÓRCIO ter sido o LICITANTE vencedor, após a DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO.

8.9. Para os Fundos de Investimento e Entidades de Previdência serão aplicáveis as seguintes regras:

- a. as entidades administradora e gestora dos fundos, ou qualquer outra que exerça influência relevante, serão consideradas como LICITANTES para a aplicação dos limites de participação previstos no presente EDITAL;

- b. os quotistas que tiverem participação igual ou superior a 20% (vinte por cento) no Fundo de Investimento serão considerados como LICITANTES para a aplicação dos limites de participação previstos no presente EDITAL

9. DA VISITA TÉCNICA E DA DECLARAÇÃO DE PLENO CONHECIMENTO DA ÁREA DA CONCESSÃO

9.1. Para apresentar a proposta, ao LICITANTE é recomendável a realização de vistoria técnica, destinada à verificação in loco das condições, natureza e mensuração dos materiais e equipamentos necessários à execução do CONTRATO, com o acompanhamento de profissional técnico do PODER CONCEDENTE.

9.2. Caberá a cada LICITANTE providenciar o agendamento da visita técnica a que se refere o subitem anterior, devendo fazê-lo com até 2 (dois) dias úteis de antecedência em relação à data do agendamento pretendido, por meio de solicitação dirigida à Secretaria de Esportes, no seguinte endereço de e-mail: xx@xx.com.br

9.3. Independentemente da realização de visita técnica, o LICITANTE deverá apresentar declaração quanto ao perfeito conhecimento da ÁREA DA CONCESSÃO, contendo concordância, inclusive, quanto à área descrita no ANEXO III - MEMORIAL DESCRITIVO, nos termos do Modelo de Declaração de Pleno Conhecimento, constante no ANEXO I deste EDITAL – MODELOS DE DECLARAÇÕES.

10. DOS ESCLARECIMENTOS, DA IMPUGNAÇÃO E DAS ALTERAÇÕES SOBRE O EDITAL

10.1. Os interessados que necessitarem de informações ou esclarecimentos complementares relativamente ao presente EDITAL deverão, observado o MODELO DE SOLICITAÇÃO DE ESCLARECIMENTOS constante do ANEXO I – MODELOS E DECLARAÇÕES, solicitá-los até o dia XX/XX/XX, aos cuidados da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO, por meio de mensagem dirigida ao endereço eletrônico xxx@xxx.com.br em formato “word”

10.2. A COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO não responderá questões que tenham sido formuladas em desconformidade com o disposto neste EDITAL.

10.3. Nos pedidos encaminhados, os interessados deverão se identificar (CNPJ, Razão Social e nome do representante que pediu esclarecimentos) e disponibilizar as informações para contato (endereço completo, telefone e e-mail).

10.4. Todas as correspondências eletrônicas referentes ao EDITAL enviadas ao PODER CONCEDENTE serão consideradas como entregues na data de seu recebimento pelo destinatário, até as 24h (vinte e quatro) horas do seu último dia.

- 10.5.** As respostas aos referidos esclarecimentos serão consolidadas e divulgadas no site da Prefeitura de Barueri, na página, xxxxxxxx, sem a identificação do responsável pelo questionamento.
- 10.6.** As respostas passarão a integrar os termos do presente EDITAL para todos os efeitos de direito.
- 10.7.** Sob pena de decadência, as impugnações ao EDITAL deverão ser protocoladas, por qualquer pessoa, em até 05 (cinco) dias úteis antes da DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS e, por aqueles que irão participar da licitação, até 02 (dois) dias úteis antes da DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS.
- 10.8.** As impugnações ao EDITAL deverão ser dirigidas ao Presidente da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO, devendo ser encaminhadas por meio de mensagem dirigida ao endereço eletrônico xxx@xxx.com.br, em formato “pdf.”

11. DA FORMA DE APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS E DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

- 11.1.** A documentação a ser apresentada pelos LICITANTES na presente LICITAÇÃO constará dos seguintes ENVELOPES:
- a. ENVELOPE 1 – PROPOSTA COMERCIAL; e
- b. ENVELOPE 2 – DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO.
- 11.2.** Após a entrega dos ENVELOPES, não poderá o LICITANTE desistir de sua proposta, sob pena de execução da GARANTIA DE PROPOSTA.
- 11.3.** Após o credenciamento, a LICITAÇÃO será conduzida em 02 (duas) fases distintas e sucessivas, na seguinte ordem:
- a. etapa de abertura do ENVELOPE 1, com a análise e o julgamento da PROPOSTA COMERCIAL; e
- b. etapa de abertura do ENVELOPE 2, com a análise dos DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO do LICITANTE mais bem classificado na fase anterior.
- 11.4.** A abertura dos ENVELOPES e a análise da documentação apresentada pelos LICITANTES ocorrerão em sessões públicas, que poderão ser assistidas por quaisquer pessoas, admitida, porém, a manifestação apenas dos representantes credenciados dos LICITANTES, nos termos do item 13 deste EDITAL.
- 11.5.** Para fins da avaliação dos documentos constantes dos ENVELOPES 1 e 2 abertos, a COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO poderá, justificadamente, propor o encerramento da sessão respectiva,

devendo o resultado da análise ser divulgado oportunamente, mediante publicação no site da Prefeitura de Barueri

- 11.6.** Os ENVELOPES contendo a PROPOSTA COMERCIAL e os DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO deverão ser entregues presencialmente na DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS, no endereço e dentro do horário indicados no Preâmbulo deste EDITAL, fechados, indevassáveis e contendo, em sua parte externa, os seguintes dizeres:

CONCORRÊNCIA N° xx/xx
[RAZÃO SOCIAL DO LICITANTE OU DENOMINAÇÃO DO CONSÓRCIO]
ENVELOPE 1 – PROPOSTA COMERCIAL

CONCORRÊNCIA N° xxx
[RAZÃO SOCIAL DO LICITANTE OU DENOMINAÇÃO DO CONSÓRCIO]
ENVELOPE 2 – DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

- 11.7.** Não serão admitidos documentos enviados por via postal, internet, *fac-símile*, telegrama, ou por meio diverso e em endereço e horário distintos do especificado neste EDITAL.
- 11.8.** A PROPOSTA COMERCIAL e os DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO deverão ser apresentados em 01 (uma) via, encadernada com todas as folhas numeradas sequencialmente, inclusive as folhas de separação, catálogos, desenhos ou similares, se houver, independentemente de ser mais de um caderno, da primeira à última folha, de forma que a numeração da última folha do último caderno reflita a quantidade total de folhas dentro de cada envelope, não sendo permitida emendas, rasuras, entrelinhas ou ressalvas.
- 11.9.** Cada um dos volumes, além das vias físicas, será apresentado em meio eletrônico, por meio de pen drive sem restrição de acesso ou proteção de conteúdo, com teor idêntico ao das vias apresentadas em meio físico, em um único arquivo ou em arquivos separados, desde que relativos ao mesmo volume, admitido o formato “.pdf”.
- 11.10.** Os documentos poderão ser apresentados em sua forma original; cópia autenticada em cartório, sendo permitida ainda a apresentação de documentos assinados e rubricados digitalmente, desde que constem a certificação padrão ICP-Brasil.
- 11.11.** Os documentos emitidos pela internet com possibilidade de autenticação digital por meio do sítio eletrônico prescindem de autenticação em cartório, sendo que a averiguação da sua validade também será feita por intermédio de consulta pela COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO

ao endereço eletrônico neles indicado.

- 11.12.** O conteúdo de cada ENVELOPE 1 e 2, independentemente da quantidade de cadernos, trará 01 (um) termo de abertura, 01 (um) índice e 01 (um) termo de encerramento próprio, com a indicação do número da página imediatamente antecedente.
- 11.13.** Todas as folhas dos documentos da PROPOSTA COMERCIAL e dos DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO deverão estar rubricadas pelos representantes credenciados dos LICITANTES.
- 11.14.** Os representantes credenciados deverão rubricar sobre o lacre de cada um dos ENVELOPES, inserindo ao lado da rubrica, de próprio punho, a data e hora.
- 11.15.** Os documentos deverão ser apresentados em linguagem clara, sem emendas, rasuras, entrelinhas ou ressalvas.
- 11.16.** Todos os documentos que constituem o EDITAL, as PROPOSTAS, o CONTRATO, os atestados, bem como todas as demais documentações a serem elaboradas e todas as correspondências e comunicações a serem trocadas, deverão ser apresentados em Língua Portuguesa.

12. DAS DILIGÊNCIAS, ESCLARECIMENTOS E SANEAMENTO DE FALHAS SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NOS ENVELOPES

- 12.1.** A COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO pode, a seu critério, em qualquer fase da LICITAÇÃO, promover diligência destinada a esclarecer ou a complementar a instrução da LICITAÇÃO, nos termos do art. 43, § 3º, da Lei Federal nº 8.666/93.
- 12.2.** As complementações de insuficiências ou as correções de caráter formal necessárias ao saneamento de falhas caracterizadas como falhas formais no curso do procedimento poderão ser realizadas pela COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO.
- 12.3.** A COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO poderá também solicitar esclarecimentos sobre as informações e dados constantes dos DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO e da GARANTIA DE PROPOSTA, inclusive para confirmar, se for o caso, a veracidade dos documentos e/ou atestados apresentado.
- 12.4.** O não atendimento das solicitações feitas pela COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO nos termos do subitem anterior acarretará a inabilitação do LICITANTE.
- 12.5.** As falhas e defeitos unicamente formais, poderão ser corrigidos, de ofício, pela COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
- 12.6.** Considera-se falha ou defeito formal aquele que:
- a. não desnature o objeto do documento apresentado;

- b. não permita aferir, com a devida segurança, a informação constante do documento; e
- c. não implique a apresentação de documento que deveria constar originalmente da documentação apresentada pelo LICITANTE, nem se refira a fato existente apenas após a DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS.

- 12.7.** Os esclarecimentos e as informações prestadas por quaisquer das PARTES terão sempre a forma escrita e estarão disponíveis a qualquer tempo nos autos do processo administrativo da LICITAÇÃO e no seguinte endereço eletrônico xxx@xxx.com.br

13. CREDENCIAMENTO

- 13.1.** Os representantes de cada LICITANTE poderão se apresentar para credenciamento perante a COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO no mesmo dia, local e horário designado para o início da sessão pública de abertura dos ENVELOPES (dia xx/xx/xx, às xx)
- 13.2.** As regras e requisitos para o credenciamento dos LICITANTES estão dispostos no ANEXO VI – REQUISITOS PARA CREDENCIAMENTO
- 13.3.** A ausência do credenciamento não constituirá motivo para a inabilitação ou desclassificação do LICITANTE, mas impedirá que terceiros, sem poderes de representação, pratique qualquer ato na LICITAÇÃO em nome da LICITANTE.
- 13.4.** Nenhuma pessoa, ainda que munida de procuração, poderá representar mais de um LICITANTE.

14. DA PROPOSTA COMERCIAL – ENVELOPE 1

- 14.1.** A PROPOSTA COMERCIAL deve observar todos os requisitos formais previstos neste EDITAL e seu conteúdo deverá ser expresso em carta dirigida à COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO, observado o MODELO DE CARTA DE APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA COMERCIAL constante do ANEXO I – MODELOS E DECLARAÇÕES.
- 14.2.** A PROPOSTA COMERCIAL deverá ser assinada pelos representantes credenciados e apresentada em sua forma original, sendo permitida sua assinatura em formato digital, desde que conste a certificação padrão ICP-Brasil.
- 14.3.** Cada LICITANTE deverá apresentar apenas uma PROPOSTA COMERCIAL, sob pena de inabilitação
- 14.4.** O LICITANTE deverá indicar em sua PROPOSTA COMERCIAL o valor da OUTORGA FIXA em moeda corrente nacional (R\$)

14.5. Os valores apresentados na PROPOSTA COMERCIAL devem ter como data base a DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS.

14.6. A PROPOSTA COMERCIAL deverá considerar minimamente, mas não apenas:

- a. todos os investimentos, tributos, custos e despesas necessários para a execução do OBJETO;
- b. os riscos a serem assumidos pela CONCESSIONÁRIA em virtude da execução dos serviços OBJETO do CONTRATO
- c. os valores a serem pagos a título de ressarcimento aos autores dos estudos aproveitados em razão do Edital de Chamamento Público nº 001/21, no total de R\$ 1.400.000,00 [um milhão e quatrocentos mil reais; (data base xx/xx)
- d. o pagamento de OUTORGA VARIÁVEL.
- e. o prazo da CONCESSÃO, que será de 35 (trinta e cinco) anos;
- f. a reversibilidade dos bens afetos à CONCESSÃO, observadas as condições fixadas no CONTRATO; e
- g. as demais obrigações deste EDITAL, do CONTRATO e respectivos ANEXOS.

14.7. O valor da PARCELA DE OUTORGA FIXA será reajustado, caso o prazo entre a DATA DE ENTREGA DA PROPOSTA e a data de assinatura do CONTRATO ultrapasse 1 (um) ano, conforme a variação do IPC, ou, na hipótese de sua extinção, pelo índice que vier a substituí-lo.

14.8. Juntamente com a PROPOSTA COMERCIAL, deve ser apresentada carta de instituição ou entidade financeira, declarando que analisou a viabilidade econômico-financeira da PROPOSTA COMERCIAL, nos termos deste EDITAL, em especial o item 14.5 a ela apresentada pela LICITANTE e atestada sua viabilidade e exequibilidade, bem como um Termo de Confidencialidade celebrado entre a Proponente e a instituição ou entidade financeira, ambos com o conteúdo mínimo constante do ANEXO I – MODELOS E DECLARAÇÕES, deste EDITAL;

14.9. A instituição ou entidade financeira referida poderá ser brasileira ou estrangeira, desde que autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil ou órgão estrangeiro análogo.

15. DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO – ENVELOPE 2

DA DOCUMENTAÇÃO DE CARÁTER GERAL

15.1. No ENVELOPE 2, e sem prejuízo dos demais documentos indicados nos subitens subsequentes, o

LICITANTE deverá apresentar:

- a. carta de apresentação devidamente assinada, observado o MODELO DE CARTA DE APRESENTAÇÃO DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO indicado no ANEXO I – MODELOS E DECLARAÇÕES;
- b. declaração, conforme modelo de DECLARAÇÕES GERAIS do ANEXO I – MODELOS E DECLARAÇÕES, de que, caso ADJUDICATÁRIA, constituirá a SPE para assinatura do CONTRATO, segundo as leis brasileiras, com sede e administração no Brasil, no Município de Barueri, Estado de São Paulo;
- c. compromisso de integralização de capital social mínimo da SPE, nos termos do CONTRATO, conforme modelo de DECLARAÇÕES GERAIS do ANEXO I – MODELOS E DECLARAÇÕES;
- d. compromisso de adoção, pela SPE, conforme modelo de DECLARAÇÕES GERAIS do ANEXO I – MODELOS E DECLARAÇÕES;
- e. declaração de compromisso de cumprimento do disposto no art. 7º, XXXIII, da Constituição Federal de 1988, nos termos ANEXO I – MODELOS E DECLARAÇÕES; e
- f. as demais declarações previstas no ANEXO I – MODELOS E DECLARAÇÕES.

15.2. No caso de CONSÓRCIO, as obrigações previstas no item antecedente deverão ser cumpridas, quando cabível, por cada um dos respectivos integrantes, ou poderão ser supridas caso já constem do próprio instrumento de constituição de SPE.

15.3. No caso de CONSÓRCIO, também deverá ser apresentado o correspondente termo de compromisso de constituição de SPE, firmado de acordo com as leis brasileiras, subscrito pelos CONSORCIADOS, contendo:

- a. a denominação do CONSÓRCIO;
- b. a composição do CONSÓRCIO, indicando o percentual de participação de cada CONSORCIADO no capital da futura SPE, observadas as condições do presente EDITAL;
- c. o objetivo do CONSÓRCIO, que deverá ser compatível com esta LICITAÇÃO e com o OBJETO do CONTRATO;
- d. a indicação do líder do CONSÓRCIO, a quem se reconhecerão poderes expressos para representar o CONSÓRCIO na LICITAÇÃO, podendo receber e dar quitação, responder administrativa e judicialmente, concordar com condições, transigir, compromissar-se e praticar outros atos necessários à participação do CONSÓRCIO, até a DATA DE PUBLICAÇÃO

DO CONTRATO; e

- e. declaração expressa de todos os participantes do CONSÓRCIO, vigente a partir da DATA DE APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS, de aceitação de responsabilidade solidária, nos termos do art. 33 da Lei Federal nº 8.666/93, no tocante ao OBJETO desta LICITAÇÃO, cobrindo integralmente todas as obrigações assumidas na proposta apresentada, sendo que tal responsabilidade solidária somente cessará, no caso de o CONSÓRCIO ter sido o LICITANTE vencedor, após a DATA DE PUBLICAÇÃO DO extrato do CONTRATO; e, no caso de o CONSÓRCIO não ter sido o LICITANTE vencedor, em até 30 (trinta) dias contados da DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO;

- 15.4.** Será permitida a assinatura dos DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO em formato digital, desde que conste a certificação padrão ICP-Brasil.

DA DOCUMENTAÇÃO RELATIVA À HABILITAÇÃO JURÍDICA

- 15.5.** Para efeito de habilitação jurídica, os documentos abaixo devem ser apresentados pelo LICITANTE individual e, sendo o caso, por cada integrante do CONSÓRCIO, inclusive o líder:

- a. cópia do ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, incluindo, se houver, as alterações realizadas desde a última consolidação, devidamente registrados na Junta Comercial ou órgão competente;
- b. no caso de sociedades por ações e sociedades limitadas, quando aplicável, os documentos listados no item a acima deverão ser acompanhados dos documentos devidamente registrados de eleição dos seus administradores e, no caso de sociedades por ações, das respectivas publicações na imprensa;
- c. no caso de empresa individual, os documentos listados no item a acima deverão ser acompanhados da apresentação do registro comercial do LICITANTE;
- d. no caso de fundos de investimentos, os documentos listados no item (a) acima deverão ser acompanhados do ato constitutivo com a última alteração arquivada perante o órgão competente; da prova de contratação de gestor, se houver, bem como de eleição do administrador em exercício; do comprovante de registro do fundo de investimento na Comissão de Valores Mobiliários – CVM; do regulamento do fundo de investimento, e suas posteriores alterações se houver; do comprovante de registro do regulamento do fundo de investimento perante o Registro de Títulos e Documentos competente; da comprovação de que o fundo de investimento se encontra devidamente autorizado a participar da LICITAÇÃO e de que o seu administrador pode representá-lo em todos os atos e para todos os efeitos da LICITAÇÃO, assumindo, em nome do fundo de investimento, todas as obrigações e direitos que dela decorrerem; e do comprovante de qualificação do administrador e, se

houver, do gestor do fundo de investimento, perante a CVM; e

- e. caso de entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, os documentos listados no item (a) acima deverão ser acompanhados da inscrição ou registro do ato constitutivo, da ata que elegeu a administração em exercício, do regulamento em vigor, do comprovante de autorização expressa e específica quanto à constituição e funcionamento da entidade de previdência complementar, concedida pelo órgão fiscalizador competente, e de declaração de que os planos e benefícios por ela administrados não se encontram sob liquidação ou intervenção da Secretaria de Previdência do Ministério da Fazenda.

DA DOCUMENTAÇÃO RELATIVA À QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

- 15.6.** Para efeito da qualificação econômico-financeira, os seguintes documentos devem ser apresentados pelo LICITANTE individual e, no caso de CONSÓRCIO, por cada integrante, inclusive o líder:

- a. para qualquer tipo de sociedade empresária e para administradora(s) e/ou gestora(s) de fundo(s): certidão negativa de pedido de falência e recuperação judicial, expedida pelo Distribuidor Judicial da Comarca (Varas Cíveis) da cidade onde a empresa for sediada, com data de, no máximo, 90 (noventa) dias anteriores à DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS; em havendo qualquer ação judicial distribuída, deverá ser juntada a certidão de objeto e pé que aponte a situação do processo atualizado para 90 (noventa) dias antes da DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS;
- b. para os demais LICITANTES: certidão expedida pelo Distribuidor Judicial das Varas Cíveis em geral (Execução Patrimonial) da Comarca onde o LICITANTE estiver sediado, datada de, no máximo, 90 (noventa) dias anteriores à DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS; em havendo qualquer ação judicial distribuída, deverá ser juntada a certidão de objeto e pé que aponte a situação do processo atualizado para 90 (noventa) dias antes da DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS; e
- c. balanço patrimonial e respectivas demonstrações contábeis referentes ao último exercício social, já exigíveis e apresentados na forma da lei, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios, devidamente registrados.
- d. comprovação, por meio das demonstrações financeiras mencionadas no subitem acima, de patrimônio líquido de, no mínimo, 10% (dez por cento) do VALOR ESTIMADO DO CONTRATO, devendo o patrimônio líquido mínimo, no caso de participação por meio de CONSÓRCIO, ser acrescido de 30% (trinta por cento), nos termos do art. 33, III, da Lei Federal nº 8.666/1993, sendo computado por meio da soma do patrimônio líquido das empresas que o compõem,

na proporção de suas respectivas participações no CONSÓRCIO; e

- e. As empresas constituídas após o encerramento do último exercício social deverão apresentar, em substituição ao Balanço Patrimonial e às Demonstrações Contábeis, o Balanço de Abertura.

DOCUMENTAÇÃO RELATIVA À REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA

15.7. Para efeito de comprovação da regularidade fiscal e trabalhista, os seguintes documentos devem ser apresentados pelo LICITANTE individual e, sendo o caso, por cada integrante do CONSÓRCIO, inclusive o líder:

- a. comprovação de registro no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda – CNPJ;
- b. comprovação de registro no cadastro de contribuintes municipal relativo ao domicílio ou sede do LICITANTE;
- c. comprovação de registro no cadastro de contribuintes estadual relativo ao domicílio ou sede do LICITANTE;
- d. comprovação de regularidade junto à Fazenda Nacional, mediante certidão negativa conjunta de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional;
- e. comprovação de regularidade por meio de certidão junto à Fazenda Estadual da sede do LICITANTE;
- f. comprovação de regularidade de Tributos Mobiliários, relativos ao Município sede do LICITANTE;
- g. comprovação de situação regular perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS; e
- h. comprovação de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação da correspondente Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT.

15.8. Serão aceitas como comprovação de regularidade fiscal e trabalhista certidões negativas ou certidões positivas com efeito de negativas.

15.9. Os documentos e certidões apresentados devem se encontrar válidos na DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS.

15.10. Todos os documentos que não possuem prazo de validade expresse reputar-se-ão com prazo de validade de 90 (noventa) dias contados da data da sua respectiva expedição.

DOCUMENTAÇÃO RELATIVA À QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

15.11. Para efeito da qualificação técnica, os seguintes documentos devem ser apresentados pelo LICITANTE individual ou, no caso de CONSÓRCIO, por pelo menos um dos seus integrantes:

- a. comprovação de aptidão para o desempenho da atividade OBJETO da presente LICITAÇÃO, por meio da apresentação de atestado(s) de capacidade técnico-operacional, emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, o(s) qual(is) comprove(m) que o LICITANTE administre, tenha administrado, explore, tenha explorado economicamente, gerencie ou tenha gerido empreendimento multiuso com capacidade de atendimento de, no mínimo, 15.000 (quinze mil) pessoas em um único dia; e
- b. comprovação de aptidão para o desempenho da atividade OBJETO da presente LICITAÇÃO, por meio da apresentação de atestado(s) de capacidade técnico-operacional, emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, o(s) qual(is) comprove(m) que o LICITANTE tenha recebido ou explorado economicamente, ou tenha realizado 5 (cinco) eventos, no prazo de 1 (um) ano, com público superior a 15.000 (quinze mil) pessoas em cada evento; e
- c. comprovação de aptidão para o desempenho da atividade OBJETO da presente LICITAÇÃO, por meio da apresentação de atestado(s) de capacidade técnico-operacional, emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, o(s) qual(is) comprove(m) que o LICITANTE tenha recebido ou explorado economicamente ou tenha realizado 5 (cinco) jogos de esporte profissional, no prazo de 1 (um) ano, com público superior a 15.000 (quinze mil) pessoas em cada jogo.

15.12. No caso de alterações societárias e nos casos de fusão, incorporação ou desmembramento de empresas, somente serão considerados os atestados que comprovem de modo inequívoco a transferência definitiva de ACERVO TÉCNICO.

15.13. Será admitida, para efeito da comprovação da qualificação técnica do LICITANTE, a somatória de atestados, incluindo a somatória de atestados emitidos em nome de empresas diferentes, no caso de CONSÓRCIO, desde que um dos atestados corresponda a 50% (cinquenta por cento) do número de usuários do empreendimento, conforme aplicável.

15.14. Serão admitidos, para efeito da comprovação da qualificação técnica do LICITANTE, os atestados emitidos em nome de CONTROLADA, CONTROLADORA ou de entidade(s) sujeita(s) ao mesmo CONTROLE, ou em nome de pessoa(s) jurídica(s) que assumam o compromisso perante o LICITANTE de contratação com a futura SPE para realização dos serviços de gestão e operação correspondentes.

15.15. Na hipótese de utilização, por um LICITANTE, de atestados emitidos em nome de CONTROLADA, CONTROLADORA ou de entidade(s) sujeita(s) ao mesmo CONTROLE, ou em nome de pessoa(s) jurídica(s) subcontratada(s), conforme o subitem anterior, o LICITANTE deverá declarar, indicando tal condição, acompanhada do respectivo organograma do grupo econômico e respectivas relações societárias, demonstrando efetivamente a vinculação entre as pessoas jurídicas, ou o compromisso de contratação com a futura SPE, nos termos do modelo constante no ANEXO I – MODELOS E DECLARAÇÕES.

15.16. O(s) atestado(s) deverão apresentar de forma clara e inequívoca as informações exigidas, em papel timbrado do responsável pela atestação, no original, ou em cópia autenticada, devendo ainda conter, no mínimo, as seguintes informações:

- a. atividades a que se refere;
- b. local da realização das atividades a que se refere, com especificação do tipo de empreendimento;
- c. percentual de participação do LICITANTE no empreendimento a que se refere, quando for o caso;
- d. datas de início e de término da realização das atividades e serviços a que se refere;
- e. descrição das atividades exercidas no consórcio pelo LICITANTE, quando o atestado tiver sido emitido em nome de consórcio;
- f. nome do emitente; e
- g. nome e identificação do signatário do atestado, com informações atualizadas de seus telefones e e-mail para contato, acompanhado de documentação comprobatória de sua condição de representante do emitente.

15.17. A conformidade dos atestados poderá ser confirmada por meio de diligência da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO destinada a averiguar a qualificação técnica do LICITANTE, nos termos deste EDITAL, sendo que o não atendimento dos requisitos editalícios implicará a inabilitação do

LICITANTE, sem prejuízo de outras sanções cabíveis em virtude de falsidade das informações prestadas.

GARANTIA DE PROPOSTA

15.18. Os LICITANTES deverão apresentar GARANTIA DE PROPOSTA no valor de R\$ XXX, que corresponde ao importe de 1% (um por cento) do valor estimado de todos os investimentos obrigatórios estimados para o objeto da concessão²⁵.

15.19. Os LICITANTES que não apresentarem a GARANTIA DE PROPOSTA nas condições estabelecidas neste EDITAL serão inabilitados e estarão impedidos de prosseguir na LICITAÇÃO.

15.20. A GARANTIA DE PROPOSTA deverá ser apresentados em sua forma original ou cópia autenticada, sendo admitidas, a apresentação de apólices de seguro-garantia emitidas digitalmente, situação em que a COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE COMPRAS CORPORATIVAS deverá atestar a sua autenticidade por intermédio de consulta ao sítio eletrônico da Superintendência de Seguros Privados – SUSEP.

15.21. Para os LICITANTES organizados em CONSÓRCIO, a GARANTIA DE PROPOSTA deverá ser apresentada em nome de um ou mais CONSORCIADOS ou, ainda, do consorciado líder, e deverá indicar, expressamente, o nome do CONSÓRCIO e de todos os CONSORCIADOS, independentemente de a GARANTIA DE PROPOSTA ter sido prestada por um ou mais CONSORCIADOS, ou somente pela empresa líder.

15.22. A GARANTIA DE PROPOSTA poderá ser apresentada mediante as seguintes modalidades:

- a. caução em dinheiro, em moeda nacional, depositada em conta corrente do Município de Barueri, apresentando-se o comprovante de depósito;
- b. caução em títulos da dívida pública federal, não gravados com cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade, nem adquiridos compulsoriamente;
- c. seguro-garantia, fornecido por companhia seguradora nacional ou estrangeira autorizada a funcionar no Brasil, com a apresentação da respectiva certidão vigente de regularidade da SUSEP, conforme os TERMOS E CONDIÇÕES MÍNIMAS DO SEGURO constante do ANEXO I – MODELOS E DECLARAÇÕES; ou
- d. fiança bancária, fornecida por instituição financeira nacional ou estrangeira autorizada a funcionar no Brasil, com classificação de risco de crédito em escala nacional superior ou igual

²⁵ Em consonância com a súmula nº 37 e 42 do TCE-SP. O valor estimado dos investimentos obrigatórios é de R\$ 22.338.739,02

a "Aa2.br", "brAA-" ou "A(bra)", conforme divulgado pelas agências de risco Moody's, Standard & Poors ou Fitch, em favor do PODER CONCEDENTE, nos termos do MODELO DE FIANÇA BANCÁRIA constante do ANEXO I – MODELOS E DECLARAÇÕES.

15.23. No caso de a garantia ser prestada na modalidade caução em dinheiro, o comprovante de prestação da garantia de proposta na modalidade caução em dinheiro deverá ser emitido pela área competente da Prefeitura de Barueri.

15.24. No caso de a garantia ser prestada na modalidade caução em títulos da dívida pública federal, o documento de constituição da caução deverá ser datado e assinado pela instituição financeira na qual estejam depositados os títulos a serem oferecidos em garantia, dele devendo constar que:

- a. os referidos títulos, claramente identificados, ficarão caucionados em favor do PODER CONCEDENTE, como garantia de manutenção da PROPOSTA COMERCIAL do LICITANTE relativa a este EDITAL; e
- b. o PODER CONCEDENTE poderá executar a caução nas condições previstas no EDITAL.

15.25. As GARANTIAS DE PROPOSTA apresentadas nas modalidades seguro-garantia e fiança bancária deverão ser apresentadas com o seu valor expresso em moeda corrente nacional, contendo a assinatura dos administradores da entidade emitente, com a comprovação dos respectivos poderes de representação.

15.26. As GARANTIAS DE PROPOSTA apresentadas na modalidade seguro-garantia deverão seguir o disposto na Circular SUSEP nº 477/13.

15.27. A GARANTIA DE PROPOSTA ofertada não poderá conter ressalvas ou condições que possam suscitar dúvidas quanto à sua exequibilidade.

15.28. No caso de GARANTIA DE PROPOSTA prestada mediante dois ou mais seguros-garantia, as apólices deverão registrar expressamente a sua complementariedade.

15.29. Para as GARANTIAS DE PROPOSTA apresentadas na modalidade caução em títulos da dívida pública federal, serão admitidos os seguintes títulos:

- a. Tesouro Prefixado;
- b. Tesouro Selic;
- c. Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais;
- d. Tesouro IPCA;

e. Tesouro IGPM+ com Juros Semestrais; e

f. Tesouro Prefixado com Juros Semestrais.

15.30. A caução em dinheiro ficará retida até o prazo de liberação mencionado abaixo e as GARANTIAS DE PROPOSTA nas demais modalidades somente serão aceitas com prazo de validade não inferior a 180 (cento e oitenta) dias a partir da DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS, observado o disposto nos subitens abaixo, no que tange à sua renovação ou substituição.

15.31. Nos casos em que a validade da GARANTIA DE PROPOSTA expirar antes da publicação do CONTRATO, a manutenção das condições de habilitação do LICITANTE ficará condicionada à regular renovação da respectiva GARANTIA DE PROPOSTA, ou à sua substituição por uma das demais modalidades previstas no presente EDITAL, às suas próprias expensas.

15.32. Caberá ao LICITANTE promover a renovação tempestiva da sua GARANTIA DA PROPOSTA, antes da materialização da sua expiração, devendo comunicar tal expediente à COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO.

15.33. No caso de renovação necessária após 180 (cento e oitenta) dias da sua apresentação, a GARANTIA DA PROPOSTA será reajustada pela variação do IPCA, ou outro índice que vier a substituí-lo, entre o mês da DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS e o mês imediatamente anterior à renovação.

15.34. O comprovante de constituição da GARANTIA DE PROPOSTA deverá compor o ENVELOPE 2, observado o disposto neste EDITAL.

15.35. As GARANTIAS DE PROPOSTA serão liberadas em até 30 (trinta) dias após:

- a. a assinatura do CONTRATO, em se tratando do LICITANTE vencedor do certame;
- b. ADJUDICAÇÃO, em se tratando dos demais licitantes;
- c. a revogação ou anulação da LICITAÇÃO, para todos os licitantes; ou
- d. o vencimento do prazo de que trata o subitem 15.32 quando não houver renovação da GARANTIA DE PROPOSTA pelo LICITANTE.

15.36. A COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO analisará a regularidade e efetividade das GARANTIAS DE PROPOSTA apresentadas, observado o disposto neste EDITAL.

15.37. O inadimplemento total ou parcial das obrigações assumidas pelos LICITANTES decorrentes de sua participação na LICITAÇÃO dará causa à execução da GARANTIA DE PROPOSTA, mediante

notificação prévia do LICITANTE, sem prejuízo das demais penalidades previstas no EDITAL, ou na legislação aplicável.

15.38. A GARANTIA DE PROPOSTA também cobrirá multas, penalidades e indenizações devidas pelo LICITANTE ao PODER CONCEDENTE, incorridas durante a LICITAÇÃO, inclusive no caso de recusa de celebração do CONTRATO pelo ADJUDICATÁRIO, não sendo excluída, em qualquer caso, a sua responsabilidade e obrigação de ressarcir eventuais perdas e danos que não sejam suportadas pela GARANTIA DE PROPOSTA.

15.39. No dia, hora e local estabelecidos neste EDITAL, a COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO instalará a sessão pública para o recebimento dos ENVELOPES 1 e 2, obedecendo à seguinte ordem de trabalho:

- a. recebimento dos ENVELOPES 1 e 2 de cada LICITANTE;
- b. credenciamento dos representantes de cada LICITANTE, na forma prevista neste EDITAL;
- c. rubrica, por pelo menos um dos membros da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO e por pelo menos um dos representantes credenciados dos LICITANTES, dos ENVELOPES 2 apresentados, ainda lacrados, e que ficarão sob a responsabilidade da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO; e
- d. abertura dos ENVELOPES 1 de cada um dos LICITANTES.

16. DA ABERTURA E ANÁLISE DO ENVELOPE 1 – PROPOSTA COMERCIAL

16.1. Abertos os ENVELOPES 1, os documentos deles integrantes serão rubricados por pelo menos um dos membros da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO e por pelo menos um dos representantes credenciados de cada um dos LICITANTES presentes.

16.2. A COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO analisará os documentos relacionados e decidirá sobre as PROPOSTAS COMERCIAIS com a respectiva ordem de classificação, divulgando o resultado por meio de publicação em seu site oficial

16.3. Para fins da avaliação e elaboração da PROPOSTA COMERCIAL, o VALOR MÍNIMO DA PARCELA DE OUTORGA FIXA a ser considerado é de R\$ 142.498,94 (cento e quarenta e dois mil, quatrocentos e noventa e oito reais, e noventa e quatro centavos) sendo classificado em primeiro lugar o LICITANTE que, atendendo a todos os requisitos correspondentes, apresentar o maior valor da PARCELA DE OUTORGA FIXA dentre as PROPOSTAS COMERCIAIS entregues, nunca inferior ao limite estabelecido.

16.4. O VALOR MÍNIMO DE OUTORGA FIXA corresponde ao valor de referência para elaboração da

PROPOSTA COMERCIAL que baseará a quantia que a ADJUDICATÁRIA deverá pagar ao PODER CONCEDENTE para a CONCESSÃO da ÁREA DA CONCESSÃO

16.5. Será classificado em primeiro lugar o LICITANTE que, atendendo a todos os requisitos correspondentes, apresentar o maior valor relativo à OUTORGA FIXA dentre as PROPOSTAS COMERCIAIS entregues, nos termos deste EDITAL.

16.6. Os demais LICITANTES serão classificados pela ordem decrescente.

16.7. Em caso de empate relativamente aos valores apresentados pelos LICITANTES, serão adotadas as regras de preferência aplicáveis, em conformidade com o disposto no art. 15, §4º, da Lei Federal no 8.987/1995, e, de forma subsidiária, no contido no art. 3º, §2º, da Lei Federal no 8.666/1993, procedendo-se, na hipótese de persistir o empate, ao sorteio, na forma do art. 45, §2º, daquele diploma legal.

16.8. Será desclassificado o LICITANTE:

- a. que não apresentar os documentos exigidos para o ENVELOPE 1 de acordo com as formas, as diretrizes, as exigências e as condições estabelecidas neste EDITAL e em seus ANEXOS, em especial no MODELO DE CARTA DE APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA COMERCIAL constante do ANEXO I – MODELOS E DECLARAÇÕES;
- b. cujos documentos não estiverem assinados por pessoa com poderes para tanto;
- c. cuja PROPOSTA COMERCIAL não estiver redigida em língua portuguesa;
- d. cuja PROPOSTA COMERCIAL não estiver totalmente expressa em moeda nacional;
- e. cuja PROPOSTA COMERCIAL apresentar preço ou vantagem baseada nas PROPOSTAS COMERCIAIS dos demais LICITANTES; e
- f. cujas PROPOSTAS apresentaram emendas, ressalvas ou vícios, ou que omitirem quaisquer itens exigidos neste EDITAL ou na legislação pertinente.

17. DA ABERTURA E ANÁLISE DO ENVELOPE 2 – DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

17.1. No dia, hora e local previamente designados, a COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO e os LICITANTES que desejarem, se reunirão em sessão pública para abertura do ENVELOPE 2 do LICITANTE classificado em primeiro lugar na fase da PROPOSTA COMERCIAL.

17.2. Aberto o ENVELOPE 2, os DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO, inclusive a GARANTIA DA PROPOSTA, serão rubricados por pelo menos um dos membros da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO e por pelo menos um dos representantes credenciados de cada um dos LICITANTES presentes que

assim o desejarem.

- 17.3.** A COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO analisará os DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO e a GARANTIA DE PROPOSTA e divulgará, por meio de publicação no site oficial do Município de Barueri, o resultado da análise, com as razões que fundamentarem a sua decisão.
- 17.4.** Havendo necessidade, a COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO poderá promover, observando as disposições do item 12 deste EDITAL, diligências ou solicitar esclarecimentos sobre as informações e dados constantes dos DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO, inclusive para confirmar, se for o caso, a veracidade dos documentos e/ou atestados apresentados.
- 17.5.** O não atendimento das solicitações feitas pela COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO nos termos do subitem anterior acarretará a inabilitação do LICITANTE.
- 17.6.** Somente será habilitado o LICITANTE que satisfizer, integralmente, o disposto sobre os DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO, a GARANTIA DA PROPOSTA e as demais exigências fixadas neste EDITAL
- 17.7.** A inabilitação de qualquer CONSORCIADO ensejará a inabilitação de todo o CONSÓRCIO.
- 17.8.** Se o LICITANTE classificado em primeiro lugar não atender às exigências para a habilitação previstas neste EDITAL, a COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO, em sessão pública a ser oportunamente designada, abrirá o ENVELOPE 2 do LICITANTE classificado em segundo lugar, e assim sucessivamente, repetindo-se os procedimentos descritos neste item do EDITAL.
- 17.9.** Declarado habilitado o LICITANTE vencedor, os demais LICITANTES terão direito de vista da documentação encartada nos ENVELOPES 1 e ENVELOPE 2 mediante solicitação através do e-mail especificado neste EDITAL, e será iniciada a fase recursal única, abrindo-se prazo para eventual interposição de recurso contra as decisões da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO.
- 17.10.** Caso todos os LICITANTES declinem expressamente do direito de recorrer, a COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO proferirá o resultado da CONCORRÊNCIA PÚBLICA, que será encaminhada à autoridade competente para HOMOLOGAÇÃO e ADJUDICAÇÃO.
- 17.11.** A COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO deverá manter a guarda dos demais envelopes apresentados pelos LICITANTES até a DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO, os quais deverão ser retirados pelos responsáveis em até 30 (trinta) dias desse evento, sob pena de inutilização.
- 17.12.** Da(s) sessão(ões) realizada(s) será(ão) lavrada(s) ata(s) circunstanciada(s) registrando-se todos os atos do procedimento e as ocorrências relevantes, a qual será ao final assinada pela COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO e pelos representantes credenciados dos LICITANTES presentes.

18. RECURSOS ADMINISTRATIVOS

- 18.1.** Nos termos do art. 109, I, da Lei Federal nº 8.666/93, as LICITANTES poderão recorrer, por meio de um único recurso, da decisão de análise e classificação da PROPOSTA COMERCIAL (ENVELOPE 1) e da decisão de habilitação/inabilitação de LICITANTE (ENVOLPE 2);
- 18.2.** O recurso deverá ser interposto no prazo de 05 (cinco) dias úteis contados da publicação da habilitação do LICITANTE vencedor;
- 18.3.** A contagem do prazo se iniciará no primeiro dia útil seguinte ao da respectiva intimação e/ou publicação excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.
- 18.4.** O recurso será dirigido ao Secretário Municipal de Esportes, por intermédio do Presidente da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO, devendo ser assinado e rubricado, por escrito, encaminhado por meio de mensagem dirigida ao endereço eletrônico xxx@xxx.com.br , em formato “pdf.” ou protocolado, no original, no endereço xxxxxx, nos dias úteis, observado o horário entre às 09h e 17h.
- 18.5.** A interposição de recurso será comunicada, por meio de publicação no site da Prefeitura de Barueri, aos demais LICITANTES que poderão impugná-lo no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da publicação, devendo a peça ser assinada e dirigida ao endereço eletrônico xxx@xxx.com.br, em formato “pdf.”
- 18.6.** A COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO poderá reconsiderar sua decisão, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados do recebimento do recurso, ou fazê-lo subir à autoridade superior, devidamente informada, para deferimento ou indeferimento, observado, também para esse caso, o prazo de 05 (cinco) dias úteis.
- 18.7.** O recurso deverá ser protocolados por e-mail, no endereço eletrônico xxx@xxx.com.br, em formato “pdf.”, com as folhas devidamente rubricadas e assinados por seu subscritor, sendo admitida a assinatura eletrônica, desde que atendidos os padrões de Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil); ou por escrito com as folhas devidamente rubricadas e assinados por seu subscritor, no original, junto à COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO, no endereço xxxxxx, nos dias úteis, observado o horário entre às 09h e 17h
- 18.8.** Não será admitida a apresentação de documentos ou informações que já deveriam ter sido apresentados nos ENVELOPES 1 e 2 e cuja omissão não tenha sido regularmente suprida na forma estabelecida neste EDITAL.
- 18.9.** O recurso terá efeito suspensivo, sendo o resultado do julgamento publicado no site da Prefeitura de Barueri.

- 18.10.** O acolhimento do recurso interposto importará a invalidação apenas dos atos insuscetíveis de aproveitamento.

19. DA ADJUDICAÇÃO E DA HOMOLOGAÇÃO

- 19.1.** Superada a fase recursal, o resultado da LICITAÇÃO será submetido pela COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO ao e ao Secretário de Esportes, para HOMOLOGAÇÃO e ADJUDICAÇÃO.
- 19.2.** O mesmo ato administrativo poderá abarcar a HOMOLOGAÇÃO da LICITAÇÃO e a ADJUDICAÇÃO do OBJETO, bem como a convocação da ADJUDICATÁRIA para assinatura do CONTRATO no prazo de até 30 (trinta) dias úteis, contados da mencionada publicação do respectivo ato no site oficial da Prefeitura de Barueri.
- 19.3.** O prazo previsto no subitem anterior poderá ser prorrogado por mais 30 (trinta) dias úteis, por determinação do PODER CONCEDENTE, de ofício ou mediante a solicitação motivada da ADJUDICATÁRIA, nos termos do art. 64, §1º, da Lei Federal no 8.666/1993.
- 19.4.** Deixando a ADJUDICATÁRIA de assinar o CONTRATO no prazo fixado, poderá o PODER CONCEDENTE, sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas e da execução da GARANTIA DE PROPOSTA, convocar os LICITANTES remanescentes na respectiva ordem de classificação, os quais deverão comprovar, para fins da ADJUDICAÇÃO, a existência ou constituição de GARANTIA DE PROPOSTA, nos termos deste EDITAL.
- 19.5.** Na hipótese do subitem anterior e em virtude de fatos supervenientes, o PODER CONCEDENTE poderá revogar a licitação, mediante decisão devidamente justificada.

20. DAS CONDIÇÕES PRECEDENTES À ASSINATURA DO CONTRATO

- 20.1.** Antes da data prevista para assinatura do CONTRATO, observado o prazo previsto no item 20.3 deste EDITAL, a ADJUDICATÁRIA deverá comprovar:
- a. que depositou o valor ofertado na PROPOSTA COMERCIAL, referente à OUTORGA FIXA, devidamente reajustado, se for o caso;
 - b. que depositou aos Autores os valores dos Estudos aproveitados, em razão do Edital de Chamamento Público nº 01/21, no total de R\$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais), devidamente atualizado.
 - c. que prestou a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, nos termos do ANEXO II deste EDITAL – MINUTA DO CONTRATO, e contratou as coberturas de seguros nele previstas;

- d. que possui os documentos de regularidade fiscal e trabalhista exigidos neste EDITAL, devidamente atualizados na ocasião da contratação; e
- e. que constituiu a SPE e cumpriu com as obrigações relativas à subscrição e integralização de seu capital social, nos termos do CONTRATO, sendo que, independentemente da forma que assuma, a SPE terá o cumprimento do CONTRATO como seu único e exclusivo objeto, estando seu prazo de duração atrelado ao prazo da CONCESSÃO, e devendo, ainda, observar as exigências do Edital;

- 20.2.** Os documentos mencionados nos subitens anteriores deverão ser apresentados em cópias ou no original, com prazo de validade em vigor na data da sua apresentação, sendo retidos para oportuna juntada no processo administrativo da contratação.
- 20.3.** Em até 30 (trinta) dias úteis da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, a CONCESSIONÁRIA também deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE os planos previstos no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, do CONTRATO.
- 20.4.** A apresentação dos planos descritos no subitem anterior tem por objetivo demonstrar a estratégia a ser seguida pela ADJUDICATÁRIA no cumprimento das obrigações objeto do CONTRATO
- 20.5.** O PODER CONCEDENTE deverá se pronunciar sobre a adequação dos planos a que se refere os subitens anterior em até 15 (dez) dias úteis do seu recebimento, sem prejuízo da interação com o ADJUDICATÁRIO durante o seu desenvolvimento.
- 20.6.** Durante o período de análise, também é facultada ao PODER CONCEDENTE a convocação de reuniões para eventuais esclarecimentos e ajustes pontuais sobre referidos planos.
- 20.7.** A não aceitação do PODER CONCEDENTE quanto ao(s) plano(s) apresentado(s) deverá ser fundamentada, com a indicação dos itens que demandam adequação, devendo-se abrir, para tanto, prazo adicional à ADJUDICATÁRIA para a realização dos ajustes correspondentes, em período nunca superior a 10 (dez) dias úteis.
- 20.8.** O descumprimento da ADJUDICATÁRIA dos prazos definidos neste item, ou a não realização dos ajustes indicados no subitem anterior, autorizará a convocação, pelo PODER CONCEDENTE, do LICITANTE classificado em segundo lugar no certame, e assim sucessivamente, conforme a sistemática do art. 64, § 2º, da Lei Federal nº 8.666/93, ou a revogação da LICITAÇÃO, sem prejuízo da aplicação das penalidades correspondentes à ADJUDICATÁRIA.
- 20.9.** Preenchidas todas as condições precedentes exigidas, será providenciada a assinatura do CONTRATO e a publicação do seu extrato no site da Prefeitura de Barueri, a partir do quê o PODER CONCEDENTE poderá emitir a ORDEM DE INÍCIO

20.10. O PODER CONCEDENTE deve viabilizar a ÁREA DA CONCESSÃO livre e desimpedida para cessão à ADJUDICATÁRIA até a DATA DA ORDEM DE INÍCIO do CONTRATO.

21. DO CONTRATO

21.1. O CONTRATO obedecerá aos termos da minuta constante do ANEXO II – MINUTA DE CONTRATO deste EDITAL.

21.2. A legislação aplicável será aquela em vigor na data dos atos ou fatos que vierem a ocorrer.

22. CONCESSIONÁRIA

22.1. A CONCESSIONÁRIA será uma SPE conforme determina o CONTRATO, constituída, nos termos das leis brasileiras, tendo por objeto a exploração do OBJETO da CONCESSÃO e devendo, ainda, estar sediada no Município de Barueri.

22.2. A CONCESSIONÁRIA estará vinculada, durante todo o prazo da CONCESSÃO, ao disposto no CONTRATO, no EDITAL, na documentação por ela apresentada, em especial a PROPOSTA COMERCIAL, e aos respectivos documentos contratuais, bem como à legislação municipal, estadual e federal.

23. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

23.1. O não atendimento das condições precedentes para a assinatura do CONTRATO nos termos e prazos previstos no presente EDITAL, que não importe na recusa da ADJUCATÁRIA em assinar o CONTRATO dentro do prazo estabelecido, permitirá a aplicação das seguintes sanções:

- a. multa correspondente limitada a 0,5% (meio por cento) do valor estimado do CONTRATO, que poderá ser executada por meio da retenção da GARANTIA DE PROPOSTA; ou
- b. suspensão temporária de participar em licitação e impedimento de contratar com a Administração pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses.

23.2. A recusa da ADJUDICATÁRIA em assinar o CONTRATO dentro do prazo estabelecido permitirá a aplicação da sanção prevista no subitem 24.1.(a) cumulativamente com a declaração de inidoneidade para licitar e contratar com a Administração Pública pelo prazo de até 05 (cinco) anos, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou, até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o contratado ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada, respeitando a ampla defesa e o contraditório à ADJUDICATÁRIA, no prazo de 05 (cinco) dias úteis a contar da intimação do ato.

23.3. A sanção de suspensão de participar em licitação e contratar com a Administração e a sanção de declaração de inidoneidade também poderão ser aplicadas àqueles que fizerem declaração falsa ou cometerem fraude fiscal e àqueles que não mantiverem a sua PROPOSTA COMERCIAL.

23.4. O LICITANTE que tenha praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da LICITAÇÃO ou demonstrar não possuir idoneidade para contratar com o PODER CONCEDENTE em virtude de atos ilícitos praticados estará sujeito à aplicação das sanções previstas no art. 87 da Lei Federal nº 8.666/93, sem prejuízo da execução da GARANTIA DE PROPOSTA, com respaldo no art. 88 da Lei Federal nº 8.666/93, garantido o direito prévio ao contraditório e a ampla defesa.

24. DISPOSIÇÕES FINAIS

24.1. Os LICITANTES interessados devem ter pleno conhecimento dos elementos constantes deste EDITAL, bem como de todas as condições gerais e peculiares do OBJETO a ser contratado, não podendo invocar nenhum desconhecimento como elemento impeditivo da formulação de sua proposta ou do perfeito cumprimento do CONTRATO.

24.2. Os LICITANTES são responsáveis pela veracidade das informações e dos documentos apresentados em qualquer fase desta LICITAÇÃO.

24.3. O PODER CONCEDENTE poderá revogar ou anular esta LICITAÇÃO nos termos do art. 49 da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

24.4. O LICITANTE arcará com todos os custos relacionados com a preparação e apresentação de sua documentação e PROPOSTA COMERCIAL, não se responsabilizando o PODER CONCEDENTE, em qualquer hipótese, por tais custos, quaisquer que sejam os procedimentos seguidos na LICITAÇÃO.

24.5. Os prazos estabelecidos em dias, neste EDITAL e seus ANEXOS, contar-se-ão em dias corridos, salvo se expressamente feita referência a dias úteis, devendo-se excluir o primeiro dia e incluir o último.

24.6. Salvo disposição em contrário, só se iniciam e vencem os prazos em dias de expediente do PODER CONCEDENTE, prorrogando-se o termo inicial e o final para o primeiro dia útil subsequente, nos casos em que a data de início ou de vencimento do prazo coincidir com dia em que não houver expediente.

24.7. Os casos omissos serão resolvidos pela COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO, que deverá interpretar as regras previstas neste EDITAL e basear suas decisões segundo as normas vigentes e os princípios que regem a Administração Pública.

Barueri, xx de xx de xx

Secretaria Municipal de Suprimentos
Prefeitura Municipal de Barueri

CONCORRÊNCIA nº

**CONCESSÃO ONEROSA DE USO DA ARENA BARUERI, PARA MODERNIZAÇÃO, OPERAÇÃO,
MANUTENÇÃO E GESTÃO**

EDITAL DE LICITAÇÃO

ANEXO I - MODELOS E DECLARAÇÕES

A – TERMOS E CONDIÇÕES MÍNIMAS DO SEGURO-GARANTIA

I.Tomadora: [LICITANTE].

II.Segurado: MUNICÍPIO DE BARUERI

III.Objeto do Seguro (a constar nas Condições Particulares): garantir a indenização ao Segurado, no montante de R\$ [●] ([●] reais), no caso de a Tomadora descumprir quaisquer de suas obrigações decorrentes da Lei ou do EDITAL, incluindo, mas não se limitando, ao caso de vir a ser convocada, na condição de LICITANTE, para assinar o CONTRATO e não o fizer no prazo estabelecido na Concorrência nº xxx ou conforme as condições por ela ofertadas, ou, ainda, no caso de a Tomadora desistir da LICITAÇÃO disciplinada na Concorrência Internacional nº xxxx, nos termos do EDITAL e seus ANEXOS.

IV.Instrumento: apólice de Seguro-Garantia emitida por seguradora devidamente constituída e autorizada a operar pela Superintendência de Seguros Privados – SUSEP, observando os termos dos atos normativos da SUSEP e as condições estabelecidas no EDITAL.

V.Valor da Garantia: a apólice de Seguro-Garantia deverá prever o montante de indenização de R\$ [x](x).

VI.Prazo: a apólice de Seguro-Garantia deverá ter prazo mínimo de validade mínimo de 180 (cento e oitenta dias) a partir da DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS, renovável nas hipóteses previstas no EDITAL.

VII.Disposições Adicionais: A Apólice de Seguro-Garantia deverá conter as seguintes disposições adicionais, nas Condições Particulares:

1.1. Declaração da Seguradora de que conhece e aceita todos os termos e condições do EDITAL;

1.2. Declaração da Seguradora de que efetuará o pagamento dos montantes aqui previstos no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data de entrega de todos os documentos relacionados pela Seguradora como necessários à caracterização e à regulação do sinistro

Os termos que não tenham sido expressamente definidos neste ANEXO terão os significados a eles atribuídos no EDITAL.

B – MODELO DE FIANÇA BANCÁRIA

[local], [●] de [●] de [●]

Ao

MUNICÍPIO DE BARUERI

Rua [●]

BARUERI/SP

Ref.: CONCORRÊNCIA nº xxxx

Carta de Fiança Bancária nº [xx] (“Carta de Fiança”)

Pela presente Carta de Fiança, o Banco [●], com sede em [●], inscrito no CNPJ/MF sob nº [●] (“Banco Fiador”), diretamente por si e por seus eventuais sucessores, obriga-se perante o PODER CONCEDENTE, como fiador solidário do LICITANTE [●], com sede em [●], inscrito no CNPJ/MF sob nº [●] (“Afiançado”), com expressa renúncia aos direitos previstos nos arts. 827, 835, 837, 838 e 839, todos da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil Brasileiro”), ao fiel cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo Afiançado no procedimento licitatório descrito no EDITAL, cujos termos, disposições e condições o Banco Fiador declara expressamente conhecer e aceitar.

Obriga-se o Banco Fiador a pagar ao PODER CONCEDENTE o valor total de R\$ [●] ([●] reais) (“Fiança”) no caso de o LICITANTE descumprir quaisquer de suas obrigações decorrentes da Lei ou do EDITAL, incluindo, mas não se limitando, ao caso de vir a ser convocado a assinar o CONTRATO de CONCESSÃO não o fizer no prazo estabelecido no EDITAL e conforme as condições ofertadas, ou caso o LICITANTE venha a desistir da presente LICITAÇÃO, nos termos do EDITAL.

Obriga-se, ainda, o Banco Fiador, no âmbito do valor acima identificado, pelos prejuízos causados pelo Afiançado, incluindo, mas não se limitando a, as multas aplicadas pelo PODER CONCEDENTE relacionadas à LICITAÇÃO disciplinada na Concorrência nº xxx, comprometendo-se a efetuar os pagamentos oriundos de tais prejuízos quando lhe forem exigidos, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, contado a partir do recebimento, pelo Banco Fiador, da notificação escrita encaminhada pelo PODER CONCEDENTE, independentemente de autorização ou concordância da Afiançada, ou ainda de ordem judicial.

O Banco Fiador não alegará nenhuma objeção ou oposição do Afiançado para o fim de se escusar do cumprimento da obrigação assumida perante o PODER CONCEDENTE, nos termos desta Carta de Fiança.

Na hipótese de o PODER CONCEDENTE ingressar em juízo para demandar o cumprimento da obrigação a que se refere a presente Carta de Fiança, fica o Banco Fiador obrigado ao pagamento das despesas

arbitrais, judiciais ou extrajudiciais.

A Fiança vigorará pelo prazo mínimo de 180 (cento e oitenta dias), a partir da DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS, renovável nas hipóteses previstas no EDITAL.

Declara o Banco Fiador que:

- a) A presente Carta de Fiança está devidamente contabilizada, observando-se integralmente os regulamentos do Banco Central do Brasil atualmente em vigor, além de atender aos preceitos da Legislação Bancária aplicável;
- b) Os signatários deste instrumento estão autorizados a prestar a Fiança em seu nome e em sua responsabilidade;

Está autorizado pelo Banco Central do Brasil a expedir cartas de fiança, e que o valor da presente Carta de Fiança, no montante de R\$ [*], encontra-se dentro dos limites que lhe são autorizados pelo Banco Central do Brasil.

Os termos que não tenham sido expressamente definidos nesta Carta de Fiança terão os significados a eles atribuídos no EDITAL.

[ASSINATURA DO(S) REPRESENTANTE(S) LEGAL(IS), COM FIRMA(S) RECONHECIDA(S)]

TESTEMUNHAS:

NOME:
RG:

C – MODELO DE PEDIDO DE ESCLARECIMENTOS

[local], [●] de [●] de [●]

À
COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
MUNICÍPIO DE BARUERI
Rua xxx
Barueri/SP

Ref.: CONCORRÊNCIA nº xxxx

Prezados Senhores,

[Cidadão ou empresa interessada na LICITAÇÃO] vem apresentar a(s) seguinte(s) solicitação(es) de esclarecimento(s) relativa(s) ao EDITAL da Concorrência nº xx:

	Cláusula do EDITAL ou ANEXO	Esclarecimento desejado
1.		
2.		

Atenciosamente,

[Assinatura do Cidadão/Interessado]

Dados para contato:
Endereço:
Telefone:
E-mail:

D – MODELO DE CARTA DE APRESENTAÇÃO DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

[local], [●] de [●] de [●]

À
COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
MUNICÍPIO DE BARUERI
Rua xxx
Barueri/SP

Ref.: CONCORRÊNCIA N° xx

Prezados Senhores,

A [LICITANTE] (“LICITANTE”), por seu representante legal abaixo assinado, vem apresentar os DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO no âmbito do certame em referência, conforme os requisitos definidos no EDITAL.

A LICITANTE declara:

- I. que tem pleno conhecimento dos termos do EDITAL em referência e que os aceita integralmente.
- II. que atendeu a todos os requisitos e critérios para a habilitação e apresentou os DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO em conformidade com o EDITAL.
- III. que os DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO ora apresentados são completos, verdadeiros e corretos em cada detalhe.

Atenciosamente,

NOME DO LICITANTE
[assinatura do(s) representante(s) legal(is), com firma(s) reconhecida(s)]

E – DECLARAÇÕES GERAIS

[local], [●] de [●] de [●]

À
COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
MUNICÍPIO DE BARUERI
Rua xxx
Barueri/SP

Ref.: CONCORRÊNCIA N° xx

Prezados Senhores,

Em atendimento ao EDITAL em referência, a [LICITANTE], por seu(s) representante(s) legal(is) abaixo assinado(s), declara, sob as penas da legislação aplicável:

- I. que caso declarada ADJUDICATÁRIA, constituirá a SPE para a assinatura do CONTRATO, segundo as leis brasileiras, com sede e administração no Brasil, no Município de Barueri, Estado de São Paulo.
- II. que o objeto social da SPE a ser constituída se restringirá à execução do OBJETO do CONTRATO, o que deverá estar contemplado em seus atos constitutivos;
- III. que se compromete a integralizar o capital social mínimo da SPE nos termos da MINUTA DO CONTRATO anexa ao EDITAL;
- IV. que se compromete a adotar, na SPE, padrões de governança corporativa e de contabilidade, e de elaboração de demonstrações financeiras padronizadas, nos termos do art. 9º, § 3º, da Lei Federal nº 11.079/04, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, baseadas na Legislação Societária Brasileira (Lei Federal nº 6.404/76 e alterações posteriores) e nas Normas Contábeis emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC; e
- V. que a empresa adotará mecanismos e procedimentos internos de integridade, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades e a aplicação efetiva de códigos de ética e de conduta.

VI. que aceita a responsabilidade solidária, nos termos do art. 33 da Lei Federal nº 8.666/93, no tocante ao OBJETO desta LICITAÇÃO, cobrindo integralmente todas as obrigações assumidas na PROPOSTA apresentada, sendo que tal responsabilidade solidária somente cessará, no caso de o CONSÓRCIO ter sido o LICITANTE vencedor, após a DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO; e, no caso de o CONSÓRCIO não ter sido o LICITANTE vencedor, em até 30 (trinta) dias contados da DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO. [apenas válido para o caso de CONSÓRCIO

Dados do CONSÓRCIO: [apenas válido para o caso de CONSÓRCIO]

- I. denominação do CONSÓRCIO:
- II. composição do CONSÓRCIO, indicando o percentual de participação de cada CONSORCIADO no capital da futura SPE:
- III. o objetivo do CONSÓRCIO, que deverá ser compatível com esta LICITAÇÃO e com o OBJETO:
- IV. indicação da empresa líder *[observado o disposto no art. 33, § 1º, da Lei Federal nº 8.666/93 – deverá ser apresentada a documentação comprobatória da condição de representante, com a indicação dos poderes de representação previstos no EDITAL]:*

NOME DO LICITANTE
[assinatura do(s) representante(s) legal(is), com firma(s) reconhecida(s)]

F- MODELO DE CARTA DE APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA COMERCIAL

[local], [●] de [●] de [●]

À
COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
MUNICÍPIO DE BARUERI
Rua xxx
Barueri/SP

Ref.: CONCORRÊNCIA N° xx

Prezados Senhores,

Atendendo ao EDITAL da Concorrência nº [●], apresentamos nossa PROPOSTA COMERCIAL para a execução do OBJETO da CONCESSÃO em referência.

Propomos, a título de OUTORGA FIXA, conforme definido no EDITAL, o valor total de R\$ [●] ([●] reais), na data-base de [●] de [●] (DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS).

Declaramos, expressamente, que:

- I. Manteremos válida esta PROPOSTA COMERCIAL pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS.
- II. Concordamos, integralmente e sem qualquer restrição, com as condições da contratação estabelecidas no EDITAL e seus ANEXOS;
- III. Confirmamos que temos pleno conhecimento da ÁREA DA CONCESSÃO e de todas as condições para a sua adequada execução;
- IV. Assumimos, desde já, a integral responsabilidade pela realização do(s) projeto(s) de engenharia e da obra, bem como de todos e quaisquer serviços OBJETO da CONCESSÃO, em conformidade com o EDITAL, com o CONTRATO e seus ANEXOS, bem como com a legislação aplicável;
- V. A PROPOSTA COMERCIAL ora apresentada foi elaborada de maneira independente pelo LICITANTE, e seu conteúdo não foi, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, informado, discutido ou recebido de qualquer outra participante potencial ou de fato da LICITAÇÃO, por qualquer meio ou por qualquer pessoa;

- VI.

A intenção de apresentar a presente PROPOSTA COMERCIAL não foi informada, discutida ou recebida de qualquer outra participante potencial ou de fato da LICITAÇÃO, por qualquer meio ou por qualquer pessoa;
- VII.

Não tentamos, por qualquer meio ou por qualquer pessoa, influir na decisão de qualquer outra participante potencial ou de fato da LICITAÇÃO quanto a participar ou não do referido certame;
- VIII.

O conteúdo da PROPOSTA COMERCIAL ora apresentada não será, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, comunicado ou discutido com qualquer outra participante potencial ou de fato da LICITAÇÃO antes da ADJUDICAÇÃO do objeto da CONCESSÃO.
- IX.

O conteúdo da PROPOSTA COMERCIAL ora apresentada não foi, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, informado, discutido ou recebido de qualquer integrante da Prefeitura do Município de Barueri antes da abertura oficial das PROPOSTAS COMERCIAIS.
- X.

Cumprimos integralmente todas as obrigações e requisitos contidos no EDITAL.

[LICITANTE]
[assinatura do(s) representante(s) legal(is), com firma(s) reconhecida(s)]

G- MODELO DE DECLARAÇÃO DE PLENO CONHECIMENTO DA ÁREA DA CONCESSÃO

[local], [●] de [●] de [●]

À
COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
MUNICÍPIO DE BARUERI
Rua xxx
Barueri/SP

Ref.: CONCORRÊNCIA N° xx

Prezados Senhores,

Em atendimento ao EDITAL em referência, a [PROPONENTE], por seu(s) representante(s) legal(is) abaixo assinado(s), **declara**, sob as penas da legislação aplicável:

- I.

que possui pleno conhecimento da ÁREA DA CONCESSÃO, nas condições físico-operacionais em que se encontra,
- II.

que está ciente dos riscos e consequências relativos ao conhecimento da ÁREA DA CONCESSÃO e de todas as condições para a adequada execução do OBJETO da CONCESSÃO; e
- III.

que não há qualquer insuficiência de dados e ou informações relativas à ÁREA DA CONCESSÃO ou a ela relacionados e que detém, portanto, todos os subsídios técnicos para a elaboração da PROPOSTA COMERCIAL.

[LICITANTE]
[assinatura do(s) representante(s) legal(is), com firma(s) reconhecida(s)]

H – MODELO DE DECLARAÇÃO DE REGULARIDADE AO ART. 7º, XXXIII, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL

[local], [●] de [●] de [●]

À
COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
MUNICÍPIO DE BARUERI
Rua xxx
Barueri/SP

Ref.: CONCORRÊNCIA N° xx

Prezados Senhores,

A [LICITANTE], inscrita no CNPJ/MF sob o nº [xx], por seu representante legal abaixo assinado, o(a) Sr.(a) [●], portador(a) da Carteira de Identidade nº [xx] e do CPF nº [xx], **declara** que não emprega menor de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 (dezesseis) anos, estando em situação regular perante o Ministério do Trabalho, no que se refere à observância do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal.

Ressalva: emprega menor, a partir de quatorze anos, exclusivamente na condição de aprendiz [].

(Observação: em caso afirmativo, assinalar a ressalva acima).

[Licitante]
[assinatura do(s) representante(s) legal(is), com firma(s) reconhecida(s)]

I – MODELO DE DECLARAÇÃO DE AUSÊNCIA DE IMPEDIMENTO PARA A PARTICIPAÇÃO NA LICITAÇÃO

[local], [●] de [●] de [●]

À
COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
MUNICÍPIO DE BARUERI
Rua xxx
Barueri/SP

Ref.: CONCORRÊNCIA N° xx

Prezados Senhores,

Em atendimento ao EDITAL em referência, a [LICITANTE], por seu(s) representante(s) legal(is) abaixo assinado(s), declara, sob as penas da legislação aplicável, que não está impedida de participar de licitações públicas, tampouco que está sujeita a quaisquer dos fatos impeditivos constantes do EDITAL e da legislação vigente.

[Licitante]
[assinatura do(s) representante(s) legal(is), com firma(s) reconhecida]

J – MODELO DE PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento de mandato, o [LICITANTE], [qualificação], doravante denominada “Outorgante”, nomeia e constitui seu(s) bastante(s) procurador(a) o(a) Sr. (Srª) [●], [*qualificação*], para praticar os seguintes atos na República Federativa do Brasil, em Juízo e fora dele:

- I. Representar a Outorgante perante quaisquer entidades, órgãos ou departamentos governamentais, sociedades abertas ou fechadas e quaisquer agências governamentais, sobretudo o Município de Barueri, para estabelecer e manter entendimentos com referidos órgãos públicos, agências ou outras entidades, para assinar atas e documentos, receber citação e notificação de qualquer natureza, para requerer e promover consultas, para requerer certificados e outros documentos, tomar ciência de decisões, renunciar, acordar, transigir e para praticar os atos necessários durante a realização do certame licitatório disciplinado no EDITAL da Concorrência Internacional nº [●], inclusive para encaminhar documentos, solicitar informações, interpor recursos e/ou renunciar ao direito de os interpor;
- II. Assumir compromissos e/ou obrigações em nome da Outorgante e de qualquer forma contratar, fazer acordos, dar e receber quitação em nome da Outorgante;
- III. Representar a Outorgante na defesa de seus interesses em Juízo ou administrativamente, em qualquer instância e perante qualquer Juízo ou Tribunal, inclusive mediante a contratação de advogados, com poderes especiais para confessar, transigir, desistir, fazer acordos, dar e receber quitação;
- IV. A seu critério, substabelecer, no todo ou em parte, com reserva de poderes, qualquer dos poderes aqui conferidos, nas condições que julgar ou que julgarem apropriadas.

Esta procuração tem prazo de validade até a assinatura do CONTRATO de CONCESSÃO.

[local], [●] de [●] de [●].

[Licitante]

[assinatura do(s) representante(s) legal(is), com firma(s) reconhecida

K - MODELO DE DECLARAÇÃO NO CASO DE ATESTADO(S) EMITIDO(S) EM NOME DE EMPRESA CONTROLADA, CONTROLADORA OU DE ENTIDADE(S) SUJEITA(S) AO MESMO CONTROLE

[local], [●] de [●] de [●]

À

**COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
MUNICÍPIO DE BARUERI**

Rua xxx
Barueri/SP

Ref.: CONCORRÊNCIA N° xx

Prezados Senhores,

A empresa [●] inscrita no CNPJ sob nº [●], por intermédio de seu representante legal, [●], portador(a) da Carteira de Identidade nº [●] e inscrito no CPF sob nº [●] DECLARA que o atestado apresentado para fins de atendimento do item [●] do EDITAL da Concorrência Internacional nº [●] foi emitido em nome de empresa CONTROLADA, CONTROLADORA ou de entidade(s) sujeita(s) ao mesmo CONTROLE, a empresa [●] inscrita no CNPJ sob nº. [●], conforme o organograma abaixo:

[apresentar o organograma do grupo econômico e respectivas relações societárias, demonstrando, por meio de outros documentos julgados necessários, efetivamente a vinculação entre as empresas]

M - CARTA DE DECLARAÇÃO DE ANÁLISE DA PROPOSTA ECONÔMICA ESCRITA E VIABILIDADE PELA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA.

[local], [●] de [●] de [●]
À
COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
MUNICÍPIO DE BARUERI
Rua xxx
Barueri/SP

Ref.: CONCORRÊNCIA N° xx

Prezados Senhores,

Pela presente carta, o [nome da instituição ou entidade financeira] (“Instituição financeira”), instituição financeira que assessora o [nome da Licitante] (“LICITANTE”), de acordo com o do Edital de Concorrência n° [●] (“Edital”), declara, para os devidos fins, que analisou a PROPOSTA COMERCIAL apresentada pela LICITANTE, com valor de OUTORGA FIXA PROPOSTA de R\$ [●] (●), referenciada a DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS, e atesta a sua viabilidade e exequibilidade nos termos do EDITAL, bem como seus demais ANEXOS.

A Instituição financeira declara que analisou a PROPOSTA COMERCIAL elaborada pela LICITANTE para participar da CONCORRÊNCIA da CONCESSÃO ONEROSA DE USO DA ARENA BARUERI, PARA MODERNIZAÇÃO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E GESTÃO, sob todos os seus aspectos financeiros, tendo confrontado a metodologia da montagem financeira do empreendimento à luz das melhores práticas de mercado, e realizado os questionamentos e investigações que considerou necessários para sua análise, assumindo, para tanto, a exatidão e completude dos dados e levantamentos utilizados pela LITANTE como base para a formulação de sua PROPOSTA COMERCIAL.

Isso posto, e em atendimento ao EDITAL, a Instituição financeira, atesta, em relação à PROPOSTA COMERCIAL da LICITANTE:

- VIII. a viabilidade e exequibilidade, desde que mantidas todas as premissas e parâmetros nele adotados;
- IX. a coerência das demonstrações e dados financeiros apresentados

Com base em todo o exposto, e desde que mantidas as premissas e parâmetros adotados para formulação da PROPOSTA COMERCIAL a nós apresentado pela LICITANTE, atestamos sua viabilidade e exequibilidade nos termos do EDITAL, bem como seus demais ANEXOS

[Instituição Financeira]

[assinatura do(s) representante(s) legal(is), com firma(s) reconhecida(s)]

N - TERMO DE CONFIDENCIALIDADE ENTRE A LICITANTE E A INSTITUIÇÃO FINANCEIRA (conteúdo mínimo)

[local], [●] de [●] de [●]

À
COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
MUNICÍPIO DE BARUERI
Rua xxx
Barueri/SP

Ref.: CONCORRÊNCIA N° xx

À LICITANTE

1. DEFINIÇÕES

1.1. Salvo se de forma diversa estiver definido neste ANEXO, os termos definidos terão o mesmo significado utilizado no **Edital** da Concorrência n° xx (“**Edital**”).

- 1.1.1. **Instituição:** é o (a) [nome da instituição ou entidade financeira]
- 1.1.2. **Representante(s):** são: (i) os administradores e funcionários da Instituição ou de suas controladas ou coligadas; e (ii) os consultores, advogados, auditores, contadores, agentes, intermediários financeiros e outras pessoas que, por meio da Instituição, que venham a ter acesso às Informações exclusivamente com objetivo de avaliar a viabilidade ou exequibilidade da PROPOSTA COMERCIAL da LICITANTE.

1.1.1. **Informações:** são as informações disponibilizadas pela **LICITANTE** à **Instituição**, para a emissão de carta que ateste a viabilidade e adequabilidade da PROPOSTA COMERCIAL da **Proponente**, conforme subitem 14.5 do **Edital**.

- 1.1.1.1. O termo **Informações** não inclui as informações públicas, assim consideradas as que:

a. eram de domínio público ao tempo de sua divulgação à Instituição;

b. tenham se tornado de domínio público após sua divulgação à **Instituição**, desde que tal divulgação não tenha sido feita pela **Instituição**, seu(s) **Representante(s)** ou por outro participante que tenha tido acesso às **Informações**;

c. já pertenciam aos arquivos da **Instituição**, em bases não confidenciais, ou que tenham sido desenvolvidas independentemente pela **Instituição**,

conforme o caso, anteriormente à sua disponibilização pela **LICITANTE** à **Instituição** ou ao(s) seu(s) **Representante(s)**; ou

- d. tornaram-se disponíveis à **Instituição**, em bases não confidenciais, por fontes outras que não a **LICITANTE**, contanto que tais fontes não estejam proibidas a transmitir as **Informações** à **Instituição**.

2. OBRIGAÇÕES DA INSTITUIÇÃO

2.1. Confidencialidade: a **Instituição** e seu(s) **Representante(s)** obrigam-se a manter as **Informações** em sigilo, não as transmitindo ou revelando a terceiros que não sejam seu(s) **Representante(s)**.

2.1.1. A obrigação de manter sigilo, constante do item 2.1, inclui:

- a. não utilizar as **Informações** para nenhuma outra finalidade que não aquelas relacionadas com a participação da **LICITANTE** na **CONCORRÊNCIA**;
- b. não discutir perante ou com terceiros sobre as **Informações** (o(s) **Representante(s)** não é (são) considerado(s) terceiro(s));
- c. não usar, divulgar, revelar ou dispor, sob qualquer forma, das **Informações**, que não para avaliar a participação da **LICITANTE** na **Leilão**, cumprindo, ainda, adotar as cautelas e precauções adequadas para impedir o uso indevido por qual(is)quer **Representante(s)**; e
- d. guardar e manter sob sigilo todas as cópias, reproduções, sumários, análises ou comunicados referentes às **Informações** ou nelas baseados, devendo devolvê-los à **LICITANTE**, no prazo de 15 (quinze) dias a contar da solicitação desta.

2.1.2. Quaisquer **Informações** que, porventura, forem retidas pela **Instituição** continuarão sujeitas ao disposto neste **Termo de Confidencialidade**.

2.1.3. A **Instituição** deverá comunicar à **LICITANTE**, prontamente e antes de qualquer divulgação, sobre qualquer eventual determinação administrativa ou judicial, que o obrigue a divulgar as **Informações**, mesmo que parcialmente, desde que tal comunicação seja permitida no âmbito da respectiva lei ou ordem administrativa ou judicial aplicável.

2.2. Outras obrigações relacionadas com as **Informações**: a **Instituição** e qualquer de seu(s) **Representante(s)**, a partir da data de celebração deste termo, e até a data de entrega da **PROPOSTA COMERCIAL**, obrigam-se a:

- a. não emitir a carta que ateste a viabilidade e adequabilidade da **PROPOSTA COMERCIAL** da **LICITANTE**, conforme subitem 13.9 do **Edital** em favor de outra(s) **LICITANTE(S)**; e

- b. abster-se da prática de qualquer outro ato que possa resultar, direta ou indiretamente, em uso não adequado das **Informações**.

2.3. Responsabilidade: a **Instituição**, que, por si ou por seu(s) **Representante(s)**, tiver violado as obrigações previstas neste termo, em especial as constantes dos itens 2.1 e 2.2, obriga-se a indenizar e ressarcir o **PODER CONCEDENTE** e a **LICITANTE** pelas perdas, danos e/ou custos incorridos, que sejam diretamente decorrentes ou relacionados à referida violação, sem qualquer limitação.

2.4. A **Instituição** deverá atender às solicitações de diligência da **COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO** constituída segundo o **EDITAL**, no prazo máximo de até 5 (cinco) dias úteis.

3. DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. A **Instituição** e/ou qualquer de seu(s) **Representante(s)** estão isentos de qualquer obrigação legal ou responsabilidade no que se refere à realização da **CONCORRÊNCIA**, ressalvadas as obrigações assumidas no presente **Termo de Confidencialidade**; e

3.2. O não exercício dos direitos aqui assegurados não importará em renúncia aos mesmos, sendo considerado como mera tolerância para todos os efeitos de direito.

3.3. Esse termo será regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

3.4. Com exceção das obrigações previstas no item 2.2, as obrigações previstas neste termo vigorão pelo prazo de 2 (dois) anos contados da data de assinatura deste termo.

3.5. No caso de a **Instituição** ser pessoa jurídica com sede no exterior, a **Instituição**, neste ato, nomeia e constitui como seu procurador [nome e qualificação completa], com poderes específicos para receber citações e intimações, na forma do art. 213 e seguintes do Código de Processo Civil Brasileiro.

3.6. Fica eleito o foro da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir eventuais questões relacionadas aos termos do presente, e renunciando, desde já, a **Instituição**, seu(s) **Representante(s)** e a **LICITANTE**, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

3.7. Este **Termo de Confidencialidade** traduz o entendimento da **Instituição** com relação à confidencialidade das **Informações** e, nenhuma modificação a este termo ou renúncia aos termos e condições aqui pactuadas obrigarão a **Instituição** ou a **LICITANTE**, a não ser que tais modificações e/ou renúncias sejam aprovadas, por escrito, por cada uma das partes e pelo **PODER CONCEDENTE**.

[Instituição Financeira]

[assinatura do(s) representante(s) legal(is), com firma(s) reconhecida(s)]

CONCORRÊNCIA nº

CONCESSÃO ONEROSA DE USO DA ARENA BARUERI, PARA MODERNIZAÇÃO,
OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E GESTÃO

ANEXO II – MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA E TERMO DE REFERÊNCIA

Anexo – Memorial descritivo da área e termo de referência

JUSTIFICATIVA

O presente documento apresenta a sugestão de Anexo III ao Edital, ou TERMO DE REFERÊNCIA E MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA a ser utilizados pelos potenciais licitantes no concurso.

O documento deve ser acompanhado dos Estudos apresentados como anexo, servindo assim de base para que os licitantes se orientem na elaboração de suas propostas.

É importante registrar que o TERMO DE REFERÊNCIA é, como aponta, meramente referencial, não caracterizando solução imposta, cabendo a cada licitante observar, conhecer e atentar-se para as condições do Edital e da minuta de Contrato e seus anexos.

Os elementos aqui considerados partiram de todo o trabalho de campo realizado, ponderações sobre o propósito e potencial da ARENA BARUERI, Estudo de viabilidade e, também, Relatório Jurídico.

Uma vez aprovado o projeto como um todo, será este documento revisado para retratar com fidelidade o documento que deve acompanhar o Edital de Licitação.

INTRODUÇÃO

A Prefeitura de Barueri lançou Edital de Chamamento Público com o objetivo de colher estudos e modelagens de viabilidade técnica-operacional para a eventual concessão da Arena Barueri

A WTorre Empreendimentos S.A., empresa atuante do setor de gestão e exploração comercial de equipamentos similares à ARENA foi autorizada a realizar os estudos, identificando potencial expressivo de melhoria da ARENA BARUERI.

Este trabalho foi traduzido no caderno “estudos de modelagem operacional, econômico-financeira, jurídica e de engenharia e arquitetura para a modernização, operação, manutenção e gestão do Estádio Municipal “Orlando Baptista Novelli” – Arena Barueri”, conforme Edital de Chamamento Público nº 01/2021” – (“Estudos de Viabilidade”)²⁶

A partir das conclusões deste trabalho foi construído o presente relatório, que servirá também como “Termo de Referência” meramente referencial ao Edital de Licitação e Contrato de Concessão propostos.

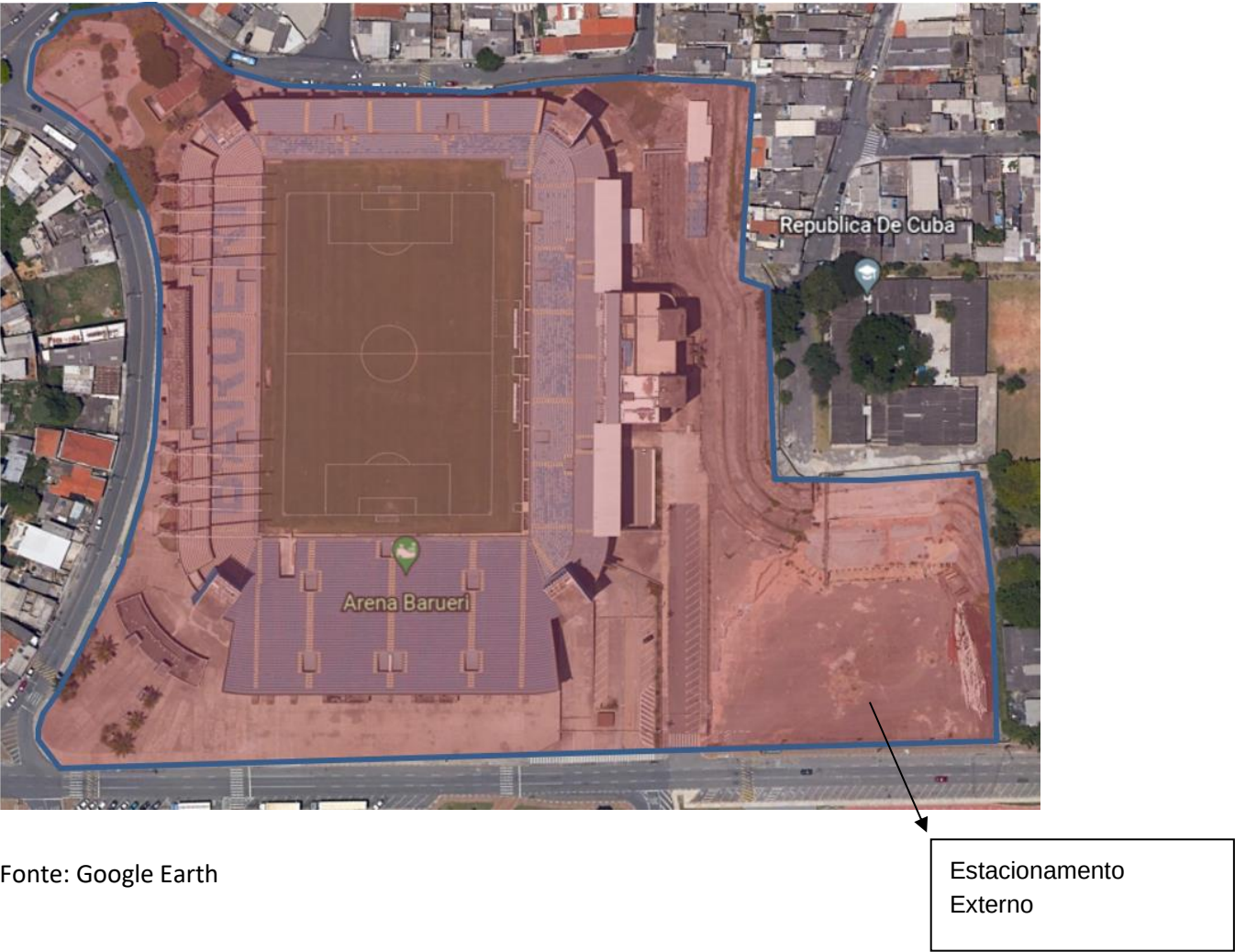
Todas as premissas aqui adotadas foram utilizadas para a construção do modelo econômico-financeiro que orienta o edital, mas não são vinculativas e nem dão causa para qualquer pleito de reequilíbrio econômico-financeiro, devendo cada licitante proceder com a leitura detida do Edital, minuta do Contrato de Concessão e seus anexos para elaborar sua proposta.

MEMORIAL DESCRITIVO

O presente ANEXO apresenta a descrição das características atuais de toda a área objeto da CONCESSÃO, compreendendo os equipamentos nela incluídos.

A ÁREA DA CONCESSÃO é composta pela **Arena Barueri** e suas adjacências. Todos os equipamentos mencionados estão localizados na cidade de Barueri, no interior do Estado de São Paulo.

Figura 13: Foto área da Arena Barueri



Fonte: Google Earth

ESTÁDIO DOUTOR ORLANDO BATISTA NOVELLI – ARENA BARUERI

Formalmente conhecido como Estádio Orlando Baptista Novelli ou Arena Barueri, é uma *venue* esportiva pertencente ao Município de Barueri, localizado na Avenida Prefeito João Vilaloba Quero nº 1001, bairro Jardim Belval, CEP. 06422-122, Barueri. O Estádio foi inaugurado em 1996, com uma capacidade original para 5 mil pessoas. Em 2006, porém, a edificação original foi demolida para a construção do atual Arena, inaugurada em 2007, que abriga quase 32.000 espectadores.

A Arena Barueri (imagens abaixo²⁷) segue os conceitos mais modernos, ao que se refere à construção de arenas multiuso, contando com um estacionamento privativo coberto para 300 veículos e estacionamento descoberto para 400 veículos.

²⁶ Documento anexo

²⁷ Retiradas do google

A área é dotada de infraestrutura urbana e serviços públicos, tendo o acesso direto por via principal (Av. Prefeito João Vilalobo Quero, nº 1001) e pelas Ruas Olavo Bilac e Santos Dumont.

Figura 14: Fotos Arena Barueri



Fonte: google

A. DADOS TÉCNICOS:

Pavimentos: 05

Descrição: Equipamento de esportes pertencente ao Município de Barueri, consistente de estádio de futebol, localizado na Avenida Prefeito João Vilalobo Quero nº 1001.

Dimensões do gramado: 110m x 68m

B. CAPACIDADE:

A Capacidade total da ARENA BARUERI é de 31.407 pessoas, assim distribuídas

Arquibancadas - cores	Setor	Capacidade
Azul inferior	A1	5.678 assentos
Azul Superior	A	1.744 assentos

Amarela Inferior	C1	5.842 lugares
Amarela Superior	C	2.885 lugares
Atrás do gol- fundo inferior	D	2.261 lugares
Atrás do gol fundo Superior	D1	2.826 lugares
Atrás do gol de entrada	B	9.557 assentos
Camarotes	36	420 assentos
Tribuna-Prédio Azul	5	194 lugares
Tribuna Prédio Amarelo	1	50 lugares
Total		31.407 lugares

Figura 15: Setores da Arena de Barueri



Fonte: Lance.com.br

C. ILUMINAÇÃO

O estádio possui 4 torres de iluminação nas laterais e 2 torres centrais, totalizando 420 refletores. Altura aproximada de cada torre é de 35 metros de altura.

D. PLACAR ELETRÔNICO

O estádio possui 04 (quatro) placares eletrônicos, sendo 02 (dois) são de alta resolução e 02 (dois) de baixa resolução.

Estão em operação apenas 02 (dois) placares, Torre 2 e Torre 4; Os demais necessitam de manutenção para o devido funcionamento.

E. EQUIPAMENTOS

1. **Sanitários:** 41 (quarenta e um)

2. **Elevadores:** 14 (quatorze)

- TRIBUNA PRÉDIO AZUL: 2 elevadores com capacidade para 10 pessoas
- CAMAROTE: 2 elevadores com capacidade para 10 pessoas
- TRIBUNA PRÉDIO AMARELO: 2 elevadores com capacidade para 10 pessoas
- TORRES: 8 elevadores com capacidade para 8 pessoas

3. **Lanchonetes:**

- 06 (seis) lanchonetes no térreo, medindo aproximadamente 43,48 m2
- 01 (uma) lanchonete no Portão 2, medindo aproximadamente 106,83 m2
- 01 (uma) lanchonete no Portão 3, medindo aproximadamente 106,83m2.
- 01 (uma) lanchonete no 3º. andar- VIP-medindo aproximadamente 60,95 m2
- 01 (uma) no 4º. andar-camarote-lado direito, medindo aproximadamente 43,75m2.
- 01 (uma) no 4º. andar-camarote-lado esquerdo, medindo aproximadamente 43,75m2.
- 01 (uma) no 4º. andar-camarote-lado esquerdo, medindo aproximadamente 53,53 m2

4. **Auditório:** 01 com 194 (cento e noventa e quatro) poltronas e 02 (duas) salas de apoio, medindo aproximadamente 16 m2 cada sala.

5. **Cabines de rádio:** 24, todas climatizadas

6. **Cabines de Televisão:** 15

7. **Vestiários:** 04 vestiários para atletas e 07 vestiários gerais

8. **Hidromassagem:** 04 sendo 02 (duas) unidades em cada um dos principais vestiários - mandante e visitante;

9. **Sala de Imprensa:** 02 com 20 lugares em cada sala. Espaços aproximados de 54 m2.

10. **Cozinha/Refeitório/Dispensa:** 01 com capacidade de 40 lugares;

11. **Salas Administrativas:** 03 para administração

12. **Sala do VAR:** 01 com capacidade de 53m²

13. **Sala Antidoping:** 01 contendo 5 cabines.

14. **Sala da Família:** 01 para a família dos jogadores, com área de 49,58m²

15. **Posto Médico:** 01 ambulatório médico, com área de 79,64m²

16. **Sala de Fisioterapia:** 01 sala, devidamente equipada

17. **Sala de Segurança:** 01 com capacidade de 24,32m²

18. **Posto Policial:** 01 sala para servir de Posto Policial, para efetuar os registros de ocorrências nos dias de jogos.

19. **Estacionamentos:**

- 01 Estacionamento Coberto: 300 vagas demarcadas para veículos. Vagas para ambulâncias- portões 1 e11 e 2 vagas para ônibus dos times de futebol.
- 01 Estacionamento Descoberto: 400 vagas, não demarcadas, para veículos. Fica localizado no lado direito frontal da entrada principal do estádio.

20. **Geradores:** 04

No.	Motor/Modelo	Gerador/Modelo	Potência
1	Scania/DC1253A	WEG/GPA	500 KVA
2	Scania/DC1253A	WEG/GPA	500 KVA
3	Cummins/C400 D6 4	STAMFORD/M08B30306801	500 KVA
4	Cummins/C400 D6 4	STAMFORD/M08B30306802	500 KVA

F. INFRAESTRUTURA DE SANEAMENTO

(a) Bombas pluviais, esgotos, drenagens

Tabela 34: Bombas pluviais, esgotos, drenagens

Localização	Pluvial	Esgoto	Drenagem	Especificação
Rampa estacionamento	2	2		Bomba submersível/trituradora
Torre 03			1	Submersível
Torre 04		2		Bomba submersível/trituradora
Portão 07			3	Submersível
Túnel acesso setor amarelo			2	Submersível
Almoxarifado			1	Submersível
Oficina			1	Submersível
Cozinha			1	Submersível
Portão 08			2	Submersível
Total	2	4	11	Total: 17

Fonte: Elaborado por Duarte Garcia

(b) Recalque

Tabela 35: Recalque

Localização	Recalque		Especificação
Depósito de água		1	Bomba centrífuga (sucção)
Estacionamento		1	Bomba multiestágio (recalque)
Setor C1		1	Bomba multiestágio (recalque)
Setor A1		1	Bomba multiestágio (recalque)
Torre 2		1	Bomba multiestágio (recalque)
Setor D		1	Bomba multiestágio (recalque)
Total		6	

Fonte: Elaborado por Duarte Garcia

G. Dimensões dos ambientes internos da Arena Barueri²⁸:

²⁸ Retiradas do projeto As-Built

Tabela 36: Dimensão dos Ambientes internos da Arena Barueri

Quantidade	Descrição/Ambiente	m²	Local/Edifício
1	Bilheteria 1 + WC	101,76	Estádio
1	Bilheteria 2 + WC	97,03	Estádio
1	Museu (Administração e Sanitários)	480,23	Estádio
1	Posto Policial	79,30	Estádio
1	Posto Médico	79,64	Estádio
1	Sala 1	95,90	Estádio
1	Sala 2	54,29	Estádio
1	Sala 3	71,36	Estádio
1	Sala 4	85,88	Estádio
1	Sala 5	54,67	Estádio
1	Lanchonete 1	54,45	Estádio
1	Lanchonete 2	51,31	Estádio
1	Lanchonete 3	27,46	Estádio
1	Lanchonete 4	27,38	Estádio
1	Lanchonete 5	51,86	Estádio
1	Lanchonete 6	51,08	Estádio
1	Lanchonete 7	51,56	Estádio
1	Lanchonete 8	30,67	Estádio
1	Lanchonete 9	30,63	Estádio
1	Lanchonete 10	30,50	Estádio
1	Lanchonete 11	30,25	Estádio
1	Lanchonete 12	30,51	Estádio
1	Lanchonete 13	30,21	Estádio
1	Lanchonete 14	76,60	Estádio
1	Lanchonete 15	78,08	Estádio
1	Lanchonete 16	77,29	Estádio
1	Lanchonete 17	77,19	Estádio
1	Lanchonete 18	77,37	Estádio
1	Lanchonete 19	74,10	Estádio
1	WC Feminino 1	53,71	Estádio
1	WC Feminino 2	87,22	Estádio
1	WC Feminino 3	80,74	Estádio
1	WC Feminino 4	78,66	Estádio
1	WC Feminino 5	70,77	Estádio
1	WC Feminino 6	69,50	Estádio
1	WC Feminino 7	79,65	Estádio
1	WC Feminino 8	77,99	Estádio
1	WC Masculino 1	144,71	Estádio
1	WC Masculino 2	88,45	Estádio
1	WC Masculino 3	97,29	Estádio
1	WC Masculino 4	96,12	Estádio
1	WC Masculino 5	89,45	Estádio
1	WC Masculino 6	89,57	Estádio
1	WC Masculino 7	94,99	Estádio
1	WC Masculino 8	96,73	Estádio

1º. Pavimento			
Quantidade	Descrição/Ambiente	m²	Local/Edifício
1	Camarote	139,74	Estádio
1	WC Feminino	12,96	Estádio
1	WC Masculino	12,99	Estádio
1	Sala de Avaliação	55,79	Edifício de Apoio
1	Sala de Nutrição	22,78	Edifício de Apoio
1	Fisioterapia 1	4,91	Edifício de Apoio
1	Fisioterapia 2	4,87	Edifício de Apoio
1	Fisioterapia 3	4,89	Edifício de Apoio
1	Fisioterapia 4	4,88	Edifício de Apoio
1	Arquivo	4,39	Edifício de Apoio
1	Diretor	10,10	Edifício de Apoio
1	Reunião	10,14	Edifício de Apoio
1	Copa	6,97	Edifício de Apoio
1	Almoxarifado	4,60	Edifício de Apoio
1	Consultório 1	4,36	Edifício de Apoio
1	Consultório 2	14,10	Edifício de Apoio
1	WC Acessível	9,18	Edifício de Apoio
1	WC Feminino	18,02	Edifício de Apoio
1	WC Masculino	23,36	Edifício de Apoio
1	Depósito 1	3,16	Edifício de Apoio

2º. Pavimento			
Quantidade	Descrição/Ambiente	m²	Local/Edifício
1	Cabines de Imprensa (24 Cabines)	101,28	Estádio
1	WC Feminino	16,97	Estádio
1	WC Masculino	16,63	Estádio
1	Depósito 2	3,27	Edifício de Apoio
1	Auditório	287,11	Edifício de Apoio
1	WC Acessível	5,89	Edifício de Apoio
1	WC Feminino	25,61	Edifício de Apoio
1	WC Masculino	26,06	Edifício de Apoio
1	Depósito 1	5,92	Edifício de Apoio
1	Depósito 2	5,99	Edifício de Apoio
1	Depósito 3	3,11	Edifício de Apoio
1	Depósito 4	3,16	Edifício de Apoio

3º. Pavimento			
Quantidade	Descrição/Ambiente	m²	Local/Edifício
1	Lanchonete	51,80	Edifício de Apoio
1	WC Acessível 1	5,70	Edifício de Apoio
1	WC Acessível 2	5,85	Edifício de Apoio
1	WC Feminino 1	18,02	Edifício de Apoio
1	WC Feminino 2	18,01	Edifício de Apoio
1	WC Masculino 1	26,00	Edifício de Apoio
1	WC Masculino 2	25,90	Edifício de Apoio
1	Depósito 1	3,26	Edifício de Apoio
1	Depósito 2	3,31	Edifício de Apoio
1	Depósito 3	2,70	Edifício de Apoio
1	Depósito 4	2,62	Edifício de Apoio

4º. Pavimento			
Quantidade	Descrição/Ambiente	m²	Local/Edifício
1	Lanchonete 1	36,87	Edifício de Apoio
1	Lanchonete 2	37,13	Edifício de Apoio
1	WC Acessível 1	5,69	Edifício de Apoio
1	WC Acessível 2	5,68	Edifício de Apoio
1	WC Feminino 1	18,03	Edifício de Apoio
1	WC Feminino 2	18,85	Edifício de Apoio
1	WC Masculino 1	25,97	Edifício de Apoio
1	WC Masculino 2	26,08	Edifício de Apoio
1	Depósito 1	3,19	Edifício de Apoio
1	Depósito 2	3,21	Edifício de Apoio
1	Depósito 3	2,55	Edifício de Apoio
1	Depósito 4	2,54	Edifício de Apoio

5º. Pavimento			
Quantidade	Descrição/Ambiente	m²	Local/Edifício
1	Lanchonete	39,72	Edifício de Apoio
1	WC Feminino 1	10,76	Edifício de Apoio
1	WC Masculino 1	19,27	Edifício de Apoio
1	WC Feminino 2	10,56	Edifício de Apoio
1	WC Masculino 2	19,57	Edifício de Apoio
1	Tribuna 1	18,55	Edifício de Apoio
1	Tribuna 2	18,06	Edifício de Apoio
1	WC Feminino 3	16,61	Edifício de Apoio
1	WC Masculino 3	18,49	Edifício de Apoio
1	Tribuna 3	21,54	Edifício de Apoio
1	Tribuna 4	18,65	Edifício de Apoio
1	WC Feminino 4	16,85	Edifício de Apoio
1	WC Masculino 4	18,52	Edifício de Apoio
1	Depósito 1	3,31	Edifício de Apoio
1	Depósito 2	3,22	Edifício de Apoio
1	Depósito 3	2,88	Edifício de Apoio
1	Depósito 4	2,72	Edifício de Apoio

6º. Pavimento			
Quantidade	Descrição/Ambiente	m²	Local/Edifício
1	Sala de Segurança	24,37	Edifício de Apoio
1	Cabines de Imprensa (15 Cabines)	93,66	Edifício de Apoio
1	WC Feminino	16,54	Edifício de Apoio
1	WC Masculino	19,06	Edifício de Apoio
1	Depósito 1	3,32	Edifício de Apoio
1	Depósito 2	2,64	Edifício de Apoio

Estacionamentos			
Quantidade	Descrição/Ambiente	m²	Local
1	Estacionamento interno coberto- 300 vagas demarcadas	6.120	Interno Subsolo
1	Estacionamento externo descoberto- 400 vaga sem demarcação	5.200	Externo Térreo-nível da rua

Pavimento - Subsolo			
Quantidade	Descrição/Ambiente	m²	Local/Edifício
1	Sala da Arbitragem	57,39	Estádio
1	WC Feminino (Sala de Arbitragem)	31,53	Estádio
1	WC Masculino (Sala de Arbitragem)	29,66	Estádio
1	D.G. Central	13,45	Estádio
1	Recepção	36,83	Estádio
1	Administração 1	35,51	Estádio
1	Administração 2 + Sanitário	35,30	Estádio
1	Vestiário Feminino	30,49	Estádio
1	Vestiário Masculino	30,61	Estádio
1	Fiscalização F.P.F.	51,09	Estádio
1	Coletiva de Imprensa 1	55,87	Estádio
1	Coletiva de Imprensa 2	54,09	Estádio
1	Vestiário 1	166,41	Estádio
1	Comissão Técnica + Sanitário (Vestiário 1)	23,11	Estádio
1	Rouparia (Vestiário 1)	10,62	Estádio
1	Massagem (Vestiário 1)	39,46	Estádio
1	Hidromassagem (Vestiário 1)	37,88	Estádio
1	Ducha (Vestiário 1)	28,90	Estádio
1	Aquecimento (Vestiário 1)	121,55	Estádio
1	Sanitário Feminino	5,48	Estádio
1	Sanitário Masculino	6,08	Estádio
1	Vestiário 2	166,14	Estádio
1	Comissão Técnica + Sanitário (Vestiário 2)	22,92	Estádio
1	Rouparia (Vestiário 2)	10,59	Estádio
1	Massagem (Vestiário 2)	39,03	Estádio
1	Hidromassagem (Vestiário 2)	36,88	Estádio
1	Ducha (Vestiário 2)	28,91	Estádio
1	Aquecimento (Vestiário 2)	118,44	Estádio
1	Sala da Família	49,68	Estádio
1	WC Feminino (Sala da Família)	1,97	Estádio
1	WC Masculino (Sala da Família)	2,08	Estádio
1	Vestiário Feminino	52,54	Estádio
1	Vestiário Masculino	52,02	Estádio
1	Depósito de Ferramentas de Jardinagem	72,11	Estádio
1	Cozinha	23,39	Estádio
1	Despensa	24,00	Estádio
1	Refeitório	72,46	Estádio
1	Vestiário Feminino Funcionários	21,71	Estádio
1	Vestiário Masculino Funcionários	48,90	Estádio
1	Almoxarifado	105,51	Estádio

H. OBRAS REALIZADAS

Item	Descrição	Ano
1	Fechamento superior de 16 (dezesseis) caixas d'água de 10.000 cada, com sistema de alvenaria e cobertura com tela metálica.	2017
2	Restauração do Talude do Estacionamento descoberto	2017
3	Reformas dos banheiros para adequação as exigências da Vigilância em Saúde e sistema de Segurança	2018
4	Impermeabilização das arquibancadas	2019
5	Troca do Gramado natural do campo de futebol (grama, irrigação e drenagem).	2019
6	Adequação de espaço físico para instalação da Sala do VAR	2020
7	Revitalização do gramado – 2 vezes por ano, por empresa especializada, e colocação de semente de inverno.	2017 a 2020
8	Troca dos assentos do Setor B – 9.800 lugares	2020
9	Ampliação do sistema de iluminação de mais 4 torres (200 lâmpadas a vapor), perfazendo 410 refletores	2020

TERMO DE REFERÊNCIA

A proposta de operação compreende a concessão de todas as áreas da Arena Barueri, com a manutenção do Centro de Fisioterapia, localizado no térreo e no 1º andar do Estádio, e dos eventos costumeiramente realizados pelo Município, para o atendimento do interesse público, conforme regrado pelo documento DIRETRIZES DE CESSÃO DE USO PARA EVENTOS DE INTERESSE DO MUNICÍPIO E CENTRO DE FISIOTERAPIA

O conceito adotado foi o de que a Arena Barueri tem um papel relevante para cidade, cujo propósito é o de servir como equipamento de lazer e entretenimento do município, sendo por isso imprescindível a manutenção dessas atividades.

O seu propósito primário, portanto, é de ser integralmente utilizado para tal fim. E os estudos realizados nesse sentido identificaram que, no presente momento, não há necessidade de encerrar os eventos tradicionais operados pelo município e tampouco as atividades de interesse social, desempenhadas pelo Centro de Fisioterapia.

Assim, Arena Barueri continuará sendo sede da Copa São Paulo de Futebol Júnior e a Prefeitura ainda poderá usar o espaço institucionalmente, de forma gratuitas, para algumas datas para uso, como se demonstrará adiante.

ADMINISTRAÇÃO DA ARENA BARUERI

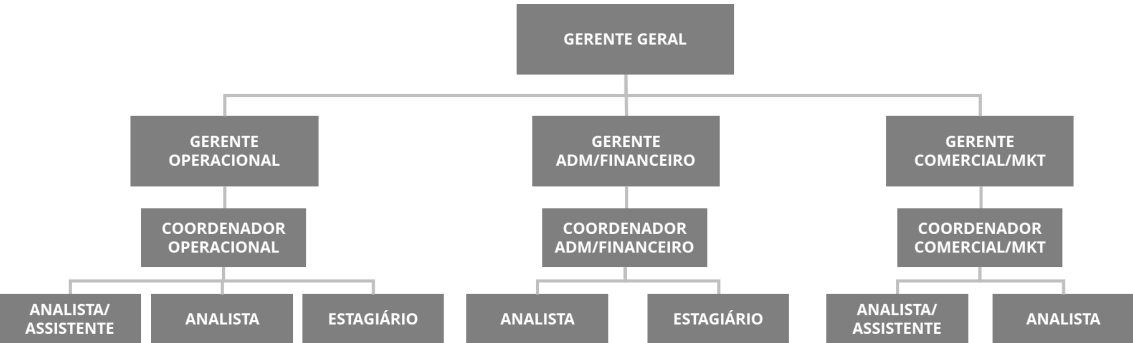
A modelagem operacional proposta considerou que todas as atividades inerentes a administração da Arena Barueri passarão para a CONCESSIONÁRIA, devendo esta proceder com:

1. Planejamento, contratação, organização, comercialização e realização de eventos (de pequeno, médio e grande porte);
2. Planejamento, contratação, organização, comercialização, realização e atendimento das áreas de hospitalidade;
3. Planejamento, comercialização de tickets, organização e realização de visitas na Arena;
4. Planejamento, contratação, organização, comercialização e realização de serviços de catering;
5. Planejamento, contratação/locação e fiscalização sobre espaços destinados para áreas comerciais que possam ser operadas por empresas terceirizadas (restaurantes, lojas, estacionamentos etc.);
6. Realização de manutenções preventiva e/ou corretivas para todos os equipamentos envolvidos.

Para sustentar uma operação como a mencionada, o investimento em especialistas é fundamental. Um complexo desse porte e com objetivos tão grandiosos necessita que, para cada área, sejam compostos por profissionais capacitados com a finalidade de gerar o maior retorno e satisfação completa dos usuários.

Portanto, para se ter a qualidade dos serviços esperada, bem como a performance comercial e financeira almejada, propomos que a estrutura mínima seja conforme abaixo:

Tabela 37: Estrutura organizacional mínima



O organograma propões que muitos profissionais serão internos, porém, além deles, também existirão muitos outros terceirizados, nos quais terão acompanhamento diário da equipe da ARENA BARUERI.

Em linhas gerais, a área operacional, como o nome já diz, será a responsável pela operação de todo a área da concessão. Os profissionais envolvidos precisarão coordenar desde seguranças, passando por equipes de limpeza, gramado e manutenção dos equipamentos de tida a ARENA BARUERI.

A parte de suprimentos/compras também está dentro dessa área, absorvendo as necessidades de todos os envolvidos. Em dias de evento, os profissionais precisam acompanhar os orientadores, credenciamento, carregadores, equipe predial (eletricista, encanador, civil), além de todo o suporte jurídico, de TI, som e placar eletrônico. É quem tem relação mais próxima com os órgãos públicos, vide necessidades e alvarás e autorizações de funcionamento.

A área administrativo-financeira é composta pela administração geral e específicas como contas a pagar, a receber, fiscal e contabilidade. Através dela que se obtém pareceres sobre investimentos e fluxo de caixa, norteados as tomadas de decisão da alta administração. De acordo com as previsões e necessidades das áreas, o direcionamento do quanto pode-se investir em cada equipamento virá pelas análises da área administrativo-financeira.

A área comercial e marketing é a responsável por mapear os produtos a serem comercializáveis, bem como criação de materiais com o intuito final de engajamento da população, vendas de patrocínios, locação de espaços para eventos, além da hospitalidade como camarotes e cadeiras VIP. Também são responsáveis pelas mídias e realização de parcerias para novos produtos a serem implantados. É uma área importante para que o negócio seja próspero e superavitário. Importante salientar que agências e produtoras devem ter portas abertas para propor eventos de todos os portes, a serem avaliados pelos profissionais da equipe.

Evidentemente, cada tipo de evento exigirá a alocação de equipes específicas para sua operação.

Para tanto, foram considerados eventos padrão, contando com uma ocupação efetiva próxima à usual para cada tipo, conforme quadro operacional abaixo reproduzido.

Tabela 38: Quadro Operacional

		Estádio	Estádio	Estádio	Estádio full	Estádio parcial	Estádio reduzido	Lounge	Auditório
	DIARIAMENTE	1) JOGO	2) JOGO	3) JOGO	4) EVENTO	5) EVENTO	6) EVENTO	7) EVENTO	8) EVENTO
QUANTIDADE DE PÚBLICO	EFETIVO	FULL	>10 K (20K)	>10 K	FULL	<20 K	<5 K	<1 K	<1 K
Administrativo									
Gerente Geral	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Gerente/Coordenador Comercial	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Gerente/Coordenador Operacional	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Gerente/Coordenador Financeiro	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Analistas/Assistentes	8	8	8	8	8	8	8	8	8
Estagiários	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Operacional									
Seguranças	3	305	305	305	403	303	120	45	45
Supervisor Seguranças		12	12	12	20	16	6	2	2
Monitoramento de imagem	2	4	4	4	4	4	2	2	2
Brigadista/Bombeiros	1	104	80	60	104	80	20	10	10
Limpeza - ASG		165	165	165	266	210	120	60	60
Orientadores (Fluxo interno)		66	66	66	66	50	20	5	5
Orientadores (Fluxo externo)		40	40	40	40	30	10	2	2
Supervisor Orientação		10	10	10	10	8	4	2	2
Empulseiramento do setor		-	-	-	90	75	15	1	1
Operador de Catraca		60	60	60	60	50	15	2	2
Supervisor Catraca		6	6	6	10	8	2	1	1
Posto Médico		3	3	3	3	2	1	1	1
Ambulância		13	13	13	29	25	17	4	4
Equipe de Credenciamento		15	15	15	39	30	15	8	8
Carregadores - demandas predial		50	50	50	100	100	60	30	30
Outros RH									
Maqueiro/Gandulas		20	20	20					
Coordenação sonorização		1	1	1	1	1	1	1	1
Coordenação placar		1	1	1	-	-	-	-	-
Suporte TI		2	2	2	2	2	1	1	1
Orientadores de trânsito/estacionamento		15	15	15	15	15	8	5	5
Engenheiro (Plantão)		1	1	1	1	1	1	1	1

Equipe predial (eletricista, encanador, civil)	4	12	12	12	12	12	8	4	4
Jurídico		1	1	1	1	1	1	1	1

Outros itens - por evento									
Lanches (apenas órgãos públicos)		300	300	300	300			-	-
Rádio comunicação		60	60	60	60	40	20	10	10
Geradores		2	2	2	6	6	4	2	2
Banheiros Químicos		-	-	-	-	-	-	-	-
Grades		1.000	1.000	1.000	1.000	600	350	100	100
Placas de Fechamentos		60	60	60	60	40	20	10	10
Gráfica (pulseiras)		3.000	3.000	3.000	3.000	2.000	1.000	400	400
Gráfica (crachás/credenciais)		100	100	100	150	60	40	20	20
Gráfica (placas estacionamento)		20	20	20	20	20	5	2	2
Caçambas de Lixo/Reciclável	0,1	6	6	6	8	5	2	1	1

Caberá ao licitante construir um modelo de administração e gestão dos eventos, desde que atendidas as normas administrativas de cada evento, bem como padrões de qualidade e satisfação do usuário definidos no contrato.

PLANO DE INTERVENÇÕES (MELHORIAS).

Um dos objetivos primordiais da concessão é o de repassar para a iniciativa privada não só a operação e gestão da ARENA BARUERI, mas também os investimentos em infraestrutura, com o objetivo de atrair um maior número de eventos e melhorar a sua rentabilidade.

Para tanto, cada proponente deverá idealizar a sua estrutura de operação, bem como projetar os investimentos e melhorias necessárias (intervenções) para maximizar o resultado da exploração comercial da *venue*.

Tal missão é individual de cada potencial licitante e deve compor sua estratégia comercial.

Contudo, também é desejo do Município que algumas melhorias mínimas sejam realizadas, como condição obrigatória para a concessão.

Para o Poder Público, não há sentido em simplesmente “conceder” o uso da ARENA BARUERI. Ele deseja que sejam realizados investimentos para a melhoria da ÁREA DA CONECSSÃO, e há algumas melhorias cuja necessidade é evidente.

Desta forma, foi construído um programa de investimentos obrigatórios, traduzidos no Contrato como INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS²⁹ que são indicadas no quadro a seguir:

Tabela 39: Intervenções mínimas

Item
Pintura – Pintura de paredes e fechamentos externos
Pintura – Pintura interna
Pintura de estruturas e regularização do piso do estacionamento
Sistemas de comunicação – sistema de som e sistema de transmissão de vídeo
Segurança e controle – sinalização viária
Troca da iluminação por LED
Remodelação de espaços internos
Nova comunicação visual da Arena
Adequações – revisão/recuperação dos caixilhos existentes (portas pivotantes)
Adequações – solução de pendências apontadas no laudo de engenharia complementar de julho de 2022
Adequações – Recuperação/manutenção dos elevadores da Arena
Troca do gramado – Implantação de gramado sintético homologado pela FIFA, troca/manutenção dos sistemas de irrigação e drenagem

²⁹ INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS: atividades e investimentos mínimos e obrigatórios, fixados pelo PODER CONCEDENTE, que deverão observar os prazos, condições técnicas e demais diretrizes indicadas no CONTRATO, na PROPOSTA COMERCIAL e no PROGRAMA DE INTERVENÇÃO;

A imposição de tais investimentos é descrita no anexo CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, e representam o desejo do Poder Concedente como melhorias mínimas a serem realizadas na ARENA BARUERI.

Tais investimentos foram precificados e projetados no modelo econômico-financeiro, de forma que a estrutura de proposta de preço considera a sua realização pela iniciativa privada sem nenhum aporte de dinheiro público.

Evidentemente, o CONCESSIONÁRIO poderá propor e realizar outros investimentos de seu interesse e que entenda serem necessários para melhor explorar a utilização da ARENA BARUERI.

O que é importante sinalizar desde já é que os investimentos não qualificados como INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS são de inteira responsabilidade do CONCESSIONÁRIO, que poderá realizá-las por sua conta e risco, desde que aprovadas pelo PODER CONCEDENTE.

Compreende-se que este modelo híbrido assegura ao PODER CONCEDENTE que as intervenções consideradas mínimas serão realizadas, justificando assim a concessão também sob o ponto de vista de economia ao erário, que deixará de arcar com o custo de tais investimentos e sua subsequente manutenção, sem amarrar o CONCESSIONÁRIO a um modelo de negócio pré-determinado, dado que ele poderá idealizar outros investimentos que considere necessários, durante todo o Contrato, sem onerar o erário.

A mesma lógica ditou a construção do chamado PLANOS DE ADMINISTRAÇÃO E INVESTIMENTOS

PLANOS DE ADMINISTRAÇÃO E INVESTIMENTOS

O modelo construído para justificar a concessão prevê a adoção de todas as medidas necessárias para que as atuais demandas da ARENA BARUERI, e aquelas a serem criadas pela introdução dos novos equipamentos, sejam atendidas, como temos do plano de manutenção e investimentos reproduzidos no Programa de Intervenções, que acompanha o Caderno III do Contrato

Ele contempla, por exemplo, as manutenções ou substituições dos seguintes itens e respectivas atividades, se e quando necessário for:

- áreas de hospitalidade e camarotes, desde que garantidos o espaço e a infraestrutura necessários para a transmissão de jogos no ESTÁDIO.

- banheiros e sanitários existentes.
- as áreas destinadas ao comércio e serviços de alimentação e bebidas existentes.
- assentos e cadeiras existentes nas arquibancadas.
- mobiliário no interior da Arena.

Uma vez que cada proponente poderá prever em seu plano de investimentos soluções para além daquelas definidas como obrigatórias pelo Contrato, tornou-se necessário solicitar do futuro contratado³⁰, a apresentação de seu particular PLANOS DE ADMINISTRAÇÃO E INVESTIMENTOS, contemplando, minimamente as seguintes atividades (a) Administração; (b) Uso do Espaço; (c) Atendimento ao Usuário; (d) Segurança e Bem-estar (e) Zeladoria:

Tal exigência consta da MINUTA DE CONTRATO já em suas definições, bem como do ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA:

PLANOS DE ADMINISTRAÇÃO E INVESTIMENTOS: planos contendo a totalidade do planejamento dos serviços e atividades obrigatórias e OPCIONAIS realizadas na ARENA BARUERI para execução do OBJETO, nos termos do ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;

O CONCESSIONÁRIO deverá elaborar seu PLANOS DE ADMINISTRAÇÃO E INVESTIMENTOS onde apresentará um diagnóstico da situação atual da ARENA e sua proposta para sua gestão, já considerando também os investimentos e equipamentos opcionais que eventualmente houver incluído no PLANO DE INTVERVENÇÃO.

Consta do CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA:

A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE, em até 90 dias após a ORDEM DE INÍCIO, os PLANOS DE ADMINISTRAÇÃO E INVESTIMENTOS contendo a descrição das ações que serão adotadas para a consecução dos encargos sob sua responsabilidade e o resultado pretendido para os seguintes itens:

(...)

Os PLANOS DE ADMINISTRAÇÃO E INVESTIMENTOS deverão conter o diagnóstico da situação atual de prestação dos serviços e dimensionar os serviços futuros considerando a rotina diária e eventos a serem realizados na ARENA BARUERI

Os PLANOS DE ADMINISTRAÇÃO E INVESTIMENTOS deverão ser apresentados ao PODER CONCEDENTE em meio digital, em formato editável, como .doc, e em versão .pdf., ou em outra forma previamente acordada entre as partes.

Para fins de fiscalização e mensuração dos níveis de desempenho da CONCESSIONÁRIA, serão considerados somente os PLANOS DE ADMINISTRAÇÃO E INVESTIMENTOS aprovados pelo PODER CONCEDENTE antes do respectivo período de mensuração de desempenho.

O PLANO DE ADMINISTRAÇÃO, contudo, zela pela gestão da ARENA BARUERI ao longo do prazo da Concessão. Ocorre que os estudos identificaram que, assinado o Contrato, haverá um hiato entre a assunção das atividades pelo CONCESSIONÁRIO e os compromissos anteriormente já assumidos pelo PODER CONCEDENTE.

Isto porque é sabido que a ARENA BARUERI se encontra – e seguirá assim – em operação. Por tal motivo, foi construído um momento de transição, com regras específicas de conduta e objetivos a serem alcançados, em particular tratando destes eventos, como se poderá notar do anexo DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DO PLANO DE TRANSFERÊNCIA OPERACIONAL.

Dentre os objetivos, o de que o PODER CONCEDENTE assegure que “(...)todas os eventuais eventos contratados para datas posteriores a celebração do CONTRATO sejam cancelados, ou sub-rogados para a CONCESSIONÁRIA, a critério desta última”.

A soma destes dois momentos, transição e operacional, dará ao PODER CONCENTE e CONCESSIONÁRIO clareza sobre os objetivos a serem alcançados – e mantidos – no curso da gestão da ARENA.

O modelo econômico-financeiro assumiu que todos os contratos serão rescindidos pelo PODER CONCEDENTE, cabendo à CONCESSIONÁRIA, então, renegociar suas condições ou não os realizar.

OS EVENTOS DE INTERESSE DO MUNICÍPIO E CENTRO DE FISIOTERAPIA

Ao município também era interessante assegurar que alguns eventos históricos e de interesse social fossem mantidos dentro da ARENA BARUERI

³⁰ Não há sentido prático ou ganho para a Administração em se exigir a apresentação de tal plano de todos os potenciais licitantes durante licitação, uma vez que a viabilidade das propostas será aferida por outros instrumentos. Neste sentido, a apresentação do plano por todos os licitantes representaria apenas etapa burocrática sem ganho para a Administração. De outra parte, o estudo e aprovação do citado plano somente ganha necessidade na fase contratual, motivo pelo qual foi o tema ali regrado de forma detida.

Houve uma evidente preocupação em não se distanciar a gestão da ARENA BARUERI das tradições consolidadas dentro do Município Barueri, também, a intima relação do estádio com o desenvolvimento das atividades esportivas da juventude local.

Assim, há necessidade de o poder público fomentar o esporte e o entretenimento na cidade, em alguns eventos pré-determinados. Por exemplo, a Arena Barueri continuará sendo sede da Copa São Paulo de Futebol Júnior e a prefeitura ainda poderá usar o espaço institucionalmente.

Esta vocação social da ARENA BARUERI foi tratada no anexo DIRETRIZES DE CESSÃO DE USO PARA EVENTOS DE INTERESSE DA MUNICIPALIDADE.

Tabela 40: Datas por evento

Quantidade de datas	Evento	Período previsto para realização
07	Jogos Finais do Campeonato Municipal Amador de Futebol	Setembro a novembro
01	Festival de Encerramento das escolinhas de futebol do Programa Barueri Esporte Forte	Novembro
08	Copa São Paulo de Futebol Júnior	Janeiro
20*	Jogos Oficiais do time que representa a cidade de Barueri	Ano inteiro
02	Eventos e/ou jogos de parcerias institucionais com a Secretaria Municipal de Esportes, Câmara Municipal de Barueri, OAB, Fórum, Guarda Municipal, Secretaria de Assistência e Desenvolvimento Social, Secretaria de Indústria, Comércio e Trabalho, entre outras	Dezembro

*Número mínimo de datas, que pode ser expandido de acordo com o desempenho do time nos principais campeonatos

Elaborado por WTorre Entretenimento

O estudo econômico-financeiro projetou tais custos e receitas no modelo aqui encartado, e compete a cada licitante estruturar sua proposta considerando todos os eventos e condições citados no referido anexo, estimando – na sua percepção – os custos e receitas em sua proposta.

Além disso, tendo em vista a importância do Centro de Fisioterapia da Prefeitura de Barueri, atualmente locado dentro da ARENA BARURI e podendo atender a população de toda a cidade, fica previsto que o futuro vencedor da concessão reserve ou destine um espaço físico (dentro ou fora da Arena) para a continuação do oferecimento dos serviços do Centro de Fisioterapia da cidade, de grande interesse público e social.

TRIBUTOS

Como apontado neste documento, a modelagem de operação da ARENA BARUERI contou com a formatação de uma administração considerada ideal, identificando cargos, funções e dimensionando o pessoal e custo necessário a tanto.

Definida a forma de gestão, passou o trabalho de estudo a identificar a melhor estrutura tributária para tal missão, apontando a seguinte solução:

- O LUCRO REAL considerado para fins de apuração dos impostos corresponde ao lucro líquido operacional deduzido das taxas ajustadas:
- Depreciação dos ativos imobilizados utilizados na operação;
- Compensação de prejuízos: possibilidade de compensar eventuais prejuízos fiscais ocorridos em anos-calendário ou trimestres anteriores.
- Esta compensação, no entanto, é limitada ao uso de 30% do lucro real do período corrente.
- Para a apuração do Programa de Integração Social (PIS) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), foram utilizadas as alíquotas de 7,60% e 1,65% sobre a Receita Bruta respectivamente.
- Posto isso e em linha com o regime tributário proposto, o cálculo do imposto é o não cumulativo, ou seja, admite-se o uso de créditos de PIS e COFINS para compensação do crédito desses impostos a pagar e a receber durante a operação.

4.4.1. ISS

Foi utilizada a alíquota de 5,00% sobre a Receita Bruta, referente ao ISSQN devido ao município de Barueri.

4.4.2. IRPJ e CSLL

O lucro decorrente do empreendimento estará sujeito à incidência de Imposto de Renda de Pessoas Jurídicas (IRPJ) e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), a ser calculado com base no regime de lucro real. A alíquota vigente do IRPJ é de 15% acrescida de 10% sobre a parcela tributável que exceder

a R\$ 20.000/mês. Enquanto a alíquota da CSLL é de 9% aplicável sobre o lucro tributável.

É importante destacar que a estrutura tributária apresentada é meramente exemplificativa e revela quais os conceitos considerados para a formação do preço de referência do Edital, e não representa, sob forma alguma, imposição do edital aos potenciais licitantes, que tem total liberdade para estruturar a gestão que pretendem implementar acaso vencedores.

O único aspecto que merece destaque é a questão do Imposto Predial e Territorial Urbano – (“IPTU”). A incidência de IPTU sobre os bens municipais concedidos poderia gerar alguma dúvida em razão do novo posicionamento adotado pelo Supremo Tribunal Federal - STF, nos Temas de Repercussão Geral 437 e 485. Uma análise cuidadosa desse posicionamento, no entanto, nos permite concluir com tranquilidade que o modelo de concessão ora proposto não se enquadra nas hipóteses fática alcançadas por esse posicionamento.

De maneira geral, durante muito tempo a jurisprudência majoritária de nossos Tribunais sedimentou entendimento segundo o qual cessionários de contratos de concessão de uso não poderiam ser responsabilizados pelo pagamento de impostos que incidem sobre o bem, tanto pela precariedade da posse exercida – como é o caso do IPTU - , como pela extensão da imunidade tributária recíproca, que impede que os entes federativos criem impostos uns sobre os outros, garantindo assim a efetividade do pacto federativo. Assim, o caráter público do imóvel atrairia a aplicação da imunidade recíproca, ainda que o bem fosse usado por entidade de natureza privada.

Em certo momento – mais precisamente por ocasião do julgamento do RE 601.720 – o STF firmou entendimento de que a “imunidade recíproca, prevista no artigo 150, VI, 'b', da Constituição, não se estende à empresa privada arrendatária de imóvel público, quando seja ela exploradora de atividade econômica com fins lucrativos”.

Esse novo entendimento acentua-se na proteção buscada pelo STF à livre concorrência – que também é preceito constitucional cuja observância deve ser garantida em equilíbrio com a imunidade recíproca de que gozam dos entes federativos. Em outras palavras, o novo posicionamento do STF veio para modular a aplicação da regra da imunidade tributária, impedindo seu desvirtuamento caracterizado pela concessão de vantagens ou benefícios a empresas privadas exploradoras de atividade econômica com fins lucrativos, em detrimento de outros entes privados, cuja atividade se assentaria em bens também privados aos quais logicamente não se aplicaria a regra constitucional da imunidade recíproca.

Nessa mesma ordem de argumentos, veio o julgamento do RE 594.015, que fixou entendimento de que a “imunidade recíproca, prevista no artigo 150, VI, 'b', da Constituição, não se estende à empresa privada arrendatária de imóvel público, quando seja ela exploradora de atividade econômica com fins lucrativos. Nessa hipótese, é constitucional a cobrança do IPTU pelo município”.

Embora esse posicionamento seja atual e consolidado, sua aplicação jamais poderia se dar de forma automática, como já reconheceu o próprio STF, a exemplo da Reclamação Constitucional 32.717, cuja decisão do Min. Luiz Fux delimita com clareza o tema:

Decisão

RECLAMAÇÃO. CONSTITUCIONAL. TRIBUTÁRIO. IPTU. IMUNIDADE TRIBUTÁRIA RECÍPROCA. ARTIGO 150, INCISO IV, DA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA. EMPRESA PRIVADA OCUPANTE DE IMÓVEL PÚBLICO. CONDIÇÕES PARA APLICABILIDADE DA PROTEÇÃO CONSTITUCIONAL. ALEGAÇÃO DE AFRONTA AO QUE DECIDIDO POR ESTA CORTE NO JULGAMENTO DO RE 601.720 – TEMA 437 DA REPERCUSSÃO GERAL. APLICAÇÃO EQUIVOCADA DE TESE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ARTIGO 85, § 2º, § 3º E § 4º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. INCIDÊNCIA. RECLAMAÇÃO QUE SE JULGA PROCEDENTE.

Decisão: Trata-se de reclamação, com pedido de medida liminar, ajuizada pela Companhia Docas do Estado de São Paulo contra acórdão proferido pela 14ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo nos autos do Processo 0500003-51.2006.8.26.0562, por suposta afronta ao que decidido por esta Suprema Corte no julgamento do Recurso Extraordinário 601.720 – Tema 437 da Repercussão Geral. Eis o teor da decisão ora reclamada, in verbis: (...)

Diante desse cenário, imperioso procedermos ao necessário distinguishing entre o caso dos autos e o que discutido no RE 601.720, Tema 437 da Repercussão Geral, pois trata-se de situações jurídicas que, embora se assemelhem, não podem ser tomadas por idênticas e, portanto, não podem receber a mesmo tratamento jurídico, sob pena de desnaturarmos o espírito do postulado constitucional da isonomia. Com efeito, in casu, notam-se, a partir da leitura dos autos, irresignações relativas à decisão que considerou lícita a cobrança de IPTU da reclamante, pessoa jurídica de direito privado prestadora de serviços públicos, pelo uso de imóveis de titularidade da União. Em síntese, insurge-se a reclamante nos autos objetivando o afastamento de incidência do IPTU sobre os imóveis da União dos quais faz uso, ao argumento de estar amparada pela imunidade tributária recíproca. Por sua vez, no RE 601.720, o cerne da controvérsia consistia em definir se seria possível, ou não, à luz do artigo 150, VI, a, §§ 2º e 3º, da Constituição da República, estender a imunidade tributária recíproca a bem imóvel de propriedade da União cedido à empresa privada que explora atividade econômica. Na ocasião do referido julgamento, cuja repercussão geral ficou reconhecida no Tema 437, fixou-se a seguinte tese, in verbis: “Incide o IPTU, considerado imóvel de pessoa jurídica de direito público cedido a pessoa jurídica de direito privado, devedora do tributo.” Cuidava-se, então, de recurso extraordinário contra decisão do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro que julgou procedente ação anulatória de débito fiscal, declarando a existência de imunidade tributária sobre imóvel da União que foi entregue para exploração econômica à empresa privada, mediante contrato de concessão de uso. Naquela ocasião, esta Corte deu provimento ao recurso extraordinário do Município do Rio de Janeiro e reputou inconstitucional a exegese dada pelo Tribunal fluminense ao artigo 150, § 3º c/c o 170, IV, da Constituição da República, fixando a tese de que a imunidade tributária prevista no artigo 150, VI, a, da CR, não alcança bens imóveis da União cedidos a empreendimentos privados exploradores de atividades econômicas com fins lucrativos. O decisum restou assim ementado, in verbis:

“IPTU – BEM PÚBLICO – CESSÃO – PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO. Incide o Imposto Predial e Territorial Urbano considerado bem público cedido a pessoa jurídica de direito privado, sendo esta a devedora.” (RE 601.720-RG, Redator p/ o acórdão Min. Marco Aurélio, Tribunal Pleno, DJe de 19/04/2017) Com efeito, nota-se que a referida tese tem aplicabilidade restrita àqueles empreendimentos que, a partir do imóvel público arrendado, exploram atividade econômica com finalidade essencialmente lucrativa. Portos Diferente disso, no caso dos autos, está-se diante de empresa que, embora ostente natureza jurídica de direito privado, presta serviços essencialmente públicos. De fato, a companhia reclamante, CODESP, é vinculada ao Governo Federal e à Secretaria de da Presidência da República, incumbindo-se do gerenciamento dos imóveis que servem de supedâneo ao exercício das atividades portuárias nos Municípios de Santos e de Guarujá, responsabilizando-se por toda a parte administrativa do complexo portuário. Outrossim, no caso específico da companhia ora reclamante, esta Corte, quando do julgamento do RE 253.472, Redator p/ o acórdão Min. Joaquim Barbosa, DJe de 1º/02/2011, já se manifestou no sentido de ser-lhe aplicável a imunidade tributária recíproca prevista no artigo 150, IV, da Constituição da República, em decisorio que restou assim ementado, in verbis: (...)

Destarte, evidencia-se que a situação fática posta nos autos apresenta contornos diversos daquela discutida no leading case utilizado como fundamento pelo Tribunal a quo faz realizar juízo retratação, a despeito de apresentarem conteúdo materialmente similar, razão pela qual merece procedência a presente reclamação.

*Saliente-se, por fim, que, uma vez angularizada a relação processual e perfectibilizado o corolário do contraditório por intermédio da citação, o simples fato de ter havido trabalho por parte dos advogados da parte vencedora, especificamente direcionado ao presente pleito, torna indubitável a necessidade de condenação da parte vencida ao pagamento de honorários sucumbenciais. Ex positis, com fundamento nos artigos 992 do Código de Processo Civil e 161, parágrafo único, do Regimento Interno do Supremo Tribunal Federal, JULGO PROCEDENTE a presente reclamação (...)*³¹

Fato é que doutrina e jurisprudência passaram a se debruçar sobre casos concretos, buscando identificar semelhanças ou diferenças que permitam concluir pela subsunção das questões fáticas ou não ao entendimento cravado pelo STF.

No caso concreto, essa diferenciação é muito clara e ainda ganha contornos mais relevantes e específicos, na medida em que os bens objeto de concessão são bens públicos de titularidade do próprio Município de Barueri, que seria, justamente, o ente arrecadador do IPTU.

Situação praticamente idêntica foi analisada pela Secretaria de Governo do Município de São Paulo, por ocasião dos estudos para Concessão do Complexo Interlagos, que invocou parecer da PGM/CGC no caso do Estádio do Pacaembu, em que se concluiu pela inaplicabilidade do entendimento do STF. A semelhança é tamanha e os fundamentos se amoldam com tal coincidência ao modelo de Concessão ora proposto, que a manifestação é aqui transcrita, quase que integralmente:

Confrontada com a situação concreta de concessões de serviços públicos, em que, em diversos casos, bens imóveis municipais passam à gestão de particulares, a PGM/CGC entendeu que alguns elementos permitiam realizar a distinção da situação em questão daquela objeto de análise pelo STF, o que nos parece adequado à doutrina de Luiz Guilherme Marinoni, que afirma que a “distinção fática deve revelar uma justificativa convincente, capaz de permitir o isolamento do caso sob julgamento em face do precedente”. No entender da PGM/CGC, seria possível apontar, como razões para afastar a tributação e realizar o chamado “distinguishing”, nos termos do documento SEI nº 7156935 do Processo nº 6071.2018/0000038-7: “

1) ainda que o entendimento do STF precise estar baseado em alguma flexibilização das noções subjacentes à qualificação da posse necessária à incidência do IPTU, não está afastada, por completo, a necessidade do animus domini para possibilitar a incidência do tributo;

2) os precedentes do STF não ensejam uma conclusão no sentido de que todo desdobramento da posse viabilizará a incidência do IPTU sobre a posse direta sempre que o possuidor indireto seja uma entidade pública, mas apenas no caso de posse de bens públicos pertencentes a outras entidades para fins de exploração de atividade econômica;

3) nos casos de concessão de serviço público, o concessionário não atua com aparência de proprietário, não havendo como considerar a existência de posse com animus domini, mas, no máximo, de mero desdobramento da posse;

4) eventual tributação dos bens municipais relacionados à concessão de serviço público dependeria não exatamente da extensão do entendimento do STF a outros casos de imunidade recíproca, mas efetivamente de uma nova compreensão global da posse exigida para fins de incidência de IPTU, já que não se trata de bens de outros entes, mas de bens municipais;

5) o concessionário de serviço público não explora atividade econômica em sentido estrito, mas um serviço público, em regime administrativo, de modo que a ausência de cobrança de IPTU não ensejaria uma situação de favorecimento perante a concorrência, aspecto central das decisões do STF;

6) a aplicação do entendimento do STF fica também prejudicada pelo fato de não se tratar de uma concessão de bem público, nos termos do art. 114 da Lei Orgânica

³¹ Rcl 32717 / SP - SÃO PAULO; RECLAMAÇÃO; Relator(a): Min. LUIZ FUX; Julgamento: 14/05/2019; Publicação: 17/05/2019

do Município, mas de uma concessão de serviços, pois não é outorgado ao concessionário um uso privativo, sendo-lhe confiada a missão de prestar os serviços públicos em questão;

7) mesmo que o concessionário acabe por utilizar o bem público com alguma exclusividade, como ocorre no caso dos bens de uso especial, ele o fará apenas para o fim de prestar o serviço a ele incumbido, não sendo o caso de formalizar uma cessão especificamente relativa ao bem, já que este, na verdade, continua na posse do próprio poder concedente;

8) a utilização de bens públicos pelo concessionário não enseja perda de sua "pertinência com elementos do interesse público", elemento também relevante nas decisões do STF relativas à imunidade recíproca, de modo que, ainda que se considerasse possível a posse pelo concessionário, esta não ocorreria em proveito próprio, ensejando a imposição do dever tributário correspondente, mas em proveito da coletividade, destinatária do serviço em questão;

9) caso a Municipalidade viesse a cobrar IPTU dos concessionários, esse pagamento teria de ser considerado nos custos da concessão, diminuindo o valor de uma possível outorga pela assunção dos serviços ou tornando necessário um incremento na contraprestação pública oferecida ao concessionário, de maneira que os valores eventualmente recebidos a título de IPTU seriam repassados ao próprio concessionário, o que reforça a constatação de que não se trata de uma relação com um terceiro qualquer, que ocupe o bem em nome próprio, mas de um vínculo com um concessionário, que atua como delegatário de serviços públicos municipais”.

Pode-se verificar, portanto, que o caso aqui tratado também difere, em certa medida, dos precedentes analisados pelo Supremo, em que a tributação atingiria imóveis de entes diversos do município tributante. A situação aproxima-se, assim, neste ponto, daquelas analisadas pela PGM/CGC
(...)

Assim sendo, seguido o entendimento anteriormente firmado pela PGM/CGC, entendemos que deveria ser averiguado se, ainda que o particular passe a deter a posse direta do bem para exercer atividade econômica, esta se dará em atendimento ao interesse público. A esse respeito, a doutrina já tem se posicionado, sendo possível colher manifestação neste sentido de Maria de Castro Michielin: “É óbvio que a exigência do IPTU pelos municípios em áreas sob concessão deve levar em consideração qual a relação da atividade exercida pelo particular.

É preciso avaliar se é decorrente de serviço público ou se essencialmente privada, sem a presença de qualquer interesse público que justifique o tratamento fiscal privilegiado. Se a exploração, ainda que econômica e com fins lucrativos, decorrer exclusivamente das obrigações pactuadas no contrato de concessão, ainda que feita por terceiros, é inexigível o IPTU de área de propriedade da União. Se privada

e desvinculada do serviço público concedido, aí sim, em tese, nos termos do decidido pelo Supremo, se justificaria a exigência do imposto municipal”. Assim, a depender da utilização delimitada em edital, seria possível extrair que o interesse público estaria mantido na destinação do imóvel, por conta dos direcionamentos de atividades eventualmente contidos no instrumento convocatório para o atendimento de necessidades coletivas, nada obstante as atividades ali exercidas possam ser caracterizadas como econômicas.

(...)

Nesse contexto, mesmo que o particular possa vir a auferir lucros com a atividade no bem concedido, estes lucros existirão para remunerá-lo pelo exercício da atividade que, de outra forma, seria realizada pelo próprio Poder Público por intermédio de vários contratos/contratados, sem que, nesta segunda hipótese, sequer se cogitasse da tributação pelo IPTU. Além disso, mesmo os contratos regidos pela Lei nº 8.666/93 possuem a característica de serem voltados ao lucro, o que apenas muda de formato com a troca do modelo tradicional pelo modelo concessório, em que a relação do Poder Público se concentra com o único particular que lhe presta serviço.

E a respeito da titularidade do bem público concedido ser do próprio Município, demonstrou-se que:

“Na mesma esteira, deve-se perceber que o custo tributário integra a equação econômico-financeira da concessão, a ser mantida equilibrada ao longo de toda a sua execução. No âmbito da estruturação de projetos, há a possibilidade de dividir entre as partes as obrigações e os riscos subjacentes, no que, salvo melhor juízo, se inclui a obrigação de arcar com o ônus financeiro de tributos. Portanto, caso o pagamento do IPTU, se incidente, não permitisse o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, o respectivo ônus acabaria sendo assumido pelo Município, ainda que mediante reequilíbrio contratual, redução de outorga ou pela retirada prévia de obrigações contratuais a cargo do concessionário, quando da montagem do edital. Nesse caso, todavia, não se pode perder de vista que, em se tratando de um imposto municipal, a tributação reverteria em favor do próprio Município, havendo mero encontro de contas e autêntica confusão em termos econômicos – capaz, todavia, de prejudicar o fluxo do contrato e de impedir a inserção de obrigações de interesse público no instrumento. De qualquer forma, dado o risco de tal mecanismo ser entendido como uma contraprestação pública representada pela assunção do encargo tributário pelo Poder Público, a ensejar a necessidade de observância dos requisitos trazidos pela Lei de PPPs, entendemos que a elucidação da questão de fundo se mostra bastante relevante. Diante do exposto, nosso posicionamento é no sentido de que, na hipótese de edital que direcione atividades de interesse público em imóvel do próprio Município, ainda que em caso de concessão de uso, o entendimento anterior da PGM/CGC poderia ser mantido.

Consultada sob a adequação desse entendimento, antes voltado ao caso do Estádio do Pacaembu, agora para o Complexo de Interlagos a PGM/CGC assim se manifestou:

Ademais, é preciso considerar que não haveria motivo para sustentar uma interpretação de tal modo controversa, no caso de bens municipais, exatamente porque ela não traria *nenhum benefício* ao Município. Por outro lado, não parece possível afirmar que o concessionário estivesse a lograr benefício injusto, pois as vantagens auferidas com a exploração do bem devem estar todas consideradas na equação financeira do contrato, em proveito da viabilização dos serviços ali previstos. Na verdade, havendo uma equação financeira do contrato, eventual cobrança do tributo municipal seria nela considerada, seja para diminuição da remuneração a ser paga pelo concessionário à Municipalidade, seja por uma recomposição, por parte da Municipalidade, ao contratado.

Nem mesmo é possível falar em um prejuízo à livre concorrência. Com efeito, por lei, os ônus tributários relativos ao bem são imputados ao locador (Lei n. 8.245/91, art. 22, VIII), de modo que, quando os ônus correspondentes são repassados ao locatário, eles devem ser entendidos como deduzidos do verdadeiro aluguel. Por outro lado, deve-se observar que o contrato em questão foi objeto dos devidos estudos econômicos, nos quais foram avaliadas as atividades do concessionário. Além disso, a celebração do ajuste será objeto de concorrência, aberta a qualquer interessado, ou seja, a qualquer possível concorrente, todos eles cientes das atividades a serem realizadas, dos resultados a serem obtidos e da desnecessidade do recolhimento do IPTU.

Assim sendo, se estivesse em questão a aplicação da imunidade tributária recíproca, poderia até ser analisada a possível posse do concessionário – matéria suscetível a considerável controvérsia –, bem como a viabilidade da dispensa do chamado *animus domini* no tocante à posse, conclusão adotada pelo STF no caso de exploração de atividade econômica de bens de outros entes. No entanto, não se discute aqui a tributação de um ente por outro, razão pela qual não parece apropriado aplicar, por extensão, o precedente considerado, como se houvesse uma nova compreensão global da posse exigida para fins de incidência de IPTU.

Essa extensão exigiria, em especial, o reconhecimento de que o concessionário seria devedor do tributo, mas com o acréscimo de que haveria uma relação jurídica tributária estabelecida apenas e diretamente com ele, uma vez que, caso a relação envolvesse, de algum modo, o Município, haveria a pronta confusão entre credor e devedor, levando à extinção do crédito tributário. De fato, não parece possível extrair dos julgados do STF um entendimento nesse sentido.

Com essas considerações, concluímos com bastante tranquilidade – além de embasamento doutrinário e jurisprudencial – que os precedentes do STF não se aplicam ao caso, de maneira que não há obrigatoriedade de cobrança de IPTU da Concessionária, no caso da Concessão ora proposta. Mais do que isso, sequer haveria lógica ou vantagem na incidência desse imposto tendo como contribuinte a Concessionária, já que (i) o seu destinatário final seria o próprio Poder Concedente (Município de Barueri); e (ii) os custos dessa tributação seriam considerados na equação econômico-financeira do contrato e, assim, repassados ao próprio Poder Concedente ou à coletividade que se beneficiaria da arrecadação do imposto.

Por tal motivo, o modelo econômico-financeiro proposto não considerou o IPTU na sua formação.

Sem prejuízo, e por cautela, incluiu-se no Contrato proposto expressa previsão de reequilíbrio no caso de cobrança do IPTU, como temos:

22.7. Quaisquer tributos ou encargos legais criados, alterados ou extintos, que venham a incitar diretamente sobre os serviços prestados pela CONCESSIONÁRIA, e cuja criação, alteração, extinção ou incidência ocorra após a DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS (inclusive do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU), com comprovada repercussão direta sobre o equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO darão ensejo ao procedimento de reequilíbrio econômico-financeiro, em favor da CONCESSIONÁRIA ou do PODER CONCEDENTE, conforme o caso.

22.8. A própria subcláusula anterior inclui superveniente entendimento diverso sobre a incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU sobre a ÁREA DA CONCESSÃO.

Considera-se assim que todos os licitantes estão protegidos com relação a este particular aspecto, criando-se ambiente isonômico de competição que permite a cada licitante idealizar a melhor estrutura tributária sob sua particular ótica sem se preocupar com a caracterização do IPTU, franqueando assim saudável disputa e maior competitividade.

A REMUNERAÇÃO DO PODER PÚBLICO.

Como demonstrado nos estudos econômico-financeiros em anexo, a contratação da Concessão da ARENA BARUERI é autossuficiente, significando dizer que não há necessidade de aporte de recursos do erário para transferir sua gestão à iniciativa privada.

Pelo contrário, identificou-se inclusive um potencial de pagamento de outorga em favor do PODER CONCEDENTE, gerando assim caixa para investimento em outras áreas de interesse público.

Esta característica serviu para definir o modelo jurídico pela Concessão de uso, conforme temos do Relatório Jurídico anexo³².

³² É daquele Relatório: Considerando o conteúdo da modelagem econômico-financeira realizada para o presente Estudo e as conjugando com as características deste instituto, verifica-se que a concessão de uso possui a melhor aderência às premissas constantes do Chamamento Público.

Com efeito, ponto de vista de jurídico, a concessão de uso é plenamente cabível e permitirá estipulação contratual de normas, critérios, indicadores e parâmetros definidores da qualidade do serviço atrelado aos bens, ainda que as atividades não se caracterizem como serviço público, mas tão somente serviço de utilidade pública.

A partir deste momento, o modelo econômico-financeiro passou a debruçar-se no que compreendia ser a melhor forma de contraprestação em favor do PODER PÚBLICO.

Ocorre que a concessão da ARENA BARUERI contém um amplo espectro de potenciais soluções comerciais a serem empreendidas por parte da iniciativa privada, havendo sob cada qual um potencial financeiro cuja captura, neste momento, é difícil de ser mensurada.

Assim, o Contrato trouxe em seu anexo MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA, com 2 tipos de remuneração a serem suportadas pelo CONCESSIONÁRIO, a saber: (i) OUTORGA FIXA e (ii) OUTORGA VARIÁVEL.

O conceito de cada qual é definido no próprio Contrato, como vemos:

OUTORGA FIXA: valor a ser pago pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE, antes da assinatura do contrato, tendo por base a PROPOSTA COMERCIAL, decorrente do direito de exploração da CONCESSÃO.

OUTORGA VARIÁVEL: se divide em PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 1, que valor correspondente a 1% (um por cento) da receita líquida auferida pela exploração da ARENA BARUERI, a ser pago ao PODER CONCEDENTE, a partir do 11º ano da DATA DE INÍCIO; e PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 2, que considera o resultado do FATOS DE DESEMPENHO, nos termos do ANEXO IV - MECANISMO DE PAGAMENTO DE OUTORGA e ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO.

Compreende-se que tal construção abrange a todas as conveniências para o PODER CONCEDENTE.

A OUTORGA FIXA captura o potencial econômico vislumbrado pelos licitantes de forma “a vista”, servindo para que os cofres públicos sejam ressarcidos (ao menos em parte) dos investimentos recentemente realizados na ARENA BARUERI.

Sua destinação, naturalmente, é questão de decisão administrativa interna, cumprindo ao Contrato tão somente garantir que o fluxo exista e seja pago.

Por fim, tendo em vista que pode haver um potencial econômico substancial a surgir no curso da exploração da ARENA BARUERI, também se prevê o pagamento de uma OUTORGA VARIÁVEL, que serve para capturar eventuais ganhos de eficiência e rentabilidade do bem ao longo do prazo contratual.

Informamos que o modelo financeiro base adotado como referência prevê o pagamento da outorga mínima definida pelo Edital, cabendo ao licitante proceder com a construção de seu modelo econômico-financeiro e, então, projetar a outorga que lhe parecer possível.

A ELEIÇÃO DO CRITÉRIO DE “MELHOR PROPOSTA”.

Com o reconhecimento do potencial econômico-financeiro da ARENA BARUERI, e a escolha do modelo contratual de concessão com pagamento de outorga (Lei Federal nº 8.987/95), cabia aos estudos propor o conceito de “melhor proposta”, dentre aqueles indicados pelo artigo 15 da citada lei:

Art. 15. No julgamento da licitação será considerado um dos seguintes critérios: (Redação dada pela Lei nº 9.648, de 1998)

I - o menor valor da tarifa do serviço público a ser prestado; (Redação dada pela Lei nº 9.648, de 1998)

II - a maior oferta, nos casos de pagamento ao poder concedente pela outorga da concessão;(Redação dada pela Lei nº 9.648, de 1998)

III - a combinação, dois a dois, dos critérios referidos nos incisos I, II e VII;(Redação dada pela Lei nº 9.648, de 1998)

IV - melhor proposta técnica, com preço fixado no edital; (Incluído pela Lei nº 9.648, de 1998)

V - melhor proposta em razão da combinação dos critérios de menor valor da tarifa do serviço público a ser prestado com o de melhor técnica; (Incluído pela Lei nº 9.648, de 1998)

VI - melhor proposta em razão da combinação dos critérios de maior oferta pela outorga da concessão com o de melhor técnica; ou (Incluído pela Lei nº 9.648, de 1998)

VII - melhor oferta de pagamento pela outorga após qualificação de propostas técnicas.

Uma análise das características da forma de exploração da ARENA BARUERI e a variedade de potenciais usos por parte do mercado privado rapidamente revelou que a exigência de proposta técnica não guardava sentido prático.

Como sabemos, a exigência de proposta técnica somente teria lugar caso o objeto selecionado fosse de alta complexidade, e o caso aqui analisado não se demonstrou apto a receber tal critério de seleção.

De outra parte, a construção de um sistema de tarifa aos usuários não se colocava prudente. A ideia do município é que a ARENA BARUERI tenha seu potencial econômico mais bem explorado, mas sem retirar o seu uso da sociedade de Barueri no dia a dia.

A proposta aqui é a de dar ao CONCESSIONÁRIO ampla liberdade para construir uma política de preços para atrair eventos para a cidade, de sorte que um modelo tarifário rígido não se se apresentava como melhor solução.

Optou-se, então, pela adoção do permissivo do inciso II, vale dizer, o pagamento da “(...) maior oferta, nos casos de pagamento ao poder concedente pela outorga da concessão”.

A justificativa é detalhada no relatório jurídico anexo.

Desta forma, prevê o Edital já em seu preâmbulo que:

Será adotado, para fins de julgamento, o critério da MAIOR OFERTA, referente ao maior valor da parcela de outorga fixa a ser paga ao PODER CONCEDENTE, conforme o disposto no art. 15, II, da Lei Federal nº 8.987/1995, observados os parâmetros definidos neste EDITAL e nos seus anexos.

Cada licitante deverá, então, estrutura sua proposta comercial considerando o pagamento destas duas OUTORGAS, sendo a fixa antes da assinatura do contrato (condição precedente) e as demais projetadas por todo o período do contrato.

O modelo econômico e financeiro elaborado durante os estudos identificou a viabilidade da outorga mínima definida pelo Edital e todas as premissas ali assumidas partem do seu pagamento como condição precedente à assinatura do contrato, bem como do reembolso dos estudos realizados em resposta ao Chamamento Público.

O presente termo apresenta as premissas gerais adotadas pelos estudos precedentes ao edital, e deve servir – em conjunto com a leitura de todo o material dos estudos – como elemento meramente orientativo para a elaboração de proposta em resposta ao Edital de Licitação.

Os licitantes devem atentar-se que o presente Termo não servirá de argumento para qualquer pedido de reequilíbrio econômico-financeiro futuro, devendo proceder com a atenta leitura do Edital de Licitação, minuta de Contrato e todos os seus anexos.

CONCORRÊNCIA nº

CONCESSÃO ONEROSA DE USO DA ARENA BARUERI, PARA MODERNIZAÇÃO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E GESTÃO

EDITAL DE LICITAÇÃO

ANEXO III – REQUISITOS PARA CREDENCIAMENTO

Anexo – Requisitos para credenciamento

REQUISITOS PARA CREDENCIAMENTO

Os representantes de cada LICITANTE deverão se apresentar para credenciamento perante a COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO no mesmo dia, local e horário designado para o início da sessão pública de abertura dos envelopes, apresentando:

- a. cópia da carteira de identidade ou outro documento oficial com foto do(s) representante(s);
- b. instrumento de mandato que comprove poderes específicos para praticar todos os atos referentes a esta LICITAÇÃO, tais como formular ofertas de preços, interpor e/ou desistir de recurso, conforme o MODELO DE PROCURAÇÃO constante do ANEXO I – MODELOS E DECLARAÇÕES,acompanhado do(s) documento(s) que comprove(m) os poderes do(s) respectivo(s) outorgante(s);
- c. ato constitutivo, estatuto ou contrato social; e
- d. declaração quanto à inexistência de fato impeditivo em participar da LICITAÇÃO, nos termos do MODELO DE DECLARAÇÃO DE AUSÊNCIA DE IMPEDIMENTO PARA A PARTICIPAÇÃO NA LICITAÇÃO constante no ANEXO I – MODELOS E DECLARAÇÕES.

Em se tratando de instrumento particular de mandato, ele deverá ser apresentado com firma reconhecida.

Para o caso de CONSÓRCIOS, o instrumento de procuração deverá ser outorgado por todos os CONSORCIADOS, ou pelo respectivo líder.

Apenas serão aceitas procurações que prevejam poderes específicos relativos à prática de atos na presente LICITAÇÃO. Os documentos de representação dos LICITANTES serão retidos pela COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO e juntados ao processo da LICITAÇÃO.

CONCORRÊNCIA N° -----

CONCESSÃO ONEROSA DE USO DA ARENA BARUERI, PARA MODERNIZAÇÃO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E GESTÃO

ANEXO IV – MINUTA DE CONTRATO

Anexo – Minuta de contrato

MINUTA DE CONTRATO

CONCORRÊNCIA Nº

Pelo presente instrumento:

- (i) O Município de Barueri, no Estado de São Paulo, com sede na Rua [•], CNPJ nº [•], representado pelo Secretário de Esportes [•], portador da Carteira de Identidade nº [•], inscrito no CPF/MF sob o nº [•], residente em Barueri - SP, neste ato denominado PODER CONCEDENTE; e
- (ii) [•], sociedade empresarial com sede na [•], inscrita no CNPJ/MF sob o nº [•], representada por seu presidente [nome e qualificação], portador da Carteira de Identidade nº [•], inscrito no CPF/MF sob o nº [•], residente em [•], neste ato denominada CONCESSIONÁRIA;

PODER CONCEDENTE e CONCESSIONÁRIA, doravante denominados em conjunto como “PARTES” e, individualmente, como “PARTE”,

RESOLVEM celebrar o presente contrato de CONCESSÃO, o qual teve sua lavratura autorizada pelo Despacho -----, datado de -----, assinado por -----, Secretário Municipal de -----, compreendendo a prestação dos serviços de modernização, operação, manutenção e gestão da ARENA BARUERI, no Município de Barueri, em conformidade com o disposto no EDITAL da Concorrência nº-----, a Lei Municipal nº ----- a Lei Federal nº 8.987/1995 e suas alterações posteriores, a Lei Federal nº 8.666/1993, e demais normas que regem a matéria, disciplinando-se pelas cláusulas e condições fixadas neste instrumento, a seguir transcritas.

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

1 CLÁUSULA 1ª DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para fins deste CONTRATO e de seus ANEXOS ou de qualquer outro documento que deva ser fornecido no âmbito deste CONTRATO, os termos listados a seguir, quando empregados no singular ou no plural, em letras maiúsculas, terão os significados constantes desta subcláusula:

- (a) ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas;

- (b) ADJUDICATÁRIA: participante da LICITAÇÃO à qual foi adjudicado o OBJETO;
- (c) AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO: pessoa jurídica a ser contratada pela CONCESSIONÁRIA, para prestar apoio ao processo de aferição dos INDICADORES DE DESEMPENHO e da Pesquisa de Satisfação do Usuário, nos termos deste CONTRATO;
- (d) ANEXOS: documentos que acompanham o presente CONTRATO;
- (e) ÁREA DA CONCESSÃO: área a ser concedida para execução do OBJETO da CONCESSÃO, conforme o ANEXO III – TERMO DE REFERÊNCIA E MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA, do EDITAL;
- (f) ARENA BARUERI: complexo composto pelos equipamentos, conforme o ANEXO III – TERMO DE REFERÊNCIA E MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA;
- (g) BENS REVERSÍVEIS: bens indispensáveis à continuidade dos serviços relacionados ao OBJETO da CONCESSÃO, os quais serão revertidos ao PODER CONCEDENTE ao término deste CONTRATO;
- (h) BENS VINCULADOS À CONCESSÃO: bens, integrantes ou não do patrimônio da CONCESSIONÁRIA, necessários à implantação e execução adequada e contínua do OBJETO;
- (i) CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR: eventos imprevisíveis e inevitáveis que resultem em desequilíbrio da equação econômico-financeira para qualquer das PARTES ou inviabilizem inequivocamente a continuidade da CONCESSÃO. CASO FORTUITO é toda situação decorrente de fato alheio à vontade das PARTES, porém, proveniente de atos humanos. FORÇA MAIOR é toda situação decorrente de fato alheio à vontade das PARTES, porém, proveniente de atos da natureza;
- (j) CONCESSÃO: concessão para a realização do OBJETO, outorgada à CONCESSIONÁRIA pelo prazo e condições previstos neste CONTRATO;
- (k) CONCESSIONÁRIA: Sociedade de Propósito Específico, constituída de acordo com o disposto neste CONTRATO e sob as leis brasileiras, com o fim exclusivo de execução do OBJETO;
- (l) CONTRATO: este instrumento jurídico, firmado entre as PARTES, que regula os termos da CONCESSÃO;

- (m) CONTROLADA: qualquer sociedade ou pessoa jurídica cujo CONTROLE é exercido por outra pessoa, física ou jurídica;
- (n) CONTROLADORA: qualquer pessoa, natural ou jurídica que exerça CONTROLE sobre outra pessoa jurídica;
- (o) CONTROLE: o poder detido por pessoa ou grupo de pessoas vinculadas por acordo de voto ou sob controle comum para, isolada ou conjuntamente: (i) exercer, de modo permanente, direitos que lhe assegurem a maioria dos votos nas deliberações sociais e eleger a maioria dos administradores ou gestores de outra pessoa jurídica, fundo de investimento ou entidades de previdência complementar, conforme o caso; e/ou (ii) efetivamente dirigir as atividades e orientar o funcionamento de órgãos de outra pessoa jurídica;
- (p) DATA DA ORDEM DE INÍCIO: data a partir da qual será iniciada a execução do OBJETO, conforme ordem a ser exarada por escrito pelo PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA, depois de publicado o extrato do CONTRATO no Diário Oficial da Cidade de Barueri;
- (q) DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO: data de publicação do extrato deste CONTRATO no Diário Oficial da Cidade de Barueri
- (r) EDITAL: o Edital de Concorrência nº ----- e seus anexos;
- (s) FATOR DE DESEMPENHO ou FDE: número calculado entre 0 (zero) e 1 (um) em função do desempenho da CONCESSIONÁRIA na execução do OBJETO, medido conforme os indicadores de desempenho do ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO do CONTRATO;
- (t) FGTS: Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, instituído pela Lei Federal nº 5.107, de 13 de setembro de 1966;
- (u) FINANCIADOR: toda e qualquer instituição financeira, banco de fomento ou agência multilateral de crédito, que conceda financiamento à CONCESSIONÁRIA para a execução do OBJETO;
- (v) FINANCIAMENTO: todo e qualquer empréstimo, eventualmente concedido à CONCESSIONÁRIA, na forma de dívida para cumprimento das suas obrigações no âmbito deste CONTRATO;
- (w) FONTES DE RECEITAS: fontes de receitas, inclusive as alternativas, complementares, acessórias percebidas pela CONCESSIONÁRIA em razão da exploração do OBJETO;
- (x) GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO: a garantia do fiel cumprimento das obrigações da CONCESSIONÁRIA, a ser mantida em favor do PODER CONCEDENTE;
- (y) INDICADOR DE DESEMPENHO ou ID: conjunto de metas, padrões de qualidade, formas de aferição e periodicidade para a avaliação da qualidade dos serviços prestados pela CONCESSIONÁRIA, conforme disposto neste CONTRATO, em especial, o seu ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO;
- (z) INMETRO: Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia, criado pela Lei Federal nº 5.966, de 11 de dezembro de 1973;
- (aa) INSS: Instituto Nacional do Seguro Social – INSS;
- (bb) IPCA: Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia – IBGE;
- (cc) INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS: atividades e investimentos mínimos e obrigatórios, fixados pelo PODER CONCEDENTE, que deverão observar os prazos, condições técnicas e demais diretrizes indicadas no CONTRATO, na PROPOSTA COMERCIAL e no PROGRAMA DE INTERVENÇÃO;
- (dd) INVESTIMENTOS: desembolsos financeiros da CONCESSIONÁRIA necessários à execução do PLANO DE INTERVENÇÕES e ao cumprimento das demais obrigações previstas neste CONTRATO;
- (ee) LICITAÇÃO: a Concorrência nº -----;
- (ff) MOBILIÁRIO: o conjunto de elementos que podem ocupar o espaço público da ARENA BARUERI;
- (gg) OBJETO: a modernização, gestão, operação e manutenção da ARENA BARUERI;
- (hh) ORDEM DE INÍCIO: documento emitido pelo PODER CONCEDENTE posteriormente à DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO, que fixa a data para o início da execução do OBJETO;

- (ii) OUTORGA FIXA: valor a ser pago pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE, antes da assinatura do contrato, tendo por base a PROPOSTA COMERCIAL, decorrente do direito de exploração da CONCESSÃO.
- (jj) OUTORGA VARIÁVEL: se divide em PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 1, que valor correspondente a 1% (um por cento) da receita líquida auferida pela exploração da ARENA BARUERI, a ser pago ao PODER CONCEDENTE, a partir do 11º ano da DATA DA ORDEM DE INÍCIO e PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 2, que considera o resultado do FATOS DE DESEMPENHO, nos termos do ANEXO IV - MECANISMO DE PAGAMENTO DE OUTORGA e ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO.
- (kk) PARTES RELACIONADAS: com relação à CONCESSIONÁRIA, qualquer pessoa CONTROLADORA, coligada e respectivas CONTROLADAS, bem como aquelas assim consideradas pelas normas contábeis em vigor;
- (ll) PARTES: o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA;
- (mm) PLANO DE INTERVENÇÕES: plano contendo a totalidade do planejamento para as INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS e opcionais a serem executadas na ARENA BARUERI para execução do OBJETO, nos termos do ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;
- (nn) PLANOS DE ADMINISTRAÇÃO E INVESTIMENTOS: planos contendo a totalidade do planejamento dos serviços e atividades obrigatórias e OPCIONAIS realizadas na ARENA BARUERI para execução do OBJETO, nos termos do ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;
- (oo) PODER CONCEDENTE: o Município de Barueri;
- (pp) PROPOSTA COMERCIAL: proposta financeira apresentada pela ADJUDICATÁRIA nos termos e condições do EDITAL e seus ANEXOS, que contém o valor da PARCELA DE OUTORGA FIXA e da PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL a serem pagas ao PODER CONCEDENTE pela futura CONCESSIONÁRIA;
- (qq) RECEITAS OPCIONAIS ou ACESSÓRIAS: receitas marginais exploradas pela CONCESSIONÁRIA, com ou sem vínculo material direto com a CONCESSÃO, definidas nos termos deste CONTRATO;

- (rr) SERVIÇOS AO USUÁRIO: os serviços prestados para a comodidade dos USUÁRIOS da ARENA BARUERI, tais como os serviços de alimentos e bebidas, estacionamento, recreação, turismo, entre outros, nos termos deste CONTRATO;
- (ss) SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS: atividades obrigatórias a serem desenvolvidas pela CONCESSIONÁRIA, de acordo com este CONTRATO e seus ANEXOS, em especial o seu ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;
- (tt) SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO ou SPE: Sociedade de Propósito Específico que será constituída pela ADJUDICATÁRIA, de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, para a execução exclusiva do OBJETO;
- (uu) SUSEP: Superintendência de Seguros Privados, autarquia federal criada pelo Decreto-lei nº 73, de 21 de novembro de 1966;
- (vv) USUÁRIOS: os frequentadores da ARENA BARUERI; e
- (ww) VALOR DO CONTRATO: valor correspondente a R\$ [•] ([preencher conforme a proposta vencedora]), que corresponde ao valor dos investimentos e das despesas e custos operacionais estimados para execução das obrigações do CONTRATO, cumulado com o somatório da OUTORGA FIXA a ser desembolsada pela CONCESSIONÁRIA

2 CLÁUSULA 2ª DOS DOCUMENTOS INTEGRANTES DO CONTRATO

2.1. Integram o presente CONTRATO, como partes indissociáveis, os seguintes ANEXOS:

- (a) ANEXO I – EDITAL E SEUS ANEXOS;
- (b) ANEXO II – PROPOSTA COMERCIAL;
- (c) ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;
- (d) ANEXO IV - MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA;
- (e) ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO; e

(f) ANEXO VI – DIREITOS E DEVERES DOS USUÁRIOS

3 CLÁUSULA 3ª DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E DO REGIME JURÍDICO DO CONTRATO

- 3.1. A CONCESSÃO está sujeita às disposições do presente CONTRATO e de seus ANEXOS, às leis vigentes no Brasil – com expressa renúncia à aplicação de qualquer outra –, e aos preceitos de direito público, sendo-lhe aplicáveis, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.
- 3.2. A CONCESSÃO será regida:
- (a) pela Constituição Federal de 1988;
- (b) pela Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995;
- (c) pela Lei Federal nº 9.074, de 07 de julho de 1995;
- (d) pela Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993;
- (e) por outras normas legais, técnicas e instruções normativas pertinentes.
- 3.3. Neste CONTRATO e em seus ANEXOS, as referências às normas aplicáveis no Brasil deverão também ser compreendidas como referências à legislação que as substitua, complemente ou modifique.

4 CLÁUSULA 4ª DA INTERPRETAÇÃO

- 4.1. Na interpretação, integração ou aplicação de qualquer disposição deste CONTRATO, deverão ser consideradas as cláusulas contratuais e, depois, as disposições dos ANEXOS que nele se consideram integrados, conforme indicado na CLÁUSULA 2ª
- 4.2. Nos casos de divergência entre ANEXOS posteriormente agregados ao CONTRATO, prevalecerá aquele de data mais recente.
- 4.3. As referências a este CONTRATO ou a qualquer outro documento incluem eventuais

alterações e aditivos que venham a ser celebrados entre as PARTES.

CAPÍTULO II – DO OBJETO, ÁREA DA CONCESSÃO, PRAZO E TRANSFERÊNCIA DA CONCESSÃO

5 CLÁUSULA 5ª DO OBJETO

- 5.1. O objeto da presente LICITAÇÃO é a CONCESSÃO DE USO da ARENA BARUERI para modernização, operação, manutenção e gestão, nos termos deste CONTRATO.
- 5.2. As características e especificações técnicas referentes à execução do OBJETO estão indicadas neste CONTRATO e em seus respectivos ANEXOS;
- 5.3. Sem prejuízo do disposto neste CONTRATO e seus ANEXOS, a execução do OBJETO deverá obedecer ao disposto nas normas, padrões e demais procedimentos constantes da legislação aplicável;
- 5.4. A área deverá ser entregue livre e desembaraçada de quaisquer ônus.
- a) O PODER CONCEDENTE deverá adotar todas as providências necessárias para que os registros imobiliários relativos à ARENA BARUERI sejam regularizados no prazo de 1 (um) ano a contar da assinatura do contrato, podendo o prazo ser prorrogado por uma única vez.
- b) O PODER CONCEDENTE deverá indenizar a CONCESSIONÁRIA dos prejuízos comprovadamente suportados, no caso de não obter a regularização dos registros imobiliários dentro do prazo previsto na alínea “a”.
- c) Caso a concessão seja prejudicada por força da não regularização da área concedida, terá o CONCESSIONÁRIO direito a reequilíbrio econômico e financeiro ou, no caso de não ser possível o prosseguimento da concessão, indenização pelos investimentos não amortizados e lucro cessante.

6 CLÁUSULA 6ª DA ASSUNÇÃO DA ÁREA DA CONCESSÃO

- 6.1. A ÁREA DA CONCESSÃO será assumida pela CONCESSIONÁRIA após a DATA DA ORDEM DE INÍCIO de acordo com o cronograma previsto no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;

6.2. A assunção da ÁREA DA CONCESSÃO contemplará um período de transição da CONCESSÃO, que será executado nos termos e de acordo com o cronograma previsto no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, deste CONTRATO.

- (a) O PODER CONCEDENTE deverá adotar todas as providências necessárias para que a ARENA BARUERI seja entregue para a operação da CONCESSIONÁRIA sem nenhum evento agendado após o final do período de transição, devendo proceder ao cancelamento de quaisquer outros eventos eventualmente agendados para data posterior ou à rescisão de eventuais contratos já firmados, arcando integralmente com eventuais custos, multas, prejuízos ou indenizações que venham a ser reclamados.
- (b) O PODER CONCEDENTE deverá adotar todas as providências necessárias para que a ARENA BARUERI seja entregue para a operação da CONCESSIONÁRIA sem nenhum evento agendado após o final do período de transição, devendo proceder ao cancelamento de quaisquer outros eventos eventualmente agendados para data posterior ou à rescisão de eventuais contratos já firmados, arcando integralmente com eventuais custos, multas, prejuízos ou indenizações que venham a ser reclamados.

6.3. A execução do OBJETO deste CONTRATO deverá observar os limites da ÁREA DA CONCESSÃO.

6.4. Em até 30 (trinta) dias após a DATA DA ORDEM DE INÍCIO, as PARTES celebrarão o Termo Provisório de Aceitação dos Bens, contendo o estado de conservação, operação e especificações técnicas dos bens concedidos, bem como a relação de eventos eventualmente já contratados pelo município e a serem realizados na ARENA BARUERI antes e depois do período de transição, devendo o Termo Definitivo de Aceitação dos Bens ser firmado em até 360 (trezentos e sessenta) dias, contados da DATA DA ORDEM DE INÍCIO.

7 CLÁUSULA 7ª DO PRAZO

7.1. O prazo de vigência deste CONTRATO será de 35 (trinta e cinco) anos, contados da DATA DA ORDEM DE INÍCIO.

7.2. O prazo de vigência dos contratos celebrados pela CONCESSIONÁRIA com terceiros em razão da CONCESSÃO não poderá ultrapassar o prazo de vigência do CONTRATO.

7.3. A prorrogação deste CONTRATO será considerada apenas para efeito de reequilíbrio econômico-financeiro da CONCESSÃO.

7.4. A CONCESSIONÁRIA poderá, a seu critério, antecipar as obrigações previstas no cronograma que consta do ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, assumindo, integralmente, os riscos e os ônus de tal antecipação.

8 CLÁUSULA 8ª DA TRANSFERÊNCIA DA CONCESSÃO

8.1. Durante todo o prazo de vigência, a transferência da CONCESSÃO somente poderá ocorrer mediante prévia anuência do PODER CONCEDENTE, observadas as condições fixadas neste CONTRATO, e desde que não se coloque em risco a execução do OBJETO.

8.2. Para fins de obtenção da anuência para a transferência da CONCESSÃO, o interessado deverá:

- d) atender às exigências de capacidade técnica, idoneidade financeira e regularidade jurídica, fiscal e trabalhista necessárias à assunção do OBJETO;
- e) prestar e manter as garantias pertinentes, conforme o caso; e
- f) comprometer-se a cumprir todas as cláusulas deste CONTRATO

8.3. A transferência total ou parcial da CONCESSÃO, sem a prévia autorização do PODER CONCEDENTE, implicará a imediata caducidade da CONCESSÃO

8.4. Para fins da autorização de que trata esta cláusula, o PODER CONCEDENTE examinará o pedido apresentado pela CONCESSIONÁRIA no prazo de até 30 (trinta) dias, prorrogáveis por igual período, caso necessário, podendo, a seu critério, solicitar esclarecimentos e documentos adicionais à CONCESSIONÁRIA e ao(s) FINANCIADOR(ES), convocar os acionistas controladores da CONCESSIONÁRIA e promover quaisquer outras diligências que considerar adequadas;

CAPÍTULO III – DA CONCESSIONÁRIA

9 CLÁUSULA 9ª DA FINALIDADE E DO CAPITAL SOCIAL

9.1. A CONCESSIONÁRIA, estruturada sob a forma de sociedade por ações nos termos da Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, deverá indicar em seu estatuto, como finalidade exclusiva, a exploração do OBJETO, sendo sua composição societária aquela apresentada na LICITAÇÃO e constante de seus instrumentos societários, os quais deverão ser entregues, atualizados, ao PODER CONCEDENTE;

9.2. Na data da assinatura deste CONTRATO, deverá ter sido subscrito o capital social mínimo de

R\$ 3.400.00,00 (três milhões e quatrocentos mil reais), com integralização do valor mínimo de R\$ 1.000.000,00 (hum milhão de reais) do capital social da CONCESSIONÁRIA, nos termos do EDITAL;

9.3. O saldo do capital social mínimo, no valor do R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais) deverá ser integralizado pela CONCESSIONÁRIA em até 3 (três) anos após DATA DA ORDEM DE INÍCIO, valor este a ser corrigido pelo mesmo índice do CONTRATO;

9.4. A CONCESSIONÁRIA não poderá reduzir o seu capital abaixo do valor mínimo estabelecido na subcláusula 9.2 deste CONTRATO sem prévia e expressa autorização do PODER CONCEDENTE.

9.5. A CONCESSIONÁRIA poderá emitir obrigações, debêntures ou títulos financeiros similares que representam obrigações de sua responsabilidade, em favor de terceiros, observadas as disposições contidas nas CLÁUSULAS abaixo.

9.6. Os recursos à disposição da CONCESSIONÁRIA deverão ser aplicados exclusivamente no desenvolvimento de atividades relacionadas à CONCESSÃO de que trata este CONTRATO.

10 CLÁUSULA 10ª DA TRANSFERÊNCIA DO CONTROLE E DAS ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS DA CONCESSIONÁRIA

10.1. Durante todo o prazo de vigência deste CONTRATO o controle societário direto da CONCESSIONÁRIA somente poderá ser alterado mediante prévia e expressa comunicação do PODER CONCEDENTE, sob pena de caducidade da CONCESSÃO;

10.2. A CONCESSIONÁRIA se compromete a não alterar, por qualquer ato, contrato ou outro tipo de transação, o CONTROLE societário direto da SPE, sem prévia anuência do PODER CONCEDENTE;

10.3. Desde que possam, em bloco ou isoladamente, caracterizar a modificação do controle societário direto da SPE, consideram-se ato(s) também sujeito(s) à prévia anuência do PODER CONCEDENTE para fins deste CONTRATO:

- (a) a celebração de acordo de acionistas;
- (b) a emissão de valores mobiliários conversíveis em ações; e

(c) a instituição de garantia e direitos a terceiros sobre ações.

(d) A emissão de valores mobiliários não enquadráveis na situação descrita na letra “b” da subcláusula anterior, mesmo quando se tratar de valores mobiliários não conversíveis em ações, deverá ser sempre submetida ao conhecimento prévio do PODER CONCEDENTE.

10.4. A transferência ou alteração do CONTROLE indireto ou da participação acionária que não implique a transferência do controle societário direto da CONCESSIONÁRIA deverá ser objeto de comunicação ao PODER CONCEDENTE, no prazo de até 10 (dez) dias antes da efetivação da respectiva operação.

10.5. A alteração do controle societário direto da CONCESSIONÁRIA somente será autorizada pelo PODER CONCEDENTE quando a medida não prejudicar, tampouco colocar em risco, a execução deste CONTRATO.

10.6. O pedido para a autorização da alteração do controle societário direto da SPE deverá ser apresentado ao PODER CONCEDENTE, por escrito, pela CONCESSIONÁRIA ou pelo(s) FINANCIADOR(ES), contendo a justificativa para tanto, bem como elementos que possam subsidiar sua análise.

10.7. Para a obtenção da anuência para transferência do controle societário direto da SPE, o ingressante, ou remanescentes, deverá:

- (a) atender, conforme o caso, às exigências de regularidade financeira, jurídica e fiscal necessárias à assunção do OBJETO, nos termos do EDITAL; e
- (b) zelar pelo cumprimento de todas as cláusulas deste CONTRATO.

10.8. Para fins de obtenção da autorização para transferência do controle societário direto da SPE para os FINANCIADOR(ES), estes deverão:

- (a) atender às exigências de regularidade jurídica e fiscal necessárias à assunção do OBJETO;

- (b) apresentar plano relativo à promoção da reestruturação financeira da CONCESSIONÁRIA e da continuidade da CONCESSÃO; e
- (c) assegurar o cumprimento de todas as cláusulas previstas neste CONTRATO.

- 10.9.** A autorização para a transferência do controle societário da CONCESSIONÁRIA, caso seja concedida pelo PODER CONCEDENTE, será formalizada, por escrito, indicando as condições e requisitos para sua realização.
- 10.10.** Durante todo o período da CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA também deverá submeter à prévia autorização do PODER CONCEDENTE as modificações no respectivo estatuto social que envolvam:
- (a) a cisão, fusão, transformação ou incorporação da SPE;
 - (b) a redução de capital da SPE; e
 - (c) a emissão de ações de classes diferentes do capital social da SPE.
- 10.11.** O PODER CONCEDENTE examinará o(s) pedido(s) encaminhado(s) pela CONCESSIONÁRIA nos termos da presente cláusula no prazo de até 30 (trinta) dias, prorrogáveis por igual período, caso necessário, podendo solicitar esclarecimentos e documentos adicionais à CONCESSIONÁRIA e ao(s) FINANCIADOR(ES), convocar os acionistas controladores da SPE e promover outras diligências consideradas adequadas.
- 10.12.** Inexistindo manifestação do PODER CONCEDENTE no prazo de que trata a subcláusula anterior, o pedido submetido pela CONCESSIONÁRIA será considerado aceito.
- 10.13.** Todos os documentos que formalizarem alteração estatutária da CONCESSIONÁRIA, independentemente da necessidade, ou não, de autorização prévia do PODER CONCEDENTE, deverão ser a ele encaminhados no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva alteração para arquivamento.
- 10.14.** A eventual negativa, por parte do Poder Concedente, para quaisquer das alterações aqui previstas somente será válida se acompanhada de devida fundamentação, motivação e

motivos, em ato administrativo formal a que se dê ampla publicidade e que identifique o prejuízo ao Interesse Público que a permissão poderia acarretar.

CAPÍTULO IV – DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

11 CLÁUSULA 11ª DAS OBRIGAÇÕES GERAIS DAS PARTES

- 11.1.** As PARTES se comprometem a cooperar e a prestar o auxílio necessário ao bom desenvolvimento das atividades da CONCESSÃO
- 11.2.** Serão resguardados os direitos e obrigações dos USUÁRIOS, nos termos do que prevê o regulamento da ARENA BARUERI, constante do ANEXO VI – DIREITOS E DEVERES DOS USUÁRIOS

12 CLÁUSULA 12ª DA ACEITAÇÃO DAS INTERVENÇÕES

- 12.1.** A CONCESSIONÁRIA deverá solicitar ao PODER CONCEDENTE a realização de vistoria, após o término do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO.
- (a) A vistoria será efetuada, em conjunto, pelas PARTES, por meio de representantes especialmente designados, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da solicitação
- 12.2.** Uma vez realizada cada vistoria, será formalizada, pelo PODER CONCEDENTE, a aceitação provisória das obras e instalações relacionadas à obra em questão, dentro de até 15 (quinze) dias, mediante Termo Provisório de Aceitação de Obras, podendo este documento especificar correções ou complementações que se fizerem necessárias.
- 12.3.** A CONCESSIONÁRIA terá o prazo de até 90 (noventa) dias para implementar as correções e/ou complementações apontadas no Termo Provisório de Aceitação de Obras, sob pena da aplicação das penalidades correspondentes.
- 12.4.** Uma vez finalizadas as correções e/ou complementações mencionadas na subcláusula anterior, deverá o PODER CONCEDENTE realizar nova vistoria, no prazo de 30 (trinta) dias, sendo exarado, conforme o caso, o Termo Definitivo de Aceitação de Obras.
- 12.5.** O início da operação, pela CONCESSIONÁRIA, da ARENA BARUERI ou outras instalações ou equipamentos dependerá da obtenção das autorizações, licenças e alvarás cabíveis, não

estando ele vinculado ao procedimento de vistoria indicado nesta subcláusula, sem prejuízo da eventual aplicação das penalidades correspondentes no caso de descumprimento deste CONTRATO, observadas ainda as previsões constantes do ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA

- 12.6.

O marco do término do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO, para fins do cumprimento do cronograma do ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, será o recebimento de comunicação formal da CONCESSIONÁRIA pelo PODER CONCEDENTE, informando sobre tal fato.
- 12.7.

O PODER CONCEDENTE poderá, a qualquer tempo, constatado que a CONCESSIONÁRIA deixou de atender aos encargos estabelecidos neste CONTRATO e em seus ANEXOS, ou nas normas aplicáveis, manifestar-se expressamente no sentido de que sejam providenciados os ajustes e adequações para fins de atendimento do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO.
- 12.8.

São de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA eventuais ajustes e adequações necessários para o cumprimento deste CONTRATO e de seus ANEXOS, inclusive para atendimento do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO.
- 12.9.

A realização dos eventuais ajustes mencionados na subcláusula 12.8 não exime a CONCESSIONÁRIA do pagamento de eventuais multas e penalidades aplicadas pelo não atendimento de encargos estabelecidos neste CONTRATO e em seus ANEXOS

13

CLÁUSULA 13ª

DAS OBRIGAÇÕES E PROIBIÇÕES DA CONCESSIONÁRIA

- 13.1.

A CONCESSIONÁRIA estará sempre vinculada ao disposto neste CONTRATO, no EDITAL, nos seus ANEXOS e na legislação brasileira, quanto à execução do OBJETO.
- 13.2.

São obrigações da CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas neste CONTRATO, em seus ANEXOS e na legislação aplicável:

(a)

executar o OBJETO, cumprindo e respeitando as cláusulas e condições deste CONTRATO e seus ANEXOS, da PROPOSTA COMERCIAL e dos documentos relacionados, submetendo-se plenamente à regulamentação existente, ou a que venha a ser editada, às normas da ABNT e/ou do INMETRO, ou de outro órgão regulamentador competente, bem como às especificações e projetos pertinentes, aos prazos e às instruções da fiscalização do PODER CONCEDENTE, cumprindo ainda com as metas e os parâmetros de qualidade e demais condições de execução do

OBJETO;

- (b)

captar, aplicar e gerir os recursos financeiros necessários à execução do OBJETO;
- (c)

manter, durante o prazo do CONTRATO, as condições necessárias à execução do OBJETO, incluída a manutenção dos requisitos de habilitação jurídica, regularidade fiscal e qualificação técnica aplicáveis, previstos no EDITAL;
- (d)

dispor de equipamentos, materiais e equipe adequados para a consecução de todas as obrigações estabelecidas neste CONTRATO, com a eficiência e a qualidade contratualmente definidas, para a prestação de serviço adequado ao pleno atendimento dos USUÁRIOS;
- (e)

indicar e manter um responsável técnico à frente dos trabalhos, com poderes para representar a CONCESSIONÁRIA junto ao PODER CONCEDENTE;
- (f)

responsabilizar-se pela interlocução com terceiros, tais como órgãos públicos (Polícia Militar, Corpo de Bombeiros, Guarda Civil Metropolitana, órgãos e companhias de controle de tráfego etc.), concessionárias de serviços públicos, Conselhos Gestores e empresas privadas, visando ao correto desenvolvimento de todas as atividades previstas no OBJETO deste CONTRATO;
- (g)

cumprir os planos apresentados, procedendo, caso necessário, à sua alteração, nos termos do ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;
- (h)

apresentar ao PODER CONCEDENTE os planos e projetos previstos no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, nos termos e nos prazos indicados, acompanhado, quando for o caso, de estudos e pareceres de consultores independentes;
- (i)

pagar ao PODER CONCEDENTE as PARCELAS DE OUTORGA FIXA E VARIÁVEL, na forma e nos prazos previstos neste CONTRATO e em seus ANEXOS;
- (j)

concluir o PROGRAMA DE INTERVENÇÃO no prazo e conforme as regras e prazo previstos no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;

- (k) elaborar relatório a cada 6 (seis) meses, informando o cumprimento das etapas de execução das obras;
- (l) apresentar a competente Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, até 30 (trinta) dias contados da DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO, conforme as normas do CONFEA;
- (m) apresentar o registro do CREA, CONFEA e/ou CAU, dos profissionais ou empresas terceirizadas responsáveis pelos serviços de engenharia, até 30 (trinta) dias contados da DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO;
- (n) responsabilizar-se pela instalação e operação do canteiro de obras e demais estruturas operacionais pertinentes para a realização do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO, de acordo com as exigências normativas, provendo a adequada estocagem e guarda do material utilizado nas obras;
- (o) após 30 (trinta) dias do início do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO, apresentar ao PODER CONCEDENTE a comunicação do início da obra junto ao Ministério do Trabalho, a matrícula da obra junto ao INSS – CEI e os programas de segurança do trabalho obrigatórios;
- (p) assumir integral responsabilidade civil e penal pela boa execução e eficiência das atividades que realizar, bem como pelos danos decorrentes da execução do OBJETO, inclusive quanto a terceiros;
- (q) assumir a integral responsabilidade por quaisquer acidentes de trabalho na execução do OBJETO, assim como pelo uso indevido de patentes, marcas, desenhos industriais, direitos autorais, ou quaisquer outros direitos de propriedade intelectual utilizados indevidamente;
- (r) assumir integral responsabilidade pelos riscos inerentes à execução da CONCESSÃO, ressalvadas as hipóteses expressamente excepcionadas neste CONTRATO;
- (s) contratar os seguros para os riscos relevantes e usuais da CONCESSÃO e os seguros

previstos neste CONTRATO, responsabilizando-se, em qualquer caso, pelos danos causados por si, seus representantes, prepostos ou subcontratados, na execução da CONCESSÃO, perante o PODER CONCEDENTE ou terceiros;

- (t) responder perante o PODER CONCEDENTE e terceiros pelos serviços subcontratados;
- (u) observar todas as determinações legais e regulamentares quanto à legislação tributária e à legislação trabalhista, previdenciária, de segurança e medicina do trabalho em relação aos seus empregados, prestadores de serviços, contratados ou subcontratados, isentando o PODER CONCEDENTE de qualquer responsabilização relacionada;
- (v) pagar todos os tributos relacionadas à execução do OBJETO;
- (w) manter a ÁREA DA CONCESSÃO constantemente limpa, removendo entulhos, sobras e demais materiais inservíveis, responsabilizando-se pela destinação, triagem, transporte, armazenagem, descarte e/ou aproveitamento da sucata e dos resíduos eventualmente originados na CONCESSÃO, inclusive aqueles decorrentes da logística reversa, observadas as normas técnicas pertinentes e os dispositivos da legislação federal, estadual e municipal aplicáveis e as exigências quanto aos licenciamentos e autorizações necessárias para essa finalidade, inclusive as licenças ambientais, se aplicáveis;
- (x) cumprir e observar todas as normas e exigências legais e contratuais, inclusive as diretrizes fixadas no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;
- (y) obter, quando aplicável, todas as licenças, permissões e autorizações exigidas para a plena execução do OBJETO, inclusive para a exploração de FONTES DE RECEITA, devendo se responsabilizar por todas as providências necessárias para tanto junto aos órgãos competentes nos termos da legislação vigente e arcando com todas as despesas e os custos envolvidos;
- (z) informar imediatamente ao PODER CONCEDENTE caso quaisquer licenças, permissões ou autorizações para a plena execução do OBJETO da CONCESSÃO forem retiradas, revogadas ou caducarem, ou, por qualquer motivo, deixarem de operar

os seus efeitos, indicando, desde logo, as medidas que foram tomadas e/ou que serão tomadas para a sua obtenção;

- (aa) dar conhecimento imediato ao PODER CONCEDENTE de todo e qualquer evento ou situação que altere de modo relevante o normal desenvolvimento da execução do OBJETO, ou que possa vir a prejudicar ou impedir o pontual e tempestivo cumprimento das obrigações previstas no CONTRATO, incluindo-se ações judiciais e procedimentos administrativos, devendo apresentar, no menor prazo possível, relatório detalhado sobre tais fatos, com as medidas tomadas ou a serem tomadas para superar ou sanar a situação;
- (bb) comunicar ao PODER CONCEDENTE, no prazo de até 72 (setenta e duas) horas, todas as circunstâncias ou ocorrências que, constituindo motivos de CASO FORTUITO ou FORÇA MAIOR, impeçam ou venham a impedir a normal execução do OBJETO;
- (cc) apresentar ao PODER CONCEDENTE, no prazo por ele fixado, outras informações adicionais ou OPCIONAIS que o PODER CONCEDENTE, razoavelmente e sem trazer ônus adicional significativo e injustificado para a CONCESSIONÁRIA, venha a formalmente solicitar.
- (dd) cooperar e apoiar para o desenvolvimento das atividades de acompanhamento e fiscalização do PODER CONCEDENTE, permitindo o acesso aos equipamentos e às instalações atinentes ao OBJETO, bem como os registros contábeis, dados e informações operacionais, seus e, tanto quanto possível, de suas subcontratadas;
- (ee) atender a convocações formalmente encaminhadas pelo PODER CONCEDENTE, inclusive para participar de reuniões;
- (ff) manter em arquivo todas as informações dos serviços e atividades executados durante a vigência da CONCESSÃO, permitindo ao PODER CONCEDENTE livre acesso a elas, a qualquer momento;
- (gg) apresentar, semestralmente, ao PODER CONCEDENTE, os comprovantes de recolhimento das contribuições sociais e previdenciárias (FGTS, INSS e PIS) referentes à CONCESSÃO e aos empregados envolvidos na execução do OBJETO do CONTRATO;

- (hh) informar o seu calendário de eventos ao PODER CONCEDENTE, na forma e nos termos previstos neste CONTRATO;
- (ii) apresentar ao PODER CONCEDENTE, sempre que solicitado, a relação nominal dos empregados, vinculados à CONCESSIONÁRIA ou terceiros, que trabalhem nos serviços e obras na ÁREA DA CONCESSÃO, indicando nomes, cargos, número das respectivas Carteiras de Trabalho e Previdência Social, bem como a pessoa jurídica a qual são vinculados;
- (jj) receber queixas, reclamações, comentários e críticas dos USUÁRIOS, de acordo com o ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;
- (kk) manter de forma permanente o diálogo com os USUÁRIOS, moradores do entorno e a população;
- (ll) informar previamente os USUÁRIOS sobre os preços praticados na ARENA BARUERI pela exploração de FONTES DE RECEITAS;
- (mm) manter atualizado o inventário e o registro dos BENS REVERSÍVEIS, nos termos deste CONTRATO;
- (nn) zelar pelo patrimônio do PODER CONCEDENTE, assumindo a responsabilidade por sua integridade;
- (oo) conservar todos os bens, equipamentos e instalações empregados na CONCESSÃO, mantendo-os atualizados e em perfeitas condições de funcionamento, bem como reparar suas unidades e promover, oportunamente, as substituições demandadas em função do desgaste, superação tecnológica ou término da sua vida útil, e ainda, promover os reparos ou modernizações necessárias à boa execução e à preservação da adequação das atividades e serviços, em observância ao princípio da atualidade;
- (pp) produzir e entregar pesquisa de satisfação dos USUÁRIOS, realizada por instituto de pesquisa contratado pela CONCESSIONÁRIA, a fim de avaliar os serviços da CONCESSÃO, nos termos e conforme a periodicidade definida no ANEXO V –

SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO;

(qq) publicar suas demonstrações financeiras, nos termos do que prevê a Lei nº 6.404/1976.

13.3. Os direitos de propriedade intelectual sobre os estudos e projetos elaborados para os fins específicos da CONCESSÃO, os direitos sobre marcas relacionadas à CONCESSÃO, bem como projetos, planos, plantas, documentos e outros materiais necessários para o desempenho das atividades da CONCESSÃO, serão transmitidos gratuitamente ao PODER CONCEDENTE ao final da CONCESSÃO

14 CLÁUSULA 14ª DAS OBRIGAÇÕES DO PODER CONCEDENTE

14.1. São obrigações do PODER CONCEDENTE, sem prejuízo de outras obrigações previstas neste CONTRATO e em seus ANEXOS e na legislação aplicável:

- (p) garantir permanentemente o livre acesso da CONCESSIONÁRIA à ÁREA DA CONCESSÃO, para a execução do OBJETO da CONCESSÃO durante a vigência deste CONTRATO;
- (q) emitir os Termos de Aceitação dos Bens, nos termos e condições deste CONTRATO;
- (r) emitir a ORDEM DE INÍCIO;
- (s) disponibilizar à CONCESSIONÁRIA, nos termos do cronograma previsto no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, a ÁREA DA CONCESSÃO e os bens que ficarão sob a gestão da CONCESSIONÁRIA, necessários ao desenvolvimento adequado do OBJETO da CONCESSÃO.
- (t) rescindir até a DATA DA ORDEM DE INÍCIO os contratos referentes à ÁREA DA CONCESSÃO;
- (u) rescindir, até a DATA DA ORDEM DE INÍCIO, todos os contratos, permissões, autorizações ou quaisquer outras formas de ato administrativo que tenham comprometido o uso da ARENA BARUERI, de forma remunerada ou gratuita, arcando integralmente com os custos decorrentes de prejuízos, indenizações ou multas devidas a terceiros.

- (v) a CONCESSIONÁRIA poderá, a seu exclusivo critério, e em até 10 dias antes da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, manifestar interesse na manutenção de qualquer contrato celebrado pelo PODER CONCEDENTE sub-rogando-se, nessa hipótese, nos direitos e deveres atinentes aos eventos contratados.
- (w) isentar a CONCESSIONÁRIA de responsabilidade pelos ônus, danos, despesas, pagamentos, indenizações e eventuais medidas judiciais decorrentes de atos ou fatos, inclusive de natureza trabalhista ou ambiental, anteriores à DATA DA ORDEM DE INÍCIO, relacionados ao OBJETO, bem como de atos ou fatos que, embora posteriores à DATA DA ORDEM DE INÍCIO, decorram de culpa exclusiva do PODER CONCEDENTE e/ou de quaisquer terceiros por ele contratados;
- (x) fornecer informações para a CONCESSIONÁRIA que lhe estejam disponíveis para o bom desenvolvimento da CONCESSÃO;
- (y) fundamentar devidamente suas decisões, aprovações, pedidos ou demais atos praticados ao abrigo deste CONTRATO;
- (z) indicar formalmente o(s) agente(s) público(s) responsáveis pelo acompanhamento deste CONTRATO;
- (aa) acompanhar, fiscalizar permanentemente e atestar o cumprimento deste CONTRATO, bem como analisar as informações prestadas pela CONCESSIONÁRIA, permitida a contratação de terceiros para assisti-lo e subsidiá-lo de informações;
- (bb) aplicar as sanções e adotar as demais medidas necessárias ao cumprimento regular do presente CONTRATO em caso de inadimplemento das obrigações assumidas pela CONCESSIONÁRIA;
- (cc) colaborar, dentro da sua esfera de competências e observados os termos da legislação pertinente, com a obtenção das licenças e autorizações eventualmente necessárias para a CONCESSÃO, junto aos demais órgãos municipais, inclusive com a participação em reuniões técnicas e envio de manifestações necessárias, responsabilizando-se pela obtenção de licenças
- (dd) implementar medidas de operação do tráfego para permitir a fluidez no acesso à

ARENA BARUERI, mitigando congestionamento e tráfego, inclusive nas datas de realização de eventos de qualquer natureza.

15 CLÁUSULA 15ª DOS DIREITOS DA CONCESSIONÁRIA

15.1. A CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo e adicionalmente a outros direitos previstos na legislação aplicável e neste CONTRATO, terá direito a:

- (a) explorar o OBJETO com ampla liberdade, observadas as limitações e condicionantes fixadas neste CONTRATO e na legislação aplicável, e observada, para contratos e quaisquer tipos de acordos ou ajustes celebrados pela CONCESSIONÁRIA com qualquer PARTE RELACIONADA, a conformidade com as condições de mercado;
- (b) explorar as FONTES DE RECEITA por sua conta e risco;
- (c) executar, por sua conta e risco, encargos complementares no COMPLEXO, incluída a instalação de MOBILIÁRIOS não obrigatórios;
- (d) utilizar o nome Orlando Novelli e seu apelido “Arena Barueri” em sua marca nominativa, podendo alterá-lo ou acrescê-lo de outros nomes;
- (e) manutenção do equilíbrio econômico-financeiro, na forma deste CONTRATO;
- (f) subcontratar terceiros para o desenvolvimento de atividades relacionadas à execução do OBJETO; e
- (g) distribuir dividendos e promover outras formas lícitas de distribuição de caixa aos acionistas, observados os termos e condicionantes previstos neste CONTRATO.

16 CLÁUSULA 16ª DAS PRERROGATIVAS DO PODER CONCEDENTE

16.1. O PODER CONCEDENTE, sem prejuízo e adicionalmente a outras prerrogativas e direitos previstos na legislação aplicável e neste CONTRATO, tem a prerrogativa de:

- (a) intervir na prestação das atividades que compõem o OBJETO, e, por consequência, na gestão das FONTES DE RECEITA, podendo retomá-las e extingui-las, nos casos e nas condições previstas neste CONTRATO e na legislação aplicável; e

- (b) contratar terceiros para, nos termos e limites da legislação, exercerem, total ou parcialmente, as competências de regulação, supervisão e fiscalização deste CONTRATO

CAPÍTULO V – DOS FINANCIAMENTOS

17 CLÁUSULA 17ª DOS FINANCIAMENTOS

- 17.1. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela obtenção, aplicação, amortização, pagamento de juros e gestão do(s) FINANCIAMENTO(S) necessário(s) ao desenvolvimento da CONCESSÃO, de modo que se cumpram, cabal e tempestivamente, todas as obrigações assumidas neste CONTRATO;
- 17.2. A CONCESSIONÁRIA não poderá alegar disposição, cláusula ou condição do(s) contrato(s) de FINANCIAMENTO porventura contratado(s), ou qualquer atraso na formalização do(s) contrato(s) de FINANCIAMENTO necessário(s), ou ainda, atraso no desembolso dos recursos pactuados, para se eximir, total ou parcialmente, das obrigações assumidas neste CONTRATO, cujos termos deverão ser de pleno conhecimento do(s) FINANCIADOR(ES) respectivo(s).
- 17.3. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE cópia autenticada dos contratos de FINANCIAMENTO e de garantia que venha a celebrar, bem como de documentos representativos dos títulos e valores mobiliários que venha a emitir, e quaisquer alterações desses instrumentos, no prazo de 30 (trinta) dias da data da respectiva assinatura ou emissão, conforme o caso

CAPÍTULO VI – DO VALOR DO CONTRATO, DA REMUNERAÇÃO DA CONCESSIONÁRIA E DO PAGAMENTO DA OUTORGA

18 CLÁUSULA 18ª DO VALOR DO CONTRATO

- 18.1. O valor estimado do CONTRATO é de R\$ 514.894.624,81, que corresponde ao valor dos investimentos obrigatórios e das despesas e custos operacionais obrigatórios estimados para execução das obrigações do contrato, cumulado com o somatório dos valores de outorga, composta pela PARCELA DE OUTORGA FIXA e OUTORGAS VARIÁVEIS;

19 CLÁUSULA 19ª DA REMUNERAÇÃO DA CONCESSIONÁRIA

- 19.1. As receitas a serem auferidas pela CONCESSIONÁRIA decorrerão da exploração de FONTES

DE RECEITAS na ÁREA DA CONCESSÃO.

- 19.2.

Nenhum valor será devido pelo PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA em função da execução do OBJETO.
- 19.3.

A CONCESSIONÁRIA poderá realizar quaisquer atividades lícitas compatíveis com o presente CONTRATO e ser remunerada pelas receitas auferidas com o desenvolvimento de tais atividades, devendo observar as regras deste CONTRATO.
- 19.4.

São consideradas fontes de receitas, de forma exemplificativa e não se limitando:

(a)

Locação (uso para partidas das equipes profissionais);

(b)

Locação para uso diário (espaços locados por m² para outros fins, que não eventos);

(c)

Locação para Eventos (*shows* e locações para prática esportiva);

(d)

Hospitalidade;

(e)

Catering;

(f)

Patrocínios;

(g)

Estacionamento;

(h)

Gravações e fotos.

19.5.

As FONTES DE RECEITA deverão assegurar à CONCESSIONÁRIA condições de fazer frente, dentre outros:

(a)

aos custos de amortização e eventuais juros de FINANCIAMENTO(s) relativos à instalação do empreendimento;

(b)

aos tributos devidos pela CONCESSIONÁRIA;

(c)

ao pagamento das PARCELAS DE OUTORGA VARIÁVEL;

(d)

ao cumprimento das obrigações do presente CONTRATO e seus ANEXOS; e

(e)

à remuneração do capital investido pelos sócios da CONCESSIONÁRIA.

19.6.

AS FONTES DE RECEITAS poderão ser exploradas diretamente pela CONCESSIONÁRIA ou por terceiros, com sua anuência.

- 19.7.

A CONCESSIONÁRIA deverá encaminhar anualmente e por escrito ao PODER CONCEDENTE relatório que contenha a descrição detalhada do escopo da(s) atividade(s) e/ou empreendimento(s) desenvolvido(s) na ÁREA DA CONCESSÃO, demonstrando, dentre outros elementos que julgar relevante, que a(s) atividade(s) ou empreendimento(s) se adequa(m) ao OBJETO, que não comprometem a qualidade da execução do OBJETO, e que obedece(m) à legislação brasileira, inclusive a ambiental.
- 19.8.

Além das informações previstas na subcláusula anterior, o PODER CONCEDENTE poderá, ao seu critério, requerer outras informações pertinentes, de acordo com a(s) atividade(s) objeto da solicitação.
- 20

CLÁUSULA 20ª

DO PAGAMENTO DA OUTORGA
- 20.1.

A CONCESSIONÁRIA se obriga a pagar ao PODER CONCEDENTE as PARCELAS DE OUTORGA FIXA e VARIÁVEL, conforme os valores, percentuais e condições indicados no ANEXO IV - MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA, e neste CONTRATO.
- 20.2.

No caso de atraso do pagamento das PARCELAS DE OUTORGA FIXA e VARIÁVEL, o PODER CONCEDENTE poderá adotar as medidas e sanções previstas no ANEXO IV - MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA.
- 20.3.

Para a fiscalização do valor pago a título de PARCELAS DE OUTORGA VARIÁVEL, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE:

(a)

em até 45 (quarenta e cinco) dias contados do fim de cada semestre, suas demonstrações financeiras semestrais completas;

(b)

anualmente, em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social, relatório auditado de sua situação contábil, incluindo o balanço patrimonial em sua forma completa, ou seja, Balanço Patrimonial (BP), Demonstração de Resultado do Exercício (DRE), Demonstração do Fluxo de Caixa (DFC), Demonstração de Mutações no Patrimônio Líquido (DMPL), Demonstração do Valor Adicionado (DVA) com as respectivas notas explicativas e os Relatórios da Diretoria e dos Conselhos Fiscal e de Administração, os pareceres dos auditores independentes, bem como o balancete de encerramento do exercício com os ajustes realizados e

respectivos saldos; e

- (c) anualmente, em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social, relatório anual de conformidade, contendo a descrição: (i) das atividades realizadas; (ii) dos investimentos e desembolsos realizados; (iii) das obras realizadas; (iv) das atividades de manutenção; (v) dos contratos vigentes, inclusive os celebrados com PARTES RELACIONADAS; (vi) da receita líquida; (vii) das transações entre a CONCESSIONÁRIA e seu controlador; (viii) da provisão para contingências (civis, trabalhistas, fiscais, ambientais ou administrativas); e (ix) outros dados que julgar relevantes.

- 20.4.** Caso a CONCESSIONÁRIA constitua subsidiária(s) integral(is), as demonstrações financeiras e contábeis dessas deverão estar consolidadas nas demonstrações financeiras da CONCESSIONÁRIA.
- 20.5.** A CONCESSIONÁRIA deverá contratar e remunerar empresa especializada de auditoria independente, devidamente registrada na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, para a auditoria dos valores devidos a título de PARCELAS DE OUTORGA VARIÁVEL.
- 20.6.** Caso haja, por parte da empresa especializada de auditoria independente, descumprimento do CONTRATO e seus ANEXOS ou da legislação aplicável, o PODER CONCEDENTE poderá requerer à CONCESSIONÁRIA a contratação de nova empresa especializada de auditoria independente antes do prazo previsto na subcláusula anterior.
- 20.7.** O PODER CONCEDENTE poderá utilizar, a seu critério, o auxílio de auditoria contratada a fim de apurar os valores efetivamente arrecadados, ou para fiscalizar os contratos firmados pela CONCESSIONÁRIA com subcontratadas, prestadores ou tomadores de serviço ou quaisquer terceiros a ela vinculados, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis, do juro e da multa moratória prevista no ANEXO IV - MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA.

CAPÍTULO VII – DA FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DA EXECUÇÃO DO CONTRATO

21 CLÁUSULA 21ª DA FISCALIZAÇÃO

- 21.1.** A fiscalização da CONCESSÃO, abrangendo todas as atividades da CONCESSIONÁRIA, durante todo o prazo deste CONTRATO, será executada pelo PODER CONCEDENTE, que poderá se valer de apoio técnico de terceiros, nos termos da legislação e dos ANEXOS deste CONTRATO.

- 21.2.** A CONCESSIONÁRIA facultará ao PODER CONCEDENTE, ou a qualquer outra pessoa por ele credenciada, o livre acesso, em qualquer época, às áreas, instalações e locais, documentos e dados referentes à CONCESSÃO e à CONCESSIONÁRIA, incluindo estatísticas, registros administrativos e contábeis e contratos com terceiros, prestando, no prazo que lhe for estabelecido, os esclarecimentos que forem formalmente solicitados.
- 21.3.** O PODER CONCEDENTE poderá demandar à CONCESSIONÁRIA, a qualquer tempo e sob qualquer circunstância, informações de natureza técnica, operacional, econômica, financeira e contábil, bem como medições e prestações de contas, conferindo, quando necessário, prazo razoável para o atendimento das solicitações que fizer.
- 21.4.** O PODER CONCEDENTE, diretamente ou por meio de seus representantes credenciados, poderá realizar, na presença de representantes da CONCESSIONÁRIA, vistorias, testes ou ensaios que permitam avaliar adequadamente as condições de funcionamento e as características dos equipamentos, sistemas e instalações utilizados na CONCESSÃO.
- 21.5.** No exercício da fiscalização, o PODER CONCEDENTE também poderá:
 - (a) acompanhar a execução de obras e atividades pela CONCESSIONÁRIA, bem como a conservação dos BENS VINCULADOS À CONCESSÃO;
 - (b) proceder a vistorias para a aferição da adequação das instalações e equipamentos, determinando as necessárias correções, reparos, remoções, reconstruções ou substituições às expensas da CONCESSIONÁRIA, quando estiverem em desacordo com as especificações prescritas neste CONTRATO e respectivos ANEXOS;
 - (c) intervir, quando necessário, na execução das atividades OBJETO da CONCESSÃO, nos termos da legislação e deste CONTRATO, de modo a assegurar a regularidade e o fiel cumprimento das obrigações contratuais assumidas pela CONCESSIONÁRIA;
 - (d) determinar que sejam refeitas obras, atividades e serviços, sem ônus para o PODER CONCEDENTE, se as já executadas não estiverem de acordo com as especificações deste CONTRATO e seus ANEXOS bem como com a legislação vigente e as normas técnicas aplicáveis; e

(e) aplicar as sanções previstas neste CONTRATO.

- 21.6.** O PODER CONCEDENTE designará unidade técnica responsável pela fiscalização e acompanhamento do presente Contrato, indicando o seu gestor, que terá entre suas atribuições as atividades indicadas nos itens (a) a (e) da subcláusula acima, bem como formalizar os termos de entrega de intervenções e investimentos previstos neste CONTRATO; e receber quaisquer pedidos de reequilíbrio-econômico financeiro, bem como de instauração de qualquer procedimento de solução de controvérsias previsto neste CONTRATO.
- 21.7.** Na hipótese em que a CONCESSIONÁRIA se recusar a acatar as determinações realizadas pelo PODER CONCEDENTE, esse poderá adotar, diretamente, ou por meio de terceiros, as providências necessárias para corrigir a situação, correndo os respectivos custos por conta da CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo da aplicação das sanções e penalidades pertinentes.
- 21.8.** A fiscalização pelo PODER CONCEDENTE não exclui a responsabilidade da CONCESSIONÁRIA pela adequação e qualidade dos investimentos realizados, assim como pelo cumprimento das obrigações contratuais.

CAPÍTULO VIII – DOS RISCOS

22 CLÁUSULA 22ª ALOCAÇÃO DE RISCOS

- 22.2.** A CONCESSIONÁRIA é integral e exclusivamente responsável por todos os riscos relacionados à presente CONCESSÃO, salvo disposição expressa em contrário no presente CONTRATO, observado o ANEXO VII – MATRIZ DE RISCO.
- 22.3.** Incluem-se dentre os riscos da CONCESSIONÁRIA, nesta CONCESSÃO, aqueles relacionados a:
- (a) obtenção de licenças, permissões e autorizações relacionadas às atividades da CONCESSÃO, ressalvados os atrasos decorrentes da demora na análise dos pedidos formulados pela Concessionária pelos órgãos públicos não imputáveis à Concessionária, que serão assumidos pelo Poder Público;
- (b) variação de custos de insumos, operacionais, de manutenção e INVESTIMENTOS, inclusive em razão de flutuação cambial e de variação nas tarifas da água e de

energia elétrica;

- (c) atraso no cumprimento dos prazos estabelecidos neste CONTRATO e ANEXOS, inclusive em decorrência da não obtenção de autorizações, licenças e/ou permissões, ressalvado disposto no item (a) desta cláusula;
- (d) risco decorrente da operação e manutenção do COMPLEXO;
- (e) mudanças nos planos, projetos ou obras, por mera liberalidade da CONCESSIONÁRIA;
- (f) erro em seus projetos e obras; erro nas suas estimativas de custos, gastos e/ou de cronograma; falhas na prestação dos serviços e atividades e erros ou falhas causadas pela CONCESSIONÁRIA, por seus prepostos ou empregados, ou por seus subcontratados;
- (g) segurança e a saúde dos trabalhadores que estejam a ela subordinados na execução do OBJETO deste CONTRATO e/ou seus subcontratados;
- (h) aumento do custo de FINANCIAMENTO(S) assumido(s) para a realização de INVESTIMENTOS, ou para o custeio dos serviços OBJETO da CONCESSÃO, inclusive em razão do aumento de taxas de juros, ressalvados os casos em que ficar comprovado que o aumento dos custos relacionados ao(s) FINANCIAMENTO(S) obtidos pela CONCESSIONÁRIA decorrerem diretamente de atos praticados pelo PODER CONCEDENTE, no âmbito deste CONTRATO, sobretudo aqueles relacionados a eventual descumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas;
- (i) qualidade na prestação dos serviços e atividades OBJETO deste CONTRATO, bem como o atendimento às especificações técnicas dos serviços e ao FATOR DE DESEMPENHO;
- (j) obsolescência, segurança, robustez e pleno funcionamento das tecnologias, dos equipamentos e das técnicas empregadas na CONCESSÃO;
- (k) prejuízos causados a terceiros ou ao meio ambiente por culpa da CONCESSIONÁRIA,

de seus empregados, prestadores de serviço, terceirizados, subcontratados, ou por qualquer outra pessoa física ou jurídica a ela vinculada, no exercício das atividades abrangidas neste CONTRATO;

- (l) recuperação, prevenção, correção e gerenciamento de passivo ambiental relacionado à CONCESSÃO, cujo fato gerador tenha ocorrido posteriormente à DATA DA ORDEM DE INÍCIO, inclusive o passivo ambiental referente à destinação final dos equipamentos e bens;
- (m) ineficiências ou perdas econômicas decorrentes de falhas, negligência, inépcia ou omissão no cumprimento do OBJETO deste CONTRATO, exceto por atos ou omissões do PODER CONCEDENTE;
- (n) perecimento, destruição, roubo, furto, vandalismo, depredação, perda ou quaisquer outros tipos de danos causados aos BENS VINCULADOS À CONCESSÃO, responsabilidade que não será reduzida ou excluída em virtude da fiscalização do PODER CONCEDENTE;
- (o) riscos que possam ser objeto de cobertura de seguros oferecidos no Brasil na data de sua ocorrência, inclusive para as hipóteses de CASO FORTUITO ou FORÇA MAIOR, bem como a variação no seu preço;
- (p) encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução deste CONTRATO, incluída a elevação do custo de mão-de-obra por acordo, convenção ou dissídio coletivo de trabalho, e as responsabilizações deles decorrentes, incluídas aquelas relacionadas às empresas eventualmente subcontratadas no âmbito da CONCESSÃO;
- (q) greves realizadas por empregados contratados pela CONCESSIONÁRIA, pelas subcontratadas, ou pelas prestadoras de serviços à CONCESSIONÁRIA;
- (r) interface com entidades e órgãos públicos, bem como USUÁRIOS, consumidores e tomadores de serviços da CONCESSIONÁRIA;
- (s) não efetivação da demanda projetada no COMPLEXO, nas FONTES DE RECEITA, ou

em qualquer outro equipamento ou instalação do COMPLEXO, ou sua redução por qualquer motivo, ainda que decorrente de concorrência praticada pelo PODER CONCEDENTE ou por terceiros, salvo no caso de eventual descumprimento das obrigações assumidas pelo PODER CONCEDENTE no âmbito deste CONTRATO;

- (t) não efetivação das receitas projetadas para as FONTES DE RECEITA ou sua redução, por qualquer motivo, salvo no caso de eventual descumprimento das obrigações assumidas pelo PODER CONCEDENTE, no âmbito deste CONTRATO;
- (u) construção, demanda, e viabilidade de FONTES DE RECEITAS;
- (v) realização e o pagamento de eventuais ajustes e adequações necessários para o cumprimento das diretrizes mínimas estabelecidas neste CONTRATO e em seus ANEXOS;
- (w) inadimplemento de consumidores ou tomadores de serviço da CONCESSIONÁRIA dos pagamentos que lhe forem devidos a qualquer título;
- (x) custos de ações judiciais ou processos administrativos iniciados por terceiros contra a CONCESSIONÁRIA ou subcontratadas decorrentes da execução da CONCESSÃO, salvo se por fato imputável ao PODER CONCEDENTE;
- (y) prejuízos causados ao PODER CONCEDENTE devido ao uso da ÁREA DA CONCESSÃO e suas adjacências em desacordo com as previsões deste CONTRATO e seus ANEXOS ou com as normas aplicáveis;
- (z) interrupção e/ou intermitência no fornecimento de energia elétrica, água ou outros serviços necessários ao funcionamento das atividades exploradas na CONCESSÃO; e

22.4. A CONCESSIONÁRIA deverá indenizar e manter o PODER CONCEDENTE indene de qualquer demanda ou prejuízo que o PODER CONCEDENTE venha a sofrer em virtude de atos praticados pela CONCESSIONÁRIA, seus administradores, empregados, prepostos, prestadores de serviços, subcontratados e terceiros que com ela tenha contratado, ou por qualquer outra pessoa física ou jurídica a ela vinculada.

- 22.5.** A CONCESSIONÁRIA também deverá indenizar e manter o PODER CONCEDENTE a salvo de despesas processuais, honorários sucumbenciais e demais encargos com os quais, direta ou indiretamente, venha a arcar em razão das hipóteses previstas na subcláusula anterior.
- 22.6.** Não são riscos da CONCESSIONÁRIA, dando ensejo ao procedimento de reequilíbrio econômico-financeiro, as hipóteses de incremento ou redução dos custos por ela incorridos na execução do OBJETO, nos termos deste CONTRATO:
- (a) decisões judiciais ou administrativas que diretamente impactem ou onerem, impeçam ou impossibilitem a CONCESSIONÁRIA de prestar integral ou parcialmente os serviços OBJETO da CONCESSÃO, exceto nos casos em que a CONCESSIONÁRIA houver dado causa à situação sobre a qual estiverem fundadas referidas decisões;
 - (b) atrasos ou inexecução das obrigações da CONCESSIONÁRIA, causados pela demora ou omissão do PODER CONCEDENTE ou de demais órgãos ou entidades da Administração Pública do Município de Barueri, desde que comprovada a regularidade formal, a tempestividade e a adequação dos requerimentos e solicitações encaminhados pela CONCESSIONÁRIA, e desde que os órgãos ou entidades competentes, provocados, deixem de observar o prazo regulamentar a eles conferido para a respectiva manifestação;
 - (c) descumprimento, pelo PODER CONCEDENTE, de suas obrigações contratuais ou regulamentares, incluindo, mas não se limitando, ao descumprimento de prazos a ele aplicáveis nos termos deste CONTRATO e/ou na legislação vigente;
 - (d) atraso no cumprimento dos prazos estabelecidos neste CONTRATO relacionados às obrigações assumidas pela CONCESSIONÁRIA, bem como o descumprimento do FATOR DE DESEMPENHO, quando decorrentes diretamente de ação ou omissão ilícita do PODER CONCEDENTE;
 - (e) imposição, pelo PODER CONCEDENTE, de novas obrigações ou alteração unilateral das obrigações originalmente contempladas no CONTRATO, que provoque impacto nos custos e encargos da CONCESSIONÁRIA;
 - (f) revisões sobre os parâmetros e medidores referentes ao FATOR DE DESEMPENHO que acarretem, comprovadamente, encargos adicionais para a CONCESSIONÁRIA;

- (g) prejuízos causados a terceiros ou ao meio ambiente pelos administradores, empregados, prepostos e prestadores de serviço, ocorridos antes da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, hipótese em que, além do direito ao reequilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO, terá a CONCESSIONÁRIA o direito ao ressarcimento pelo PODER CONCEDENTE de eventuais indenizações que vier a pagar em razão do passivo ambiental e/ou casos de responsabilidade civil que tenham como causa fato anterior à CONCESSÃO;
- (h) custos de recuperação, prevenção, correção e gerenciamento de passivo ambiental relacionados à CONCESSÃO, cujo fato gerador tenha ocorrido anteriormente à DATA DA ORDEM DE INÍCIO;
- (i) investimentos, pagamentos, custos e despesas decorrentes de eventuais desapropriações e instituição de servidões administrativas determinadas pelo PODER CONCEDENTE, na forma da lei;
- (j) ações judiciais ou demandas administrativas originárias de serviços prestados anteriormente à DATA DA ORDEM DE INÍCIO;
- (k) não aprovação de projetos e INTERVENÇÕES previstas no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA pelos órgãos competentes;
- (l) investimentos, custos e despesas decorrentes de tombamento superveniente dos imóveis e/ou de bens materiais ou imateriais relacionados à CONCESSÃO, que afete as premissas e projetos originais no âmbito da CONCESSÃO; e
- (m) greve dos funcionários e empregados do PODER CONCEDENTE que comprovadamente impeça ou impossibilite a CONCESSIONÁRIA de prestar integral ou parcialmente o OBJETO da CONCESSÃO;
- (n) greves causadas e/ou realizadas dentro dos equipamentos operados pelo PODER CONCEDENTE dentro da AREA DA CONCESSÃO, interferindo com a operação da concessionária, hipótese em que caberá ao PODER CONCEDENTE indenizar a CONCESSIONÁRIA pelos prejuízos comprovadamente suportados;
- (o) Prejuízos causados por representantes do PODER CONCEDENTE ou terceiros por ele autorizados a utilizar a ÁREA DA CONCESSÃO.

a formulação da sua PROPOSTA COMERCIAL na LICITAÇÃO.

- 22.7.

Quaisquer tributos ou encargos legais criados, alterados ou extintos, que venham a incitar diretamente sobre os serviços prestados pela CONCESSIONÁRIA, e cuja criação, alteração, extinção ou incidência ocorra após a DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS (inclusive do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU), com comprovada repercussão direta sobre o equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO darão ensejo ao procedimento de reequilíbrio econômico-financeiro, em favor da CONCESSIONÁRIA ou do PODER CONCEDENTE, conforme o caso.
- 22.8.

A própria subcláusula anterior inclui superveniente entendimento diverso sobre a incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU sobre a ÁREA DA CONCESSÃO.
- 22.9.

Não se enquadram na previsão da subcláusula 22.6 os impostos e contribuições sobre os insumos utilizados pela CONCESSIONÁRIA para execução do OBJETO.
- 22.10.

Também não se enquadram na previsão da subcláusula 22.6 os tributos e encargos legais relacionados à exploração das FONTES DE RECEITA, por sua gestão exclusiva ou mediante associação com terceiros, cujo risco tributário é integralmente atribuído à CONCESSIONÁRIA.
- 22.11.

Verificando-se a extinção da CONCESSÃO, nos termos do disposto na subcláusula anterior, aplicar-se-ão, no que couberem, as regras e os procedimentos válidos para a extinção da CONCESSÃO por advento do termo contratual, conforme este CONTRATO, fazendo jus a CONCESSIONÁRIA ao recebimento da indenização pela(s) parcela(s) dos investimentos relacionados a bens reversíveis ainda não amortizados ou depreciados, os quais tenham sido realizados com o objetivo de garantir a continuidade e atualidade do serviço concedido.
- 22.12.

As PARTES se comprometem a empregar todas as medidas e ações necessárias a fim de minimizar os efeitos decorrentes dos eventos de CASO FORTUITO ou FORÇA MAIOR.
- 22.13.

A CONCESSIONÁRIA declara:

(a)

ter ciência integral da natureza e extensão dos riscos assumidos neste CONTRATO; e

(b)

ter levado em consideração a repartição de riscos estabelecida neste CONTRATO para
- CAPÍTULO IX – DAS REVISÕES CONTRATUAIS E DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO
- 23

CLÁUSULA 23ª

DAS REVISÕES ORDINÁRIAS

23.1.

Sem prejuízo das demais previsões deste CONTRATO e das prerrogativas legalmente conferidas ao PODER CONCEDENTE relativamente à imposição de novas obrigações ou de alterações sobre o OBJETO da CONCESSÃO nos termos da subcláusula 22.5, a cada 5 (cinco) anos, contados da DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO, as PARTES promoverão a revisão dos parâmetros, condições e resultados gerais da CONCESSÃO, com o objetivo de, sendo o caso:

(a)

rever as especificações do OBJETO e aprimorar os serviços e as atividades do OBJETO, em atenção ao princípio da atualidade;

(b)

analisar criticamente e eventualmente alterar os encargos previstos neste CONTRATO ou no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA; e

(c)

rever o conteúdo dos planos previstos como de apresentação obrigatória pela CONCESSIONÁRIA, nos termos do ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

23.2.

O procedimento de revisão deverá ser instaurado de ofício pelo PODER CONCEDENTE, ou a pedido da CONCESSIONÁRIA, no prazo de 60 (sessenta) dias, prorrogável por igual período, da conclusão dos 5 (cinco) primeiros anos de vigência deste CONTRATO, e assim sucessivamente, até o final do prazo de duração da CONCESSÃO.

23.3.

Caso não haja a necessidade de alterações dos parâmetros, condições e resultados gerais da CONCESSÃO, o PODER CONCEDENTE deverá instaurar o procedimento previsto nessa subcláusula para se pronunciar sobre a desnecessidade de qualquer revisão, abrindo prazo para manifestação da CONCESSIONÁRIA.

23.4.

Para fins da análise da necessidade, conveniência ou oportunidade da revisão de que trata esta cláusula, cada PARTE detalhará, no prazo de 30 (trinta) dias da instauração do processo, as eventuais alterações sugeridas, com as justificativas correspondentes, estudos e outros documentos que embasem a sua proposta.
- 145

23.5. O procedimento de revisão ordinária será concluído mediante acordo entre as PARTES, no prazo de 60 (sessenta) dias, prorrogável por igual período.

23.6. Admite-se a participação de entidades, representantes da sociedade civil ou profissionais especializados no processo de revisão de que trata esta cláusula, para o levantamento de dados, confirmação de premissas e/ou elucidações de ordem técnica e econômica que se fizerem necessárias.

23.7. Do resultado do procedimento de revisão de que trata esta cláusula, poderá ser revisto o equilíbrio econômico-financeiro da CONCESSÃO, em benefício da CONCESSIONÁRIA ou do PODER CONCEDENTE, nos termos da CLÁUSULA 25ª e CLÁUSULA 26ª deste CONTRATO.

24 CLÁUSULA 24ª DAS REVISÕES EXTRAORDINÁRIAS

24.1. Sem prejuízo das demais previsões deste CONTRATO e das prerrogativas legalmente conferidas ao PODER CONCEDENTE relativamente à imposição de novas obrigações, ou de alterações sobre o OBJETO da CONCESSÃO, nos termos da subcláusula 22.5, o PODER CONCEDENTE ou a CONCESSIONÁRIA poderão solicitar a revisão extraordinária do CONTRATO, sempre com vistas à regularidade, continuidade, eficiência, segurança, atualidade e generalidade dos serviços OBJETO da CONCESSÃO, e desde que houver necessidade comprovada de inclusão e/ou exclusão de encargos neste CONTRATO, inclusive como resultado de transformações tecnológicas supervenientes ou da necessidade de adequação dos sistemas de mensuração da qualidade dos serviços prestados neste CONTRATO a padrões técnicos reconhecidos nacional ou internacionalmente.

24.2. A solicitação da CONCESSIONÁRIA deverá vir acompanhada das razões que justifiquem a revisão pretendida, com os detalhamentos, levantamentos, estudos ou pareceres técnicos julgados pertinentes.

24.3. Ao avaliar a solicitação encaminhada nos termos da subcláusula anterior, o PODER CONCEDENTE poderá consultar a opinião de outros órgãos e entidades técnicas envolvidos.

24.4. O procedimento de revisão extraordinária será concluído mediante acordo entre as PARTES.

24.5. Do resultado do procedimento de revisão de que trata esta cláusula, poderá ser revisto o equilíbrio econômico-financeiro da CONCESSÃO, em benefício da CONCESSIONÁRIA ou do PODER CONCEDENTE, nos termos da CLÁUSULA 25ª e CLÁUSULA 26ª deste CONTRATO.

25 CLÁUSULA 25ª DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

25.1. Sempre que atendidas as condições deste CONTRATO e mantida a alocação de riscos nele estabelecida, observadas as disposições do ANEXO VII – MATRIZ DE RISCO, considera-se mantido o seu equilíbrio econômico-financeiro.

25.2. Sem prejuízo de outras hipóteses admitidas neste CONTRATO, é situação que justifica o reequilíbrio econômico-financeiro em favor do PODER CONCEDENTE a redução dos custos incorridos pela CONCESSIONÁRIA em razão do advento de quaisquer das hipóteses previstas nas subcláusulas 22.5 e 22.6 e cláusula 23ª e CLÁUSULA 24ª.

25.3. Sem prejuízo de outras hipóteses admitidas neste CONTRATO, é situação que justifica o reequilíbrio econômico-financeiro em favor da CONCESSIONÁRIA o aumento de custos e despesas incorridos pela CONCESSIONÁRIA em razão do advento de quaisquer das hipóteses previstas nas subcláusulas 22.5 e 22.6, e cláusula 23ª CLÁUSULA 24ª .

25.4. O PODER CONCEDENTE poderá solicitar a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro, quando cabível, nos termos da lei e nas hipóteses previstas neste CONTRATO.

25.5. A recomposição do equilíbrio econômico-financeiro será efetivada, de comum acordo entre as PARTES, mediante as seguintes modalidades:

- (a) prorrogação ou redução do prazo da CONCESSÃO;
- (b) readequação dos índices que compõem o FATOR DE DESEMPENHO, previstos no ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO;
- (c) revisão dos encargos e obrigações assumidos pela CONCESSIONÁRIA, inclusive prazos vinculantes à CONCESSIONÁRIA;
- (d) revisão do valor devido a título de PARCELAS DE OUTORGA VARIÁVEL ao PODER

CONCEDENTE, para mais ou para menos;

- (e) pagamento de indenização em dinheiro;
- (f) outra forma definida de comum acordo entre o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA; ou
- (g) combinação das modalidades anteriores.

25.6. As alternativas para a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro não poderão alterar a alocação de riscos originalmente prevista neste CONTRATO.

26 CLÁUSULA 26ª DO PROCEDIMENTO PARA A RECOMPOSIÇÃO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

26.1. O procedimento para a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro poderá ser instaurado por qualquer uma das PARTES, a qualquer momento, quando se verificar o desequilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO, mediante a apresentação de manifestação por escrito, direcionada ao PODER CONCEDENTE.

26.2. A análise da recomposição do equilíbrio econômico-financeiro pressupõe a verificação das condições econômicas globais do ajuste, tomando-se como base os efeitos dos eventos que lhe deram causa, devidamente descritos da manifestação apresentada pela PARTE interessada, o qual poderá vir acompanhado de laudo pericial, estudos independentes e/ou outros documentos considerados pertinentes.

26.1. Quando o pedido de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro for iniciado pela CONCESSIONÁRIA, observar-se-á o que se segue:

- (a) o pedido poderá ser acompanhado de relatório, laudo pericial e/ou estudo independente que efetivamente demonstre o impacto da ocorrência, na forma estabelecida nas subcláusulas anteriores, contemplando ainda dados como a data da ocorrência e a provável duração da hipótese ensejadora da recomposição;
- (b) o pedido deverá ser acompanhado de todos os documentos necessários à demonstração do cabimento do pleito, podendo o PODER CONCEDENTE solicitar laudos econômicos específicos da CONCESSIONÁRIA ou estudos elaborados por

órgãos ou entidades da Administração Pública Municipal ou, ainda, por entidades independentes; e

- (c) o pedido, conforme o caso, deverá conter a indicação da pretensão de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro numa das formas indicadas na subcláusula 25.5, trazendo a demonstração circunstanciada dos pressupostos e parâmetros utilizados e informando os impactos e as eventuais alternativas de balanceamento das prestações entre as PARTES.

26.2. O PODER CONCEDENTE terá livre acesso a informações, bens e instalações da CONCESSIONÁRIA ou de terceiros por ela contratados para aferir o quanto alegado pela CONCESSIONÁRIA no pedido de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro que ela tiver apresentado.

26.3. Para a confirmação das situações apontadas como ensejadoras de desequilíbrio econômico-financeiro e para o dimensionamento dos efeitos e medidas delas resultantes, as PARTES poderão contar com a participação de entidade especializada especialmente contratada para essa finalidade.

26.4. A recomposição do equilíbrio econômico-financeiro será realizada de forma que seja nulo o valor presente líquido do Fluxo de Caixa Marginal projetado em razão do evento que ensejou a recomposição, considerando (i) os fluxos marginais calculados com base na diferença entre as situações com e sem evento; e (ii) os fluxos marginais necessários à recomposição do equilíbrio econômico-financeiro , tomando-se em conta a aplicação das modalidades de recomposição previstas na subcláusula 25.5.

26.5. Para fins de determinação do Fluxo de Caixa Marginal, deverão ser utilizadas as melhores informações disponíveis e atualizadas para se estimar o valor dos investimentos, dos custos e das despesas, bem como eventuais receitas e outros ganhos, resultantes do evento de desequilíbrio, tomando-se por base as melhores referências de preço do setor público e/ou do setor privado disponíveis no momento do pleito, incluindo-se valores praticados em contratos pretéritos celebrados pelo PODER CONCEDENTE, pelos acionistas da SPE, ou por outras empresas, levantamentos de mercado e publicações específicas sobre preços de itens e insumos utilizados em cada caso, e, na indisponibilidade de informações mais atuais, das projeções realizadas por ocasião da LICITAÇÃO.

26.6. Na hipótese de novos investimentos ou serviços solicitados pelo PODER CONCEDENTE e não

previstos neste CONTRATO, o PODER CONCEDENTE poderá requerer à CONCESSIONÁRIA, previamente ao processo de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro, a elaboração de projetos básico e executivo a serem submetidos à sua análise, cujo ônus de elaboração será suportado pelo PODER CONCEDENTE, contendo todos os elementos necessários à precificação do investimento e às estimativas do impacto da obra ou serviço sobre as receitas da CONCESSIONÁRIA, observado, para todos os efeitos, o disposto na subcláusula anterior.

- 26.7.

A recomposição do equilíbrio econômico-financeiro poderá ser realizada anteriormente ou posteriormente ao efetivo impacto do evento que der razão à situação de desequilíbrio, sendo, para tanto, calculado o valor presente líquido do Fluxo de Caixa Marginal, conforme a subcláusula 26.7, na data da avaliação.
- 26.8.

Para eventos de desequilíbrio já ocorridos, a taxa de desconto real anual a ser utilizada no cálculo do valor presente na recomposição do equilíbrio econômico- financeiro por Fluxo de Caixa Marginal será composta pela média dos últimos 12 (doze) meses da taxa bruta de juros de venda do *Tesouro IPCA + com Juros Semestrais* (antigas Notas do Tesouro Nacional Série B – NTN-B), considerando apenas seu componente fixo, *ex-ante* a dedução do Imposto de Renda, com vencimento em 15/05/2055, publicada pela Secretaria do Tesouro Nacional, apurada na data do efetivo impacto do evento de desequilíbrio no fluxo de caixa da CONCESSIONÁRIA, acrescida de um prêmio de risco de 5,62% a.a. (cinco inteiros e sessenta e dois centésimos por cento ao ano).
- 26.9.

Para impactos futuros, a taxa de desconto real anual a ser utilizada no cálculo do valor presente na recomposição do equilíbrio econômico-financeiro por Fluxo de Caixa Marginal será composta pela média dos últimos 03 (três) meses da taxa bruta de juros de venda do *Tesouro IPCA + com Juros Semestrais* (antigas Notas do Tesouro Nacional Série B – NTN-B), considerando apenas seu componente fixo, *ex-ante* a dedução do Imposto de Renda, com vencimento em 15/08/2050, publicada pela Secretaria do Tesouro Nacional, apurada na data de formalização do reequilíbrio mediante assinatura do correspondente aditivo contratual, acrescida de um prêmio de risco de 5,62% a.a. (cinco inteiros e sessenta e dois centésimos por cento ao ano).
- 26.10.

Em caso de extinção ou de recompra pelo Governo Federal dos títulos de que tratam as subcláusulas acima, as PARTES estipularão de comum acordo a nova metodologia de cálculo da taxa de desconto real anual e prêmio de risco a ser adotada.
- 26.11.

Quando os fluxos de caixa do negócio forem apurados em moeda nacional corrente, a taxa de desconto descrita nas subcláusulas 26.11 e 26.12 deverá incorporar o IPCA.

- 26.12.

No caso de o equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO ser recomposto por alteração do prazo da CONCESSÃO, deverá ser incluído no cálculo, caso haja, os custos e despesas com os reinvestimentos em decorrência da depreciação dos BENS REVERSÍVEIS.
- 26.13.

O procedimento de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro iniciado por qualquer uma das PARTES deverá ser objeto de comunicação à outra PARTE, consignando-se a ela o prazo de 30 (trinta) dias, prorrogável, por igual período, para manifestação.
- 26.14.

A comunicação encaminhada pela PARTE interessada à outra PARTE deverá estar acompanhada de cópia dos laudos e/ou dos estudos realizados para a caracterização da situação que levaria à recomposição.
- 26.15.

Respondida a proposta pela CONCESSIONÁRIA, no caso de o processo ter sido instaurado pelo PODER CONCEDENTE, ele terá o prazo de 30 (trinta) dias, prorrogável por igual período, para decidir sobre a recomposição de equilíbrio econômico-financeiro.

CAPÍTULO X – DAS GARANTIAS E SEGUROS

- 27

CLÁUSULA 27ª

DA

GARANTIA

DE

EXECUÇÃO

DO

CONTRATO

PELA

CONCESSIONÁRIA
- 27.1.

Para o fiel cumprimento das obrigações assumidas, a CONCESSIONÁRIA manterá a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO prestada como condição precedente para a assinatura deste CONTRATO, observada a seguinte dinâmica de liberação ao longo da vigência contratual:

(a)

o montante inicial de GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO corresponderá a 5% (cinco por cento) do VALOR TOTAL DO CONTRATO;

(b)

após a expedição do respectivo Termo Definitivo de Aceitação de Obras referente aos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS, o montante obrigatório de GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO corresponderá a 2% (dois por cento) do VALOR DO CONTRATO.
- 27.2.

A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO servirá para cobrir:

(a)

o ressarcimento de custos e despesas incorridas pelo PODER CONCEDENTE face ao inadimplemento da CONCESSIONÁRIA;

- (b) o pagamento das PARCELAS DE OUTORGA FIXA e VARIÁVEL, no caso de atraso de pagamento pela CONCESSIONÁRIA superior à 10 (dez) dias úteis;
- (c) devolução dos bens integrantes da CONCESSÃO em desconformidade com as exigências estabelecidas neste CONTRATO ou em seus ANEXOS; e/ou
- (d) o pagamento das multas que forem aplicadas à CONCESSIONÁRIA em razão de inadimplemento no cumprimento de suas obrigações contratuais, cuja quitação não ocorrer em até 10 (dez) dias úteis da respectiva imposição.

27.3. Se o valor das multas contratuais eventualmente impostas à CONCESSIONÁRIA for superior ao valor da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, além da perda desta, a CONCESSIONÁRIA responderá pela diferença e pela reposição do valor integral da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, no prazo de 10 (dez) dias úteis, sob pena de aplicação das penalidades previstas neste CONTRATO.

27.4. Sempre que utilizada a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA deverá recompor o seu valor integral, observado prazo idêntico ao da subcláusula anterior.

27.5. A recomposição de que trata a subcláusula anterior poderá ser efetuada pela CONCESSIONÁRIA mediante complementação da garantia existente ou contratação de nova(s) garantia(s), de maneira que o valor total da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO seja sempre equivalente ao montante definido na subcláusula 27.1, sob pena de aplicação das penalidades previstas neste CONTRATO.

27.6. A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO referida nesta cláusula poderá assumir qualquer das seguintes modalidades:

- (a) caução em dinheiro, em moeda nacional corrente, depositada em conta corrente a ser indicada pelo PODER CONCEDENTE;
- (b) caução em títulos da dívida pública federal, não gravados com cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade, nem adquiridos compulsoriamente, registrados em sistema centralizado de liquidação e custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil;
- (c) seguro-garantia, fornecido por companhia seguradora autorizada a funcionar no Brasil, com a apresentação da respectiva certidão de regularidade da SUSEP,

vigente; ou

- (d) fiança bancária, fornecida por instituição financeira autorizada a funcionar no Brasil, com classificação em escala nacional superior ou igual a "Aa2.br", "brAA-" ou "A(bra)", conforme divulgado pelas agências de risco Moody's, Standard & Poors ou Fitch, em favor do PODER CONCEDENTE.

27.7. A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO ofertada não poderá conter quaisquer ressalvas ou condições que possam dificultar ou impedir sua execução, ou que possam suscitar dúvidas quanto à sua exequibilidade, devendo a CONCESSIONÁRIA promover as renovações e atualizações que forem necessárias à sua plena vigência durante o CONTRATO.

27.8. As GARANTIAS DE EXECUÇÃO DO CONTRATO apresentadas na modalidade seguro- garantia deverão seguir o disposto na Circular SUSEP nº 477/13, ou em norma que venha substituí-la.

27.9. Para a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO apresentada na modalidade caução em títulos da dívida pública federal, serão admitidos os seguintes títulos:

- (a) Tesouro Prefixado;
- (b) Tesouro Selic;
- (c) Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais;
- (d) Tesouro IPCA;
- (e) Tesouro IGPM + com Juros Semestrais; e
- (f) Tesouro Prefixado com Juros Semestrais.

27.10. As despesas referentes à prestação da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, incluída a sua recomposição, serão de responsabilidade exclusiva da CONCESSIONÁRIA.

27.11. Caso seja utilizada a modalidade de seguro-garantia, a apólice deverá ter vigência de no mínimo 01 (um) ano, com cláusula de renovação até a extinção das obrigações da CONCESSIONÁRIA.

- 27.12.** Na hipótese de não ser possível prever tal renovação de obrigações na respectiva apólice, a CONCESSIONÁRIA deverá contratar nova GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO.
- 27.13.** A apólice deverá conter disposição expressa de obrigatoriedade de a seguradora informar ao PODER CONCEDENTE e à CONCESSIONÁRIA, no mínimo 90 (noventa) dias antes do prazo final da validade, se a apólice será ou não renovada.
- 27.14.** No caso de a seguradora não renovar a apólice de seguro-garantia, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar garantia de valor e condições equivalentes, para aprovação do PODER CONCEDENTE, até 05 (cinco) dias úteis antes do vencimento da apólice, independentemente de notificação.
- 27.15.** Durante a vigência do CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA poderá substituir a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO prestada por qualquer das modalidades admitidas nesta cláusula, mediante prévia aprovação do PODER CONCEDENTE.
- 27.16.** O valor da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO será reajustado periodicamente, na mesma data e pela mesma fórmula aplicável ao reajuste da base para o cálculo da PARCELA DE OUTORGA FIXA, nos termos do ANEXO IV – MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA.
- 27.17.** Sempre que se verificar o reajuste da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA deverá complementá-la ou poderá reduzi-la, no prazo de 10 (dez) dias a contar da vigência do reajuste, de modo a manter inalterada a proporção fixada nesta cláusula, sob pena de caracterizar-se inadimplência da CONCESSIONÁRIA e serem aplicadas as penalidades cabíveis.
- 27.18.** A CONCESSIONÁRIA permanecerá responsável pelo cumprimento das obrigações contratuais, incluindo o pagamento de eventuais multas e indenizações, independentemente da utilização da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO.
- 27.19.** A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, observado o montante mínimo definido nesta cláusula, deverá permanecer em vigor até, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias após a extinção do CONTRATO.

- 27.20.** A restituição ou liberação da garantia dependerá da comprovação do integral cumprimento de todas as obrigações, incluindo trabalhistas e previdenciárias da CONCESSIONÁRIA, bem como da entrega dos BENS REVERSÍVEIS em perfeitas condições de operacionalidade, utilização e manutenção.

28 CLÁUSULA 28ª DA GARANTIA DE SATISFAÇÃO DO CRÉDITO DO FINANCIADOR PERANTE A CONCESSIONÁRIA

- 28.1.** Na hipótese de a CONCESSIONÁRIA vir a celebrar contrato de financiamento com terceiro, nos termos da CLÁUSULA 17ª deste CONTRATO, ela poderá oferecer em garantia, de acordo com o disposto nos arts. 28 e 28-A da Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, os direitos emergentes da CONCESSÃO, observadas as disposições abaixo.
- 28.2.** O oferecimento, em garantia, dos direitos emergentes da CONCESSÃO no(s) FINANCIAMENTO(S) vinculado(s) ao OBJETO do CONTRATO somente poderá ocorrer até o limite que não comprometa a operacionalização e a continuidade da CONCESSÃO.
- 28.3.** As ações de emissão da CONCESSIONÁRIA poderão, mediante prévia comunicação ao PODER CONCEDENTE, ser dadas em garantia de FINANCIAMENTO(S), ou como contragarantia de operações diretamente vinculadas ao cumprimento de obrigações decorrentes do CONTRATO, estando a sua execução, porém, condicionada à prévia autorização do PODER CONCEDENTE, observado o disposto na CLÁUSULA 8ª e CLÁUSULA 10ª deste CONTRATO.
- 28.4.** É permitida a cessão, pela CONCESSIONÁRIA, de direitos decorrentes deste CONTRATO a terceiros, bem como a realização de pagamento direto, em nome do FINANCIADOR, das obrigações pecuniárias assumidas pelo PODER CONCEDENTE, nos termos deste CONTRATO, tais como os relativos às indenizações eventualmente devidas a ela pelo PODER CONCEDENTE, inclusive por extinção antecipada do CONTRATO, e de quaisquer outros valores que a CONCESSIONÁRIA tenha direito a receber no âmbito da CONCESSÃO.
- 28.5.** Os contratos de FINANCIAMENTO da CONCESSIONÁRIA poderão outorgar ao(s) FINANCIADOR(ES), de acordo com as regras de direito privado aplicáveis, o direito de assumir o CONTROLE da SPE em caso de inadimplemento contratual pela CONCESSIONÁRIA dos referidos contratos de FINANCIAMENTO ou em caso de inadimplemento deste CONTRATO, quando constatado que tais inadimplementos inviabilizem ou coloquem em risco a CONCESSÃO.

- 28.6.** A autorização do PODER CONCEDENTE para a assunção da CONCESSÃO de que trata a subcláusula anterior dependerá, única e exclusivamente, da comprovação, por parte do(s) FINANCIADOR(ES), de que atende(m) aos requisitos de habilitação jurídica e regularidade fiscal aplicáveis, previstos no EDITAL.
- 28.7.** Sem prejuízo do disposto na subcláusula 10.11 deste CONTRATO, o pedido para a autorização da assunção do CONTROLE, que será apresentado por escrito pela CONCESSIONÁRIA e pelo(s) FINANCIADOR(ES), deverá contemplar as justificativas e demais elementos que possam subsidiar a análise do pedido pelo PODER CONCEDENTE, dentre os quais:
- (a) cópia de atas de reuniões de sócios ou acionistas da CONCESSIONÁRIA;
 - (b) relatórios de auditoria;
 - (c) demonstrações financeiras; e
 - (d) outros documentos pertinentes.
- 28.8.** A assunção do CONTROLE da CONCESSIONÁRIA nos termos desta cláusula não alterará as suas obrigações e de seus sócios ou acionistas controladores perante o PODER CONCEDENTE.
- 28.9.** Caso o PODER CONCEDENTE entenda que o(s) FINANCIADOR(ES) não dispõe(m) de capacidade financeira ou que não preencha(m) os requisitos de habilitação necessários à assunção dos serviços e atividades, poderá negar, de maneira motivada, a assunção, por aquele(s), do controle da SPE.
- 28.10.** Na hipótese de o PODER CONCEDENTE negar a assunção do controle da SPE pelo(s) FINANCIADOR(ES), além da demonstração cabal de que ele(s) não preenche(m) algum dos requisitos expressos neste CONTRATO, deverá conceder o prazo de 10 (dez) dias para que o(s) FINANCIADOR(ES) apresente(m) outra proposta para a assunção do controle da SPE e/ou a reestruturação da SPE para que se torne adimplente com as suas obrigações.

29 CLÁUSULA 29ª DOS SEGUROS

- 29.1.** A CONCESSIONÁRIA, além dos seguros exigíveis pela legislação aplicável, deverá assegurar, durante todo o prazo de vigência do CONTRATO, a existência e manutenção em vigor das apólices de seguro necessárias para garantir a efetiva e abrangente cobertura dos riscos inerentes à execução das atividades pertinentes à CONCESSÃO.
- 29.2.** À exceção dos demais seguros, que deverão ser contratados e mantidos em vigor durante todo o prazo de vigência do CONTRATO, o seguro previsto na subcláusula 29.7, letra “d” e “e”, será obrigatório apenas durante o PROGRAMA DE INTERVENÇÃO, devendo a sua vigência ser mantida ou renovada até a expedição do Termo Definitivo de Aceitação das Obras.
- 29.3.** Nenhuma obra ou serviço poderá ter início ou prosseguir sem que a CONCESSIONÁRIA apresente ao PODER CONCEDENTE a comprovação de que as apólices dos seguros expressamente exigidos neste CONTRATO se encontram em vigor nas condições estabelecidas.
- 29.4.** As apólices devem ser contratadas com seguradoras nacionais ou estrangeiras de primeira linha autorizadas a operar no Brasil, pela SUSEP. O PODER CONCEDENTE deverá ser indicado como cossegurado nas apólices de seguros, cabendo-lhe autorizar previamente o cancelamento, a suspensão, a modificação ou a substituição de quaisquer apólices contratadas pela CONCESSIONÁRIA, bem como a alteração nas coberturas e demais condições correspondentes, a fim de assegurar a adequação dos seguros às novas situações que ocorram durante o período do CONTRATO, dentro das condições da apólice.
- 29.5.** As instituições financeiras que realizem empréstimos poderão ser incluídas nas apólices de seguro, na condição de cosseguradas ou beneficiárias, desde que a medida não prejudique os direitos assegurados ao PODER CONCEDENTE.
- 29.6.** As apólices emitidas não poderão conter obrigações, restrições ou disposições que contrariem as disposições do presente CONTRATO ou a regulação setorial.
- 29.7.** Anualmente, até o último dia útil da vigência da apólice, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar certificado emitido pela(s) seguradora(s) confirmando:
- (a) que todos os prêmios vencidos no ano imediatamente anterior foram devidamente quitados; e

- (b) que as apólices contratadas pela CONCESSIONÁRIA estão em plena vigência ou foram renovadas, devendo neste caso ser encaminhada ao PODER CONCEDENTE a comprovação da renovação.

29.8. A CONCESSIONÁRIA também deverá fornecer ao PODER CONCEDENTE, em prazo não superior a 30 (trinta) dias antes do fim da vigência de cada apólice, certificado emitido pela seguradora confirmando que as apólices de seguros contratados foram ou serão renovadas imediatamente após o seu vencimento, ou ainda nova apólice de seguros, sob pena de aplicação das sanções e penalidades previstas neste CONTRATO.

29.9. A CONCESSIONÁRIA contratará e manterá em vigor, no mínimo, os seguintes seguros:

- (a) seguro de riscos operacionais ou riscos nomeados do tipo “todos os riscos”, incluindo, no mínimo, a cobertura de danos materiais por incêndio, tumulto, manifestações, raio, vendaval, ciclone, granizo, explosão, alagamentos e inundações, vazamento de tubulações, danos elétricos, de equipamentos eletrônicos, lucros cessantes [período indenitário de no mínimo 6 (seis) meses], roubo de bens, pequenas obras de engenharia;
- (b) seguro de responsabilidade civil com operações, que compreenda todos e quaisquer acidentes causados pela CONCESSIONÁRIA, subcontratadas ou terceiros, ou por seus prepostos ou empregados, cobrindo qualquer prejuízo material, pessoal, moral ou outro, que venha a ser causado ou esteja relacionado com a execução da CONCESSÃO, inclusive, mas não se limitando a, a responsabilidade civil de empregador, mortes e danos corporais, morais e materiais causados a terceiros;
- (c) seguro para estacionamento existente na ÁREA DA CONCESSÃO, conforme a regulamentação aplicável;
- (d) seguro de risco de engenharia, para eventuais obras, incluindo a cobertura de danos decorrentes de erros de projeto e riscos do fabricante (quando não houver garantia do fabricante), tumultos e greves, despesas extraordinárias, despesas de salvamento e contenção de sinistros, despesas de desentulho, honorário de peritos, manutenção ampla; e
- (e) seguro de responsabilidade civil para obras civis, instalações e montagem, que compreenda todos e quaisquer acidentes causados pela CONCESSIONÁRIA, subcontratadas ou terceiros, ou de seus prepostos ou empregados, com cobertura mínima de indenização em decorrência de responsabilidade civil cruzada, erro de

projeto, poluição súbita/acidental, responsabilidade civil do empregador, circulação de equipamentos nas adjacências e danos morais.

29.10. Os valores das coberturas dos seguros previstos neste CONTRATO deverão ser coincidentes com as melhores práticas de mercado para cada tipo de sinistro.

29.11. Em caso de descumprimento, pela CONCESSIONÁRIA, da obrigação de contratar e manter em plena vigência as apólices de seguro, o PODER CONCEDENTE, independentemente da prerrogativa de decretar a intervenção ou a caducidade da CONCESSÃO e de aplicar as demais penalidades correspondentes, poderá proceder à contratação e ao pagamento direto dos prêmios respectivos, correndo a totalidade dos custos às expensas da CONCESSIONÁRIA.

29.12. Verificada a hipótese a que se refere à subcláusula anterior, a CONCESSIONÁRIA deverá, em até 15 (quinze) dias da data em que vier a ser notificada sobre as despesas decorrentes da contratação de seguros, reembolsar o PODER CONCEDENTE, sob pena de se executar a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, sendo-lhe ainda aplicadas as demais sanções previstas neste CONTRATO.

29.13. A CONCESSIONÁRIA é responsável pelo pagamento integral da franquia, em caso de utilização de quaisquer dos seguros por ela contratados.

CAPÍTULO XI – DO REGIME DE BENS DA CONCESSÃO

30 CLÁUSULA 30ª DOS BENS VINCULADOS À CONCESSÃO

30.1. Os BENS VINCULADOS À CONCESSÃO são os bens integrantes ou não do patrimônio da CONCESSIONÁRIA, necessários à implantação e à execução adequada e contínua do OBJETO.

30.2. A CONCESSIONÁRIA obriga-se a manter, em bom estado de funcionamento, conservação, higiene, conforto, acessibilidade, sustentabilidade ambiental e segurança, às suas expensas, os BENS VINCULADOS À CONCESSÃO, durante toda a vigência do CONTRATO, efetuando para tanto as reparações, renovações e adaptações necessárias ao bom desempenho da CONCESSÃO.

30.3. Ressalvadas as hipóteses previstas na presente cláusula, a utilização direta de equipamentos, infraestrutura ou quaisquer outros bens, que não sejam de propriedade da

CONCESSIONÁRIA na execução do OBJETO da CONCESSÃO, dependerá de autorização prévia, específica e expressa do PODER CONCEDENTE, mediante solicitação a ele encaminhada pela CONCESSIONÁRIA na qual se demonstre a inexistência de qualquer prejuízo para a continuidade dos serviços OBJETO do CONTRATO em caso de extinção da CONCESSÃO.

30.4. O PODER CONCEDENTE poderá autorizar a utilização dos bens de terceiros pela CONCESSIONÁRIA, desde que reste comprovada a inexistência de risco à continuidade do OBJETO do CONTRATO, e não reste prejudicada a reversão dos bens imprescindíveis à execução da CONCESSÃO.

30.5. Para fins da autorização de que trata a subcláusula 30.3, o PODER CONCEDENTE poderá exigir que o contrato celebrado entre o terceiro envolvido e a CONCESSIONÁRIA contenha disposição pela qual o terceiro se obrigue, em caso de extinção da CONCESSÃO, a manter tal contrato e a sub-rogar o PODER CONCEDENTE ou terceiros por esse indicados nos direitos dele decorrentes, por prazo a ser ajustado em cada caso entre as PARTES.

30.6. São bens cuja reversão não é obrigatória e que não dependem da autorização prévia de que trata a subcláusula 30.3, sendo, portanto, admitido o aluguel, o comodato, o mútuo, o *leasing* ou outra forma jurídica prevista na legislação, para a sua utilização na CONCESSÃO:

- (j) materiais e mobiliário de escritório, equipamentos e suprimentos de informática (computadores, impressoras, projetores, servidores etc.) e licenças de uso ou códigos-fonte de softwares;
- (k) equipamentos e aparelhos de som, de projeção e de audiovisual;
- (l) palcos, lonas, cabos, e demais equipamentos necessários para a montagem e realização de eventos;
- (m) sistemas e equipamentos do circuito de câmeras;
- (n) veículos automotores (caminhões, automóveis etc.) adotados na execução do OBJETO do CONTRATO;
- (o) objetos e bens utilizados diretamente nas atividades de alimentos e bebidas (A&B), limpeza e jardinagem; e
- (p) equipamentos de manutenção da ÁREA DA CONCESSÃO;

- (q) quaisquer equipamentos de uso de natureza temporária para eventos ou períodos específicos;
- (r) Equipamentos de fornecimento de energia fotovoltaica “off site” (geração distribuída).

30.7. É vedada a autorização de que trata a subcláusula anterior para os seguintes bens, que são considerados, de antemão, BENS REVERSÍVEIS:

- (f) edificações em geral implantadas na área da concessão, pela CONCESSIONÁRIA ou por terceiros, inclusive para a exploração de FONTES DE RECEITA;
- (g) infraestrutura permanente e fixa das áreas livres e das edificações (cabeamento, quadros de distribuição, pontos de conexão, sanitários, pias etc.) e respectivos componentes hidráulica, rede de TI, elétrica, de som, de imagem e de iluminação;
- (h) sistemas e equipamentos de climatização, hidráulico e de energia;
- (i) a propriedade intelectual sobre marcas relacionadas ao OBJETO da CONCESSÃO, excluindo naming rights e
- (j) estruturas modulares e edificações não permanentes de SERVIÇOS AO USUÁRIO destinadas a sanitários e portarias.

30.8. Os BENS REVERSÍVEIS são aqueles imprescindíveis à execução e à continuidade do OBJETO do CONTRATO, integrantes do patrimônio da CONCESSIONÁRIA, e que reverterão em favor do PODER CONCEDENTE após a extinção da CONCESSÃO.

30.9. Os BENS REVERSÍVEIS deverão ser permanentemente inventariados pela CONCESSIONÁRIA.

30.10. Sem prejuízo da obrigação de inventariar os bens, deverá a CONCESSIONÁRIA apresentar ao PODER CONCEDENTE, até o primeiro dia útil do mês de fevereiro de cada ano, relatório circunstanciado que retrate a situação de todos os BENS VINCULADOS À CONCESSÃO.

30.11. A CONCESSIONÁRIA obriga-se a entregar os BENS REVERSÍVEIS em perfeitas condições de operacionalidade, utilização e manutenção.

- 30.12.

Os BENS REVERSÍVEIS serão transferidos ao PODER CONCEDENTE livres de quaisquer ônus ou encargos.
- 30.13.

Todos os BENS VINCULADOS À CONCESSÃO ou investimentos nele realizados deverão ser integralmente depreciados ou amortizados contabilmente pela CONCESSIONÁRIA no prazo da CONCESSÃO, de acordo com a legislação vigente.
- 30.14.

A CONCESSIONÁRIA somente poderá alienar os BENS REVERSÍVEIS se proceder à sua imediata substituição por outros em condições de operacionalidade e funcionamento idênticas ou superiores aos substituídos, salvo nos casos em que comprovadamente tais bens se mostrarem não mais necessários à execução das obras e atividades remanescentes da CONCESSÃO, devendo, para tanto, comunicar previamente o PODER CONCEDENTE e proceder à atualização do respectivo inventário de BENS REVERSÍVEIS.
- 30.15.

Qualquer alienação ou substituição de BENS REVERSÍVEIS que a CONCESSIONÁRIA pretenda realizar, nos últimos 02 (dois) anos do prazo final da CONCESSÃO, deverá ser prévia e expressamente autorizada pelo PODER CONCEDENTE.
- 30.16.

Os BENS REVERSÍVEIS não poderão ser sujeitos a penhor ou constituição de direito real em garantia, não se lhes aplicando, igualmente, o disposto na subcláusula 28.1.
- 30.17.

A CONCESSIONÁRIA fica expressamente autorizada a propor, em nome próprio, quaisquer medidas judiciais cabíveis para assegurar ou recuperar a posse dos BENS REVERSÍVEIS.

31

CLÁUSULA 31ª

DA REVERSÃO DOS BENS VINCULADOS À CONCESSÃO

- 31.1.

Extinta a CONCESSÃO, retornam ao PODER CONCEDENTE os BENS REVERSÍVEIS, os direitos e os privilégios vinculados à exploração da CONCESSÃO transferidos à CONCESSIONÁRIA, ou por esta adquiridos ou implantados.
- 31.2.

No prazo de 180 (cento e oitenta) dias antes do termo final do CONTRATO, as PARTES deverão estabelecer os procedimentos para avaliar os BENS VINCULADOS à CONCESSÃO, com o fim de identificar aqueles prescindíveis à continuidade da execução do OBJETO deste CONTRATO e revisar o inventário de que trata a subcláusula 30.9.

- 31.3.

Caso haja divergência entre as PARTES quanto à avaliação prevista na subcláusula anterior, admitir-se-á o recurso ao expediente de solução de conflitos estabelecido neste CONTRATO.
- 31.4.

Procedida a avaliação dos BENS VINCULADOS à CONCESSÃO e identificação dos BENS REVERSÍVEIS, será realizada, por ocasião da reversão, a lavratura do respectivo Termo Definitivo de Devolução dos Bens Reversíveis.
- 31.5.

A reversão será gratuita e automática, com os bens em perfeitas condições de operacionalidade, utilização e manutenção e livres de quaisquer ônus ou encargos, observado, em todo o caso, o princípio da atualidade.
- 31.6.

Entende-se por princípio da atualidade a execução do OBJETO do CONTRATO por meio de bens, equipamentos e instalações modernas que, permanentemente, ao longo da CONCESSÃO, acompanhem as inovações do desenvolvimento tecnológico, notadamente no que se refere à sustentabilidade ambiental, e que assegurem qualidade na prestação dos serviços e atividades OBJETO deste CONTRATO, bem como o atendimento às especificações técnicas dos serviços e ao FATOR DE DESEMPENHO.

CAPÍTULO XII – DAS SANÇÕES E PENALIDADES APLICÁVEIS ÀS PARTES

32

CLÁUSULA 32ª

DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

- 32.1.

O não cumprimento pela CONCESSIONÁRIA das cláusulas deste CONTRATO e de seus ANEXOS, bem como das normas da legislação e regulamentação aplicáveis, ensejará, sem prejuízo das responsabilidades civil e penal e de outras penalidades previstas na legislação e na regulamentação vigentes, a cominação, isolada ou concomitantemente, das penalidades fixadas nesta CLÁUSULA.
- 32.2.

A CONCESSIONÁRIA não será penalizada por falhas meramente formais que não acarretarem danos ao serviço e aos USUÁRIOS.
- 32.3.

A gradação das penalidades a que está sujeita a CONCESSIONÁRIA observará a natureza da infração cometida, que variará conforme as seguintes categorias:

(a)

leve;

(b)

média;

(c) grave; e

(d) gravíssima.

32.4. A infração será considerada leve quando decorrer de condutas não dolosas da CONCESSIONÁRIA, das quais ela não se beneficie economicamente.

32.5. O cometimento de infração de natureza leve ensejará a aplicação das seguintes penalidades:

(a) advertência por escrito, que será formulada, quando for o caso, junto à determinação da adoção de medidas necessárias de correção; ou

(b) multa, em caso de reincidência em uma mesma conduta que caracterize infração leve, dentro do período de 6 (seis) meses consecutivos, no valor de até 0,05% (zero vírgula zero cinco por cento) do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA.

32.6. A infração será considerada média quando decorrer de conduta dolosa e/ou da qual se constate ter a CONCESSIONÁRIA se beneficiado economicamente, de forma direta ou indireta.

32.7. O cometimento de infração de natureza média ensejará a aplicação das seguintes penalidades, de maneira isolada ou concomitante:

(a) advertência por escrito, que será formulada, quando for o caso, junto à determinação da adoção de medidas necessárias de correção; e/ou

(b) multa no valor de até 0,5% (zero vírgula cinco por cento) do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA.

32.8. A infração será considerada grave quando decorrer de conduta dolosa e de má-fé da qual se constate ter a CONCESSIONÁRIA se beneficiado economicamente, de forma direta ou indireta, e que envolva prejuízo econômico em detrimento do PODER CONCEDENTE.

32.9. O cometimento de infração grave ensejará a aplicação das seguintes penalidades, de maneira isolada, ou concomitante à pena de multa:

(a) advertência por escrito, que será formulada, quando for o caso, junto à determinação da adoção de medidas necessárias de correção;

(b) multa no valor de até 2,0% (dois vírgula cinco por cento) do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA;

(c) suspensão temporária do direito de participação em licitações e impedimentos de contratar com a Administração, por prazo não superior a 02 (dois) anos.

32.10. A infração será considerada gravíssima quando o PODER CONCEDENTE constatar, diante das características do serviço prestado e do ato praticado pela CONCESSIONÁRIA, que suas consequências se revestem de grande lesividade ao interesse público, prejudicando o meio ambiente, o erário ou a própria continuidade do OBJETO da CONCESSÃO.

32.11. O cometimento de infração gravíssima ensejará a aplicação das seguintes penalidades, de maneira isolada, ou concomitante à pena de multa:

(a) multa no valor de até 4 % (quatro por cento) do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA.

(b) suspensão temporária do direito de participação em licitações e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 02 (dois) anos; e

(c) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a CONCESSIONÁRIA ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base no item anterior.

32.12. Para as seguintes infrações, a aplicação da sanção de multa seguirá os limites dispostos na tabela abaixo, tomando por base o valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA:

Tabela 41: Multas

	Ocorrência	Valor da multa a ser aplicada
(a)	Não fornecimento ao PODER CONCEDENTE de quaisquer documentos e informações pertinentes à CONCESSÃO	0,01% do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA por dia
(b)	Deixar de manter o inventário de bens atualizado	0,1% do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA por dia
(c)	Atraso no prazo para término do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO de acordo com o disposto neste CONTRATO	0,01% valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA por dia
(d)	Não integralização do capital social na fase de execução do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO de acordo com o disposto neste CONTRATO	0,25% do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA por dia
(e)	Não contratação ou não manutenção em vigor, durante todo o prazo da Concessão, das apólices de seguro, de acordo com o disposto neste CONTRATO	0,1% do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA por dia
(f)	Não contratação ou a manutenção das garantias de execução contratual em desacordo com as obrigações previstas neste CONTRATO	0,5% do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA por dia
(g)	Terem sido feitas 3 advertências à CONCESSIONÁRIA, estejam elas relacionadas ao mesmo fato ou não, dentro do período de 3 meses.	0,05% do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA por ocorrência
(h)	Ausência de implantação de determinado item obrigatório do PROGRAMA DE	0,01% do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA por dia

	INTERVENÇÃO	
--	-------------	--

Para fins de cálculo dos valores e limites das multas de que trata o item acima, será utilizado como base o faturamento do ano anterior à infração, com exceção ao primeiro ano da CONCESSÃO, que terá como base o montante de ----- do VALOR DO CONTRATO.

- 32.13.

O PODER CONCEDENTE, na definição das espécies de penalidade de multa e das dosimetrias indicadas nas subcláusulas anteriores levará em consideração as circunstâncias de cada caso de maneira motivada, observando, sempre, a proporcionalidade entre a gravidade da falta e a intensidade da sanção, inclusive quanto ao número de frequentadores e promotores atingidos e o prolongamento, no tempo, da situação que caracterizou a infração.
- 32.14.

A prática de qualquer infração não poderá ensejar enriquecimento ilícito da CONCESSIONÁRIA, devendo o PODER CONCEDENTE assegurar a devolução, pela CONCESSIONÁRIA, ou a compensação, de toda e qualquer vantagem obtida com a perpetração da infração, podendo, para tanto, executar a GARANTIA DE EXECUÇÃO DE CONTRATO e/ou adotar as demais medidas administrativas e judiciais pertinentes.
- 32.15.

Sem prejuízo da aplicação de penalidades, o cometimento de infração grave ou gravíssima poderá acarretar a declaração de caducidade da CONCESSÃO.
- 32.16.

A sanção contratual prevista no inciso III do artigo 87 da Lei Federal nº 8.666/93, tal como as previstas no inciso IV do mesmo artigo e no artigo 7º da Lei Federal nº 10.520/02, projeta efeitos para todos os órgãos e entidades de todos os entes federativos.

- 33

CLÁUSULA 33ª

DO PROCESSO ADMINISTRATIVO DE APLICAÇÃO DAS PENALIDADES
- 33.1.

O processo de aplicação das sanções previstas neste CONTRATO terá início com a lavratura do auto de infração correspondente pelo PODER CONCEDENTE, contendo os detalhes da infração cometida e a indicação da sanção potencialmente aplicável.
- 33.2.

O auto de infração deverá indicar prazo razoável, nunca inferior a 5 (cinco) dias úteis, em

que a CONCESSIONÁRIA deverá demonstrar a regularização da falha relacionada à infração imputada pelo PODER CONCEDENTE.

- (a) A CONCESSIONÁRIA poderá requerer a extensão do prazo concedido pelo PODER CONCEDENTE, desde que apresente pedido devidamente justificado, propondo o prazo que considere adequado;
- (b) Em caso de ocorrência de fatores alheios à vontade da CONCESSIONÁRIA que prejudiquem ou impeçam a adoção das medidas necessárias para regularizar a falha objeto do auto de infração, deverá o fato ser comunicado ao PODER CONCEDENTE, que deverá rever o prazo originalmente concedido para a regularização da falha.

33.3. Uma vez ultrapassado o prazo previsto no item 33.2, sem regularização da falha apontada, a CONCESSIONÁRIA será intimada para, no prazo de 10 (dez) dias úteis, apresentar defesa prévia, salvo na hipótese de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, quando o prazo será de 15 (dez) dias úteis.

33.4. Caso a falha tenha sido regularizada dentro do prazo concedido, será o procedimento arquivado sem aplicação de nenhuma penalidade.

33.5. Na fase de instrução, a CONCESSIONÁRIA pode requerer, fundamentadamente, diligência e perícia e pode juntar documentos e/ou pareceres e aduzir alegações referentes à matéria objeto do processo, cabendo ao PODER CONCEDENTE recusar provas ilícitas e/ou medidas impertinentes, desnecessárias ou protelatórias.

33.6. Encerrada a instrução processual, o PODER CONCEDENTE decidirá sobre a aplicação da sanção, estando facultado à CONCESSIONÁRIA a interposição de recurso para autoridade superior, no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados da intimação do ato.

33.7. Na hipótese da sanção de declaração de inidoneidade, caberá pedido de reconsideração, no prazo de 15 (dez) dias úteis.

33.8. Após a decisão de eventual recurso interposto pela CONCESSIONÁRIA, o PODER CONCEDENTE, na hipótese de aplicação da penalidade de multa, notificará por escrito a CONCESSIONÁRIA para realizar o pagamento dos valores correspondentes em até 10 (dez) dias úteis contados da data do recebimento da notificação.

33.9. A falta de pagamento da multa no prazo estipulado acarretará a atualização monetária do débito pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia – IBGE, e o acréscimo de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante do débito corrigido monetariamente, nos termos da Lei Municipal nº 13.275/02, a contar da data do respectivo vencimento até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo da execução da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO.

33.10. As importâncias pecuniárias resultantes da aplicação das multas de que trata a presente cláusula reverterão em favor do PODER CONCEDENTE.

33.11. A aplicação das sanções previstas neste CONTRATO pelo descumprimento das obrigações da CONCESSIONÁRIA não se confunde com a sistemática de avaliação do FATOR DE DESEMPENHO, intrínseca a esta CONCESSÃO.

33.12. Independentemente dos direitos e princípios previstos neste CONTRATO, poderão ser tomadas medidas cautelares urgentes pelo PODER CONCEDENTE, que não se confundem com o procedimento de intervenção, nas seguintes situações:

- (a) risco de descontinuidade da prestação da CONCESSÃO;
- (b) dano grave aos direitos dos USUÁRIOS, à segurança pública ou ao meio ambiente; ou
- (c) outras situações em que se verifique risco iminente, desde que motivadamente.

33.13. Constatando-se que a infração contratual caracteriza infração ambiental, o PODER CONCEDENTE comunicará a Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente imediatamente, sem prejuízo de comunicação ao Ministério Público, no caso de crime.

33.14. Caso a infração esteja tipificada no art. 5º da Lei Federal nº 12.846/13, o PODER CONCEDENTE comunicará o fato à Controladoria Geral do Município preliminarmente à instauração do procedimento de apuração.

33.15. Para a execução deste CONTRATO, nenhuma das PARTES poderá oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer

pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste contrato, ou de outra forma a ele não relacionada, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma.

CAPÍTULO XIII – DA INTERVENÇÃO

34 CLÁUSULA 34ª DA INTERVENÇÃO

- 34.1. O PODER CONCEDENTE poderá intervir na CONCESSÃO, a fim de assegurar a adequação da prestação do serviço OBJETO do CONTRATO, bem como o fiel cumprimento das normas contratuais, regulamentares e legais pertinentes, nos termos do art. 32 e seguintes da Lei Federal nº 8.987/1995.
- 34.2. Quando não justificarem a caducidade da CONCESSÃO, são situações que autorizam a decretação da intervenção pelo PODER CONCEDENTE, a seu critério e à vista do interesse público, sem prejuízo das penalidades cabíveis e das responsabilidades incidentes:

(f) paralisação das atividades OBJETO da CONCESSÃO fora das hipóteses admitidas neste CONTRATO e sem a apresentação de razões aptas a justificá-las; situações que ponham em elevado risco o meio ambiente e a segurança de pessoas e bens;

(g) má-administração que coloque em risco a continuidade da CONCESSÃO;

(h) inadequações, insuficiências ou deficiências graves e reiteradas dos serviços, obras e demais atividades OBJETO da CONCESSÃO, caracterizadas pelo não atendimento sistemático das obrigações previstas neste CONTRATO;

(i) utilização de infraestrutura da ÁREA DA CONCESSÃO para fins ilícitos; e

(j) omissão na prestação de contas ao PODER CONCEDENTE ou oferecimento de óbice à sua atividade fiscalizatória.

34.3. A intervenção far-se-á por ato do PODER CONCEDENTE, que conterà, dentre outras informações pertinentes:

(a) os motivos da intervenção e sua justificativa;
- (b) o prazo, que será de 180 (cento e oitenta) dias, de forma compatível e proporcional aos motivos que ensejaram a intervenção;

(c) os objetivos e os limites da intervenção; e

(d) o nome e a qualificação do interventor.
- 34.4. Decretada a intervenção, o PODER CONCEDENTE terá o prazo de 30 (trinta) dias para instaurar processo administrativo com vistas a comprovar as causas determinantes da medida e apurar eventuais responsabilidades, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

34.5. A decretação da intervenção levará ao imediato afastamento dos administradores da SPE, e não afetará o curso regular dos negócios da CONCESSIONÁRIA, tampouco seu normal funcionamento.

34.6. Não será decretada a intervenção quando, a juízo do PODER CONCEDENTE, ela for considerada inócua, injustamente benéfica à CONCESSIONÁRIA ou desnecessária.

34.7. Será declarada a nulidade da intervenção se ficar comprovado que o PODER CONCEDENTE não observou os pressupostos legais e regulamentares, ou os princípios da Administração Pública, devendo a CONCESSÃO ser imediatamente devolvida à CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo do seu direito a eventual indenização.

34.8. Cessada a intervenção, se não for extinta a CONCESSÃO, o OBJETO do CONTRATO voltará a ser de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA.

34.9. As receitas realizadas durante o período de intervenção serão utilizadas para cobertura dos encargos previstos para o cumprimento do OBJETO da CONCESSÃO, incluindo-se os encargos com seguros e garantias, encargos decorrentes de FINANCIAMENTO e o ressarcimento dos cursos de administração.

34.10. O eventual saldo remanescente, finda a intervenção, será entregue à CONCESSIONÁRIA, a não ser que seja extinta a CONCESSÃO, situação em que tais valores reverterão ao PODER CONCEDENTE.
- CAPÍTULO XIV – DA EXTINÇÃO DA CONCESSÃO
- 158

35 CLÁUSULA 35ª DOS CASOS DE EXTINÇÃO

- 35.1. A CONCESSÃO considerar-se-á extinta, observadas as normas legais específicas, quando ocorrer:
- (a) término do prazo contratual;
 - (b) encampação;
 - (c) caducidade;
 - (d) rescisão;
 - (e) anulação; e
 - (f) falência ou extinção da CONCESSIONÁRIA.
- 35.2. Extinta a CONCESSÃO, retornam para o PODER CONCEDENTE todos os BENS REVERSÍVEIS, direitos e privilégios vinculados à CONCESSIONÁRIA, incluindo-se aqueles a ela transferidos pelo PODER CONCEDENTE, ou por ela adquiridos, no âmbito da CONCESSÃO.
- 35.3. Extinta a CONCESSÃO, haverá a imediata assunção do OBJETO do CONTRATO pelo PODER CONCEDENTE, procedendo-se aos levantamentos, avaliações e liquidações necessários, bem como a ocupação das instalações e a utilização, pelo PODER CONCEDENTE, de todos os BENS REVERSÍVEIS.
- 35.4. Extinto o CONTRATO antes do seu termo, o PODER CONCEDENTE, sem prejuízo de outras medidas cabíveis, poderá:
- (a) ocupar, temporariamente, bens móveis e imóveis e valer-se de pessoal empregado na prestação das atividades consideradas imprescindíveis à continuidade da CONCESSÃO; e
 - (b) manter os contratos firmados pela CONCESSIONÁRIA com terceiros pelo prazo e condições inicialmente ajustados, respondendo os terceiros pelos prejuízos decorrentes do não cumprimento das obrigações assumidas.

- 35.5. Em qualquer hipótese de extinção do CONTRATO, o PODER CONCEDENTE assumirá, direta ou indiretamente e de maneira imediata, a operação da CONCESSÃO, para garantir sua continuidade e regularidade.

36 CLÁUSULA 36ª DO TÉRMINO DO PRAZO CONTRATUAL

- 36.1. A CONCESSÃO extingue-se quando se verificar o término do prazo de sua duração, também se extinguindo, por consequência, as relações contratuais entre as PARTES, com exceção daquelas expressamente previstas neste CONTRATO.
- 36.2. Quando do advento do termo contratual, e ressalvadas as hipóteses expressamente previstas neste CONTRATO ou aquelas que contarem com a anuência do PODER CONCEDENTE, a CONCESSIONÁRIA será responsável pelo encerramento de quaisquer contratos inerentes à CONCESSÃO e celebrados com terceiros, segundo as regras para cálculo e pagamento dos valores residuais, nos termos da legislação vigente, assumindo todos os ônus daí resultantes.
- 36.3. Até 06 (seis) meses antes da data do término de vigência contratual, o PODER CONCEDENTE estabelecerá, em conjunto e com a cooperação da CONCESSIONÁRIA, programa de desmobilização operacional, a fim de definir as regras e procedimentos para a assunção da operação pelo PODER CONCEDENTE, ou por terceiro autorizado
- 37 CLÁUSULA 37ª DA ENCAMPAÇÃO
- 37.1. O PODER CONCEDENTE poderá, durante a vigência do CONTRATO, e por motivo de interesse público, promover a retomada da CONCESSÃO, nos termos da legislação e após prévio pagamento, à CONCESSIONÁRIA, de indenização.

- 37.2. A indenização devida à CONCESSIONÁRIA em caso de encampação cobrirá:
- (a) as parcelas dos investimentos vinculados aos BENS REVERSÍVEIS e ainda não amortizados ou depreciados, que tenham sido realizados para o cumprimento deste CONTRATO;
 - (b) todos os encargos e ônus decorrentes de multas, rescisões e indenizações que se fizerem devidas a fornecedores, FINANCIADOR(ES), contratados e terceiros em

geral, inclusive honorários advocatícios, em decorrência do consequente rompimento dos respectivos vínculos contratuais; e

- (c) todas as despesas causadas pela encampação, bem como os custos de rescisão antecipada dos contratos celebrados pela CONCESSIONÁRIA para a execução do OBJETO da CONCESSÃO.

37.3. O cálculo do valor da indenização dos BENS REVERSÍVEIS não amortizados será feito com base no valor contábil constante das demonstrações contábeis da CONCESSIONÁRIA, apurado segundo a legislação aplicável e as regras contábeis pertinentes, desconsiderados os efeitos de eventual reavaliação de ativos, salvo quando essa tiver sido feita com autorização expressa e sem ressalvas nesse sentido do PODER CONCEDENTE.

37.4. As multas, indenizações e quaisquer outros valores devidos pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE serão descontados da indenização previstas para o caso de encampação.

38 CLÁUSULA 38ª DA CADUCIDADE

- (a) Além dos casos enumerados pela Lei Federal nº 8.987/95 e dos demais casos previstos neste CONTRATO, e sem prejuízo da aplicação das demais penalidades aplicáveis, como a multa, o PODER CONCEDENTE poderá promover a decretação da caducidade da CONCESSÃO nas seguintes hipóteses:
- (b) quando os serviços OBJETO do CONTRATO estiverem sendo reiteradamente prestados ou executados de forma inadequada ou deficiente, tendo por base as normas, critérios e demais parâmetros definidos neste CONTRATO e seus ANEXOS;
- (c) quando a CONCESSIONÁRIA descumprir reiteradamente cláusulas contratuais ou disposições legais ou regulamentares relacionadas à CONCESSÃO;
- (d) quando ocorrer desvio da CONCESSIONÁRIA de seu objeto social;
- (e) quando houver atrasos relevantes no cumprimento do prazo para conclusão das obras, iguais ou superiores a 12 (doze) meses, que levem à deterioração significativa e generalizada na qualidade dos serviços prestados;
- (f) quando houver alteração do CONTROLE acionário da CONCESSIONÁRIA, sem prévia e expressa aprovação do PODER CONCEDENTE, consoante o disposto neste

CONTRATO;

- (g) quando a CONCESSIONÁRIA paralisar os serviços OBJETO da CONCESSÃO ou concorrer para tanto, perder ou comprometer as condições econômicas, financeiras, técnicas ou operacionais necessárias à consecução adequada do OBJETO da CONCESSÃO;
- (h) quando a CONCESSIONÁRIA descumprir a obrigação de contratar e manter em plena vigência as apólices de seguro ou quando não mantiver a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, nos termos deste CONTRATO;
- (i) quando a CONCESSIONÁRIA não cumprir tempestivamente as penalidades a ela impostas pelo PODER CONDECENTE, inclusive o pagamento de multas; em virtude do cometimento das infrações previstas neste CONTRATO;
- (j) quando a CONCESSIONÁRIA não atender à intimação do PODER CONCEDENTE no sentido de regularizar a prestação dos serviços OBJETO da CONCESSÃO; e
- (k) quando a CONCESSIONÁRIA for condenada em sentença transitada em julgado por sonegação de tributos, inclusive contribuições sociais.

38.1. A decretação da caducidade da CONCESSÃO deverá ser precedida de verificação da inadimplência da CONCESSIONÁRIA em processo administrativo, assegurado o direito à ampla defesa e ao contraditório.

38.2. Não será instaurado processo administrativo de inadimplência antes de comunicados à CONCESSIONÁRIA, detalhadamente, os descumprimentos contratuais referidos na subcláusula anterior, dando-se um prazo razoável, nunca inferior a 05 (cinco) dias úteis, para se corrigirem, se possível, as falhas e transgressões apontadas e para o enquadramento nos termos contratuais.

38.3. Instaurado o processo administrativo e comprovada a inadimplência, a caducidade será declarada por ato do PODER CONCEDENTE, independentemente de indenização prévia, calculada no decurso do processo.

38.4. A decretação da caducidade não acarretará para o PODER CONCEDENTE qualquer espécie de responsabilidade em relação a ônus, encargos, obrigações ou compromissos com terceiros assumidos pela CONCESSIONÁRIA, notadamente em relação a obrigações de

natureza trabalhista, tributária e previdenciária.

38.5. Decretada a caducidade, a indenização à CONCESSIONÁRIA devida pelo PODER CONCEDENTE ficará limitada às parcelas dos investimentos vinculados aos BENS REVERSÍVEIS, ainda não amortizados ou depreciados, que tenham sido realizados com o objetivo de garantir a continuidade e atualidade do serviço, descontado o valor das multas contratuais e dos danos causados pela CONCESSIONÁRIA.

39 CLÁUSULA 39ª DA RESCISÃO CONTRATUAL

39.1. Este CONTRATO poderá ser rescindido por iniciativa da CONCESSIONÁRIA, no caso de descumprimento pelo PODER CONCEDENTE de suas obrigações, mediante ação judicial especialmente intentada para esse fim, nos termos do artigo 39 da Lei Federal nº 8.987/1995.

39.2. Os serviços OBJETO do CONTRATO não poderão ser interrompidos ou paralisados até o trânsito em julgado da sentença que decretar a rescisão do CONTRATO.

39.3. A indenização devida à CONCESSIONÁRIA, no caso de rescisão judicial, será equivalente à encampação, calculada pelos mesmos critérios descritos na CLÁUSULA 37ª.

40 CLÁUSULA 40ª DA ANULAÇÃO DO CONTRATO

40.1. O CONTRATO poderá ser anulado nos termos da lei, observando-se o princípio do contraditório e ampla defesa.

40.2. A indenização devida à CONCESSIONÁRIA, no caso de anulação do CONTRATO, será calculada na forma da CLÁUSULA 37ª.

40.3. A indenização não será devida se a CONCESSIONÁRIA tiver concorrido para a ilegalidade e nos casos em que a ilegalidade lhe for imputada de forma exclusiva, caso em que a indenização a ela devida será apurada nos termos da subcláusula 38.6.

41 CLÁUSULA 41ª DA FALÊNCIA OU DA EXTINÇÃO DA CONCESSIONÁRIA

41.1. Na hipótese de extinção do CONTRATO por falência ou extinção da CONCESSIONÁRIA, a indenização ficará limitada ao valor das parcelas dos investimentos vinculados a BENS REVERSÍVEIS, ainda não amortizados ou depreciados, que tenham sido realizados com o objetivo de garantir a continuidade e atualidade do serviço concedido, descontado o valor das multas contratuais e dos danos eventualmente causados pela CONCESSIONÁRIA.

41.2. O PODER CONCEDENTE poderá, no prazo máximo de 12 (doze) meses a contar da extinção do CONTRATO, promover nova licitação do serviço concedido, atribuindo à vencedora o ônus do pagamento direto da indenização cabível aos FINANCIADOR(ES) da antiga CONCESSIONÁRIA.

41.3. Não poderá ser procedida a partilha do respectivo patrimônio social da CONCESSIONÁRIA falida sem que o PODER CONCEDENTE ateste, mediante auto de vistoria, o estado em que se encontram os BENS REVERSÍVEIS, e sem que se efetue o pagamento das quantias devidas ao PODER CONCEDENTE, a título de indenização ou a qualquer outro título, observada a preferência dos credores com garantia legal.

CAPÍTULO XV – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

42 CLÁUSULA 42ª DO ACORDO COMPLETO

42.1. A CONCESSIONÁRIA declara que o CONTRATO e os seus ANEXOS constituem a totalidade dos acordos que regulam a CONCESSÃO.

42.2. O PODER CONCEDENTE poderá propor a celebração de termo aditivo a este CONTRATO, com o objetivo de esclarecer e detalhar as questões de regulação contratual.

42.3. O INSTRUMENTO DE REGULAÇÃO objeto do termo aditivo de que trata a subcláusula anterior servirá exclusivamente como mecanismo de detalhamento das obrigações previstas neste CONTRATO, não podendo criar novas obrigações sob pena de configurar alterações das obrigações contratuais previstas neste CONTRATO.

43 CLÁUSULA 43ª DA COMUNICAÇÃO ENTRE AS PARTES

43.1. As comunicações entre as PARTES serão efetuadas por escrito e remetidas:

- (a) em mãos, desde que comprovadas por protocolo;
- (b) por correio registrado, com aviso de recebimento; e
- (c) por correio eletrônico, desde que comprovada a recepção.

43.2. Consideram-se, para os efeitos de remessa das comunicações, os seguintes endereços e endereço eletrônico, respectivamente:

- (a) PODER CONCEDENTE: [•]
- (b) CONCESSIONÁRIA: [•]

43.3. Qualquer das PARTES poderá modificar o seu endereço postal e endereço eletrônico, mediante comunicação à outra PARTE, conforme acima.

44 CLÁUSULA 44ª DA CONTAGEM DE PRAZOS

- 44.1.** Os prazos estabelecidos em dias, neste CONTRATO e seus ANEXOS, contar-se-ão em dias corridos, salvo se estiver expressamente feita referência a dias úteis.
- 44.2.** Em todas as hipóteses, deve-se excluir o primeiro dia e contar-se o último.
- 44.3.** Salvo disposição em contrário, só se iniciam e vencem os prazos em dias de expediente do PODER CONCEDENTE, prorrogando-se para o próximo dia útil nos casos em que a data de início ou vencimento coincidir em dia em que não há expediente.

45 CLÁUSULA 45ª DO EXERCÍCIO DE DIREITOS

- 45.1.** Se qualquer uma das PARTES permitir, mesmo por omissão, o descumprimento, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas ou condições deste CONTRATO e de seus ANEXOS, tal fato não poderá liberar, desonerar ou, de qualquer modo afetar ou prejudicar tais cláusulas ou condições, as quais permanecerão inalteradas, como se nenhuma tolerância houvesse ocorrido.

- 45.2.** Em qualquer hipótese, não estará configurada novação ou mesmo renúncia a direitos, tampouco defeso o exercício posterior destes.

46 CLÁUSULA 46ª DA INVALIDADE PARCIAL E INDEPENDÊNCIA ENTRE AS CLÁUSULAS DO CONTRATO

- 46.1.** Sempre que possível, cada disposição deste CONTRATO deverá ser interpretada de modo a se tornar válida e eficaz à luz da legislação aplicável.
- 46.2.** Caso alguma das disposições deste CONTRATO seja considerada ilícita, inválida, nula ou inexecutível por decisão judicial, ela deverá ser julgada separadamente do restante do CONTRATO e substituída por disposição lícita e similar, que reflita as intenções originais das PARTES, observando-se os limites da legislação.
- 46.3.** Todas as demais disposições continuarão em pleno vigor e efeito, não sendo prejudicadas ou invalidadas.

47 CLÁUSULA 47ª DO FORO

- 47.1.** Fica eleito o foro da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, para dirimir qualquer controvérsia entre as PARTES decorrentes do CONTRATO.

E por assim estarem de pleno acordo com as disposições e condições do presente CONTRATO, as PARTES o assinam em 02 (duas) vias de igual teor e forma na presença das testemunhas, que também o assinam, para que se produzam seus efeitos legais e jurídicos.

Barueri (SP), [•] de [•] de 2022.

MUNICÍPIO DE BARUERI

CONCESSIONÁRIA

CONCORRÊNCIA N°

CONCESSÃO ONEROSA DE USO DA ARENA BARUERI, PARA MODERNIZAÇÃO,
OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E GESTÃO

MINUTA DE CONTRATO

ANEXO III- CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA

- APÊNDICE I – PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA CONCESSÃO
- APÊNCIDE II – DIRETRIZES PARA PESQUISAS COM USUÁRIOS
- APÊNDICE III – DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DO PLANO DE TRANSFERÊNCIA OPERACIONAL
- APÊNDICE IV – DIRETRIZES DE CESSÃO DE USO PARA EVENTOS DE INTERESSE DA MUNICIPALIDADE.

1. DIRETRIZES GERAIS
- 1.1.

O presente documento define as diretrizes e os encargos de obras, operação e gestão da ARENA BARUERI.
- 1.2.

Nos casos omissos, a CONCESSIONÁRIA deverá solicitar orientação do PODER CONCEDENTE.
- 1.3.

Os casos omissos deverão ser analisados observando-se os seguintes princípios:

a.

Atendimento do Interesse Público;

b.

Fomento e otimização do uso dos equipamentos concedidos;

c.

Preservação do equilíbrio econômico-financeiro;

d.

Boa fé e lealdade contratual.
- 1.4.

A recusa de proposta feita pela CONCESSIONÁRIA deverá ser sempre acompanhada de ato administrativo onde conste a exposição de motivo e motivação da decisão, indicando-se, quando o caso, eventuais providências ou sugestões para a reapreciação do pedido.
- 1.5.

Durante o prazo da CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA deverá observar todos os requisitos mínimos e específicos deste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA e preservar os elementos intrínsecos que caracterizam a ARENA BARUERI, conforme descritos no ANEXO III –MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA, do EDITAL.
- 1.6.

Os elementos presentes na ARENA BARUERI são parte constituinte de sua identidade, devendo ter suas características mantidas e devidamente preservadas pela CONCESSIONÁRIA.
- 1.7.

O PODER CONCEDENTE poderá, a qualquer tempo, constatando que a CONCESSIONÁRIA deixou de atender aos encargos estabelecidos neste documento, manifestar-se expressamente no sentido de que sejam providenciados os ajustes e adequações necessários.
- 1.8.

É de única e exclusiva responsabilidade da CONCESSIONÁRIA qualquer eventual ajuste e/ou adequação necessária para que as obras, a operação e a gestão da ARENA BARUERI O respeitem estritamente as diretrizes mínimas estabelecidas no EDITAL, no CONTRATO e em seus ANEXOS, em especial neste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, e na legislação aplicável.
- 1.9.

É de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA providenciar todas as autorizações, alvarás,

licenças e aprovações necessárias junto aos respectivos órgãos e entidades da Administração Pública nos âmbitos federal, estadual e municipal com vistas à execução das atividades relacionadas à CONCESSÃO, sendo todas as despesas com tais processos de sua exclusiva responsabilidade, nos termos do CONTRATO.

- 1.10.** O PODER CONCEDENTE é responsável pela obtenção e manutenção de todas as autorizações, alvarás e licenças até a DATA DA ORDEM DE INÍCIO, inclusive, cabendo a CONCESSIONÁRIA providenciar as transferências destas para si, quando for o caso, bem como providenciar eventuais regularizações complementares.
- 1.11.** No âmbito da obtenção das autorizações, alvarás, licenças e aprovações necessárias para a execução do OBJETO da CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA poderá contar com o apoio do PODER CONCEDENTE no que se refere à interlocução com outros órgãos e entidades da Administração Pública Municipal.
- 1.12.** A CONCESSIONÁRIA poderá se valer, quando assim desejar, de inovações tecnológicas, seja de processos ou equipamentos, com a finalidade de trazer eficiência ao cumprimento de suas obrigações e encargos, seja aquelas ligadas à operação e gestão, ou às intervenções e modernização da ARENA BARUERI, desde que atendidos os objetivos finalísticos da CONCESSÃO.
- 1.13.** A CONCESSIONÁRIA deverá, sempre que possível, fazer uso de ações que fomentem a sustentabilidade, a participação e inclusão social e o respeito às minorias e grupos sociais vulneráveis, buscando com essas ações gerar externalidades positivas que transcendam o perímetro da ARENA BARUERI.
- 1.14.** As atividades operacionais e de obras inerentes à execução do OBJETO do CONTRATO deverão ocasionar o mínimo de interferência negativa possível no uso da ARENA BARUERI, no seu entorno e na sua vizinhança.
- 1.15.** A CONCESSIONÁRIA poderá explorar ações de publicidade dentro da ARENA BARUERI, desde que respeitadas as diretrizes dos órgãos competentes.

2. DIRETRIZES DE PROJETO E OBRA

- 2.1.** A CONCESSIONÁRIA deverá seguir as diretrizes constantes deste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA para a realização dos encargos de obra e INTERVENÇÕES na ARENA BARUERI, observados os conceitos de sustentabilidade ambiental, os parâmetros urbanísticos e as normativas relativas ao seu tombamento.
- 2.2.** A CONCESSIONÁRIA é responsável por realizar todos os levantamentos necessários à execução do OBJETO, sendo meramente referenciais quaisquer informações, plantas, levantamentos ou outros documentos disponibilizados pelo PODER CONCEDENTE, cuja utilização se dará por conta e risco da CONCESSIONÁRIA.

- 2.3.** Os encargos de obra compreendem o PROGRAMA DE INTERVENÇÃO da ARENA BARUERI, contendo as intervenções de realização obrigatória, que deverão ser impreterivelmente realizadas sob a responsabilidade da CONCESSIONÁRIA.
- 2.4.** As INTERVENÇÕES OPCIONAIS dizem respeito aos serviços que poderão ser propostos pela CONCESSIONÁRIA para a ARENA BARUERI, de forma facultativa, para melhor atendimento dos USUÁRIOS.
- 2.5.** A CONCESSIONÁRIA deverá garantir a integração entre os equipamentos objeto da CONCESSÃO, com os espaços já existentes, como espaços de convivência, lazer, contemplação e valorização das áreas verdes.
- 2.6.** No prazo definido no EDITAL, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE, para sua aprovação, o PLANO DE INTERVENÇÕES, contendo a totalidade do planejamento para a execução do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO e das INTERVENÇÕES OPCIONAIS da ARENA BARUERI.
- 2.7.** O PLANO DE INTERVENÇÃO deverá contemplar o planejamento para execução das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS constante da cláusula 4 deste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA e as eventuais INTERVENÇÕES OPCIONAIS previstas de forma facultativa pela CONCESSIONÁRIA.
- 2.8.** A implantação do PLANO DE INTERVENÇÕES deverá ser precedida pela elaboração de projetos, incluindo eventuais demolições necessárias, a serem aprovados pelos órgãos competentes.
- 2.9.** As propostas de demolição de áreas deverão ser apresentadas ao PODECR CONCEDENTE, para sua aprovação, e acompanhadas de justificativa técnica e econômico-financeira, bem como de clara indicação da solução a ser implementada, demonstrando sua vantajosidade para a CONCESSÃO e para a operação da ARENA BARUERI.
- 2.10.** Até o final do primeiro ano da CONCESSÃO, os projetos de que trata o item anterior deverão ser apresentados de forma conjunta para a ARENA BARUERI para aprovação pelos órgãos competentes de licenciamento.
- 2.11.** A apresentação de projetos para fins de licenciamento de forma segregada, em exceção à regra prevista no item anterior, poderá ser autorizada pelo PODER CONCEDENTE, mediante pedido motivado da CONCESSIONÁRIA.
- 2.12.** Na execução das obrigações atinentes à elaboração dos projetos e à execução de serviços de arquitetura e engenharia para demolição, reforma, recuperação e construção de novas edificações, a CONCESSIONÁRIA deverá respeitar os parâmetros urbanísticos vigentes e seguir todas as normas aplicáveis nos âmbitos federal, estadual e municipal.
- 2.13.** Os projetos, obras e serviços a serem realizados na ARENA BARUERI deverão garantir a acessibilidade arquitetônica e comunicacional às pessoas com deficiência e mobilidade

reduzida, devendo estar em conformidade com as legislações e com as normas aplicáveis, com as determinações do Código de Obra e Edificações e das normas técnicas aplicáveis.

- 2.14.** A CONCESSIONÁRIA deverá executar todos os serviços e fornecer todos os itens e materiais necessários para o cumprimento do escopo do projeto e para a realização dos encargos de obra e INTERVENÇÕES OPCIONAIS na ARENA BARUERI
- 2.15.** Os projetos, obras e serviços deverão, sempre que possível, adotar práticas sustentáveis no desenho e na construção, a fim de promover eficiência energética e economia no uso da água e de outros materiais.
- 2.16.** São diretrizes específicas para o projeto e obra de novas edificações, reforma ou recuperação de edificações e estruturas na ARENA BARUERI:
- a. o uso racional de energia por meio do favorecimento de ventilação e iluminação natural na tipologia arquitetônica;
 - b. o uso de luminárias e lâmpadas com alta eficiência lumínica, resultando em baixa potência instalada para garantia de conforto aos USUÁRIOS;
 - c. privilegiar, sempre que possível e economicamente viável, a aquisição de energias renováveis “limpas”;
 - d. a priorização do uso de materiais recicláveis, que diminuam desperdícios e/ou resíduos na obra e possam ser reaproveitados;
 - e. o dimensionamento eficiente de instalações elétricas e hidráulicas e de sistemas estruturais, para evitar danos a equipamentos e desperdícios de materiais;
 - f. a utilização de iluminação, aquecedores, equipamentos e ar-condicionado com selos de alta eficiência energética;
 - g. a captação e tratamento de água de chuva para reutilização em irrigação de jardins e bacias sanitárias;
 - h. a instalação de equipamentos economizadores de água nos banheiros; e
 - i. o uso de mictórios secos ou com válvulas de acionamento de baixa vazão e fechamento automático.
- 2.17.** A escolha dos materiais e do sistema construtivo de reforma, recuperação e construção de novas edificações deverão minimizar os impactos de obra na ARENA BARUERI, visando uma obra seca, com diminuição de resíduos e que foque na rapidez de implantação da estrutura.
- 2.18.** As obras de reforma, recuperação e construção de novas edificações deverão, sempre que

possível, manter o funcionamento da ARENA BARUERI, ainda que parcial, ou seja, de alguns de seus equipamentos.

- 2.19.** Durante a fase de implantação dos encargos de obra e INTERVENÇÕES OPCIONAIS, as obras e/ou serviços deverão respeitar as orientações e normas estabelecidas pelo PODER CONCEDENTE.
- 2.20.** A CONCESSIONÁRIA será responsável por todo tipo de passivo decorrente das obras e benfeitorias que realizar, sendo encarregada pela retirada de entulhos, realização e retiradas de canteiros de obras e adequada destinação de resíduos.
- 2.21.** A CONCESSIONÁRIA será responsável pelas demolições necessárias à realização dos encargos de obra e INTERVENÇÕES COMPLEMENTARES, podendo propor outras demolições durante a CONCESSÃO, desde que sejam devidamente justificadas e previamente aprovadas pelo PODER CONCEDENTE e pelos demais órgãos competentes.
- 2.22.** As demolições e retiradas não deverão causar danos a terceiros e ao meio ambiente, devendo ser adotadas medidas para a segurança dos operários e dos USUÁRIOS da ARENA BARUERI.
- 2.23.** As demolições deverão considerar, quando necessário, eventuais elementos a preservar, assim como a sua proteção, desmonte e relocação, e deverá prever meios para não gerar impactos ao meio ambiente, ao entorno e aos USUÁRIOS da ARENA BARUERI. O material demolido e/ou retirado deverá ter a devida destinação nos termos da legislação vigente.
- 2.24.** Todo elemento a preservar retirado por meio de demolição deve ser acondicionado e guardado atendendo ao tipo de material e sua dimensão. O seu armazenamento deve ser delimitado ao canteiro, efetuando-se a sua manutenção, protegendo-o dos elementos dos fatores climáticos, de vandalismo e de roubo.
- 2.25.** Ao final das obras, a CONCESSIONÁRIA deverá ter removido todas as instalações do acampamento e canteiro de obras como equipamentos, construções provisórias, detritos e restos de materiais, de modo a apresentar as áreas utilizadas totalmente limpas.
- 2.26.** As obras não poderão interromper o uso das áreas adjacentes à ÁREA DA CONCESSÃO, salvo quando houver comum acordo com os detentores de tais áreas.

3. DIRETRIZES OPERACIONAIS

- 3.1.** A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE, em até 90 dias após a ORDEM DE INÍCIO, os PLANOS DE ADMINISTRAÇÃO E INVESTIMENTOS contendo a descrição das ações que serão adotadas para a consecução dos encargos sob sua responsabilidade e o resultado pretendido para os seguintes itens:
- 3.2.** Administração:

a. Plano de Administração e Gestão;

b. Plano de Transferência Operacional da ARENA BARUERI;

3.3. Uso do Espaço:

a. Plano de Gestão do Uso do Espaço;

3.4. Atendimento ao USUÁRIO:

a. Plano de Atendimento e Experiência do USUÁRIO;

3.5. Segurança e Bem-estar:

a. Plano de Segurança;

b. Plano de Prevenção de Incêndios e Proteção Contra Descargas Atmosféricas;

c. Plano de Atendimento Ambulatorial e de Remoção Emergencial;

d. Plano de Conscientização e Inclusão;

3.6. Zeladoria:

a. Plano de Limpeza;

b. Plano de Conservação, Manutenção de Infraestruturas, Edificações, Equipamentos e Mobiliário;

c. Plano de Conservação dos Recursos Naturais;

d. Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos.

3.7. Os PLANOS DE ADMINISTRAÇÃO E INVESTIMENTOS deverão conter o diagnóstico da situação atual de prestação dos serviços e dimensionar os serviços futuros considerando a rotina diária e eventos a serem realizados na ARENA BARUERI

3.8. Os PLANOS DE ADMINISTRAÇÃO E INVESTIMENTOS deverão ser apresentados ao PODER CONCEDENTE em meio digital, em formato editável, como *.doc*, e em versão *.pdf.*, ou em outra

forma previamente acordada entre as partes.

3.9. Para fins de fiscalização e mensuração dos níveis de desempenho da CONCESSIONÁRIA, serão considerados somente os PLANOS DE ADMINISTRAÇÃO E INVESTIMENTOS aprovados pelo PODER CONCEDENTE antes do respectivo período de mensuração de desempenho.

3.10. Os PLANOS DE ADMINISTRAÇÃO E INVESTIMENTOS poderão ser revistos pela CONCESSIONÁRIA, caso em que deverão ser novamente submetidos ao PODER CONCEDENTE para aprovação.

3.11. O Plano de Transferência Operacional da ARENA BARUERI deverá ser elaborado conforme as diretrizes constantes do APÊNDICE III deste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA

4. ENCARGOS E INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS

4.1. Os encargos relativos ao PROGRAMA DE INTERVENÇÃO da ARENA BARUERI compreendem todos os investimentos que deverão ser impreterivelmente executados pela CONCESSIONÁRIA, de forma a modernizar os equipamentos, a infraestrutura e as instalações da ARENA BARUERI:

4.2. O PROGRAMA DE INTERVENÇÃO da ARENA BARUERI deverá ser implantado nos primeiros 5 (cinco) anos, contados a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO DO CONTRATO.

4.3. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar as seguintes INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS visando à modernização, recuperação, revisão dos bens que integram a ARENA BARUERI:

• **SUPERESTRUTURA E ACABAMENTOS INTERNOS**

- a. Pintura – Pintura de paredes e fechamentos externos
- b. Pintura – Pintura interna
- c. Pintura de estruturas e regularização do piso do estacionamento

• **COMUNICAÇÃO VISUAL E SONORA**

- a. Comunicação visual - Banners, totens, faixas e placas estáticas;
- b. Sistema de som e sistema de transmissão de vídeo;
- c. Segurança e controle – sinalização viária;
- d. Troca da iluminação atual por LED

• **INSTALAÇÕES E ADEQUAÇÕES**

- a. Recuperação/manutenção de todos os elevadores da ARENA BARUERI

- b. Promover a implantação de gramado sintético homologado pela FIFA, contemplando a troca/manutenção dos sistemas de irrigação e drenagem
- c. Revisão/recuperação dos caixilhos existentes (portas pivotantes)
- d. Solução de pendências apontadas no laudo de engenharia apresentado em julho de 2022
- e. Remodelação de espaços existentes

- 4.4.** A recuperação da pintura de todas as edificações, instalações e demais elementos integrantes da ARENA BARURI como fachadas, paredes internas, arquibancadas, guarda corpos, coberturas e marquises deverá ser realizada em até 360 dias da DATA DE INÍCIO, com manutenções periódicas no decorrer da operação.
- 4.5.** Os sistemas, em especial o de telecomunicações, deverão permitir a conexão com os veículos e equipamentos de transmissão de jogos e eventos em diversos pontos da ARENA BARUERI e seu entorno.
- 4.6.** A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a implantação de sinalização e elementos de comunicação visual em toda a ARENA BARUERI, com linguagem visual padronizada, integrada e acessível, de forma a valorizar o conjunto arquitetônico, com instalação de elementos como placas de sinalização, advertência e direcionais, identificando todos os equipamentos e instalações.
- 4.7.** A proposta de sinalização e comunicação visual bilíngue (português e inglês) e acessível da ARENA BARUERI deverá ser consolidada em um Projeto de Comunicação, que deverá ser aprovado juntamente com os demais projetos integrantes dos encargos de obra.
- 4.8.** A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a vistoria e, se o caso, proceder com a reforma e/ou implantação de novo MOBILIÁRIO em todo a ARENA BARUERI, com linguagem visual padronizada e integrada, como lixeiras, bebedouros e paraciclos, para funcionários, USUÁRIOS e visitantes.
- 4.9.** Quando da implantação de novas lixeiras, a CONCESSIONÁRIA deverá priorizar o sistema de coleta seletiva de resíduos.
- 4.10.** A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a vistoria e, se o caso, proceder com a reforma e recuperação das áreas de hospitalidade e camarotes, desde que garantidos o espaço e a infraestrutura necessários para a transmissão de jogos no ESTÁDIO.
- 4.11.** A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a vistoria e, se o caso, reforma e recuperação de todos os sanitários existentes.
- 4.12.** A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a vistoria e, se o caso, proceder com a reforma e recuperação de parte ou todas as áreas destinadas ao comércio e serviços de alimentação e

bebidas existentes.

- 4.13.** A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a vistoria e, quando o caso, proceder com a substituição dos assentos existentes nas arquibancadas por novos assentos, constituídos por material durável e resistente, incluindo assentos reservados para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme legislação aplicável.
- 4.14.** A iluminação de LED a ser implementada deverá seguir os requisitos:
- a. níveis de iluminância horizontal e vertical, e coeficientes de uniformidade adequados;
 - b. ofuscamento reduzido, direto ou por meio da luz refletida pelo solo;
 - c. aparência de cor compatível com as atividades consideradas;
 - d. supressão dos ruídos produzidos pelas luminárias;
 - e. ausência de sombras indesejadas, prejudiciais à visibilidade;
 - f. inexistência de flutuação na tensão/oscilação de luminosidade.
- 4.15.** Caso entenda necessário, a CONCESSIONÁRIA poderá implantar geradores de energia, com painel de transferência automática, que deverão manter todos os sistemas primários em operação, incluindo o sistema de iluminação do campo, no caso de falta de atendimento da rede principal, devendo apresentar o projeto de forma prévia para a aprovação do PODER CONCEDENTE, sem direito a equilíbrio econômico-financeiro.
- 4.16.** A CONCESSIONÁRIA poderá realizar outras INTERVENÇÕES OPCIONAIS visando à modernização, recuperação, revisão dos bens que integram a ARENA BARUERI.

5. ENCARGOS DE OPERAÇÃO E GESTÃO

- 5.1.** Os encargos de operação e gestão são divididos nas seguintes categorias: i) administrativo, ii) uso do espaço; iii) atendimento ao USUÁRIO; iv) segurança e bem-estar; e iv) zeladoria.
- 5.2.** As regras deste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA que envolverem empresas subcontratadas ou parcerias travadas pela CONCESSIONÁRIA são de sua integral responsabilidade. Nesse sentido, a CONCESSIONÁRIA deverá impor o atendimento das regras e disposições do CONTRATO às referidas empresas e delas exigir a apresentação dos documentos e informações necessários à demonstração de regularidade.
- 5.3.** Os encargos de operação e gestão aplicam-se aos equipamentos, áreas livres e demais instalações integrantes da ARENA BARUERI;

- 5.4.** Os encargos de operação e gestão deverão dimensionar os serviços considerando a rotina diária e os eventos a serem realizados na ARENA BARUERI e na ÁREA DA CONCESSÃO.
- 5.5.** Os encargos de operação e gestão deverão prever a implementação de medidas mitigadoras relativas à limpeza, trânsito e segurança no entorno da ARENA BARUERI, no caso de eventos.
- 5.6.** Os PLANOS DE ADMINISTRAÇÃO E INVESTIMENTOS relativos à limpeza, trânsito e segurança deverão identificar a área do entorno da ARENA BARUERI onde serão implantadas as medidas mitigadoras de que trata o item anterior.
- 5.7.** A CONCESSIONÁRIA deverá manter a ARENA BARUERI em condições de funcionamento adequado durante toda a vigência do CONTRATO, devendo prover, para tanto, todos os serviços necessários ao pleno atendimento do OBJETO e do ANEXO V - SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO, do CONTRATO e este CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.
- 5.8.** A CONCESSIONÁRIA deverá possuir um sistema automatizado de medição dos indicadores integrantes do SISTEMA DE MEDIÇÃO DE DESEMPENHO, ANEXO V - SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO, do CONTRATO, que deve ser propício à realização de auditoria e que permita o acesso às informações que serviram de base para os cálculos realizados e aos resultados de períodos anteriores, considerando, no mínimo, 5 (cinco) anos de armazenamento.

ADMINISTRATIVO

- 5.9.** A operação necessária à administração da ARENA BARUERI deverá seguir as diretrizes do Plano de Administração e Gestão.
- 5.10.** A CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas deverão ter, ao longo de todo o período de CONCESSÃO, um quadro de prepostos ou empregados capacitados para executar as atividades necessárias ao cumprimento do OBJETO, adotando as melhores práticas de mercado, com o objetivo de atingir excelência nos serviços que serão prestados na ARENA BARUERI.
- 5.11.** A CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas são responsáveis pelos contratos de trabalho de seus prepostos ou empregados e pelo cumprimento de todas as obrigações trabalhistas, fiscais e previdenciárias, inclusive as decorrentes de acidentes, indenizações, multas, seguros, normas de saúde pública e regulamentadoras do trabalho.
- 5.12.** A CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas deverão munir seus prepostos ou empregados com Equipamentos de Proteção Individual e demais equipamentos necessários para a execução de suas funções, respeitando a legislação vigente e as normas de segurança.

- 5.13.** A CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas deverão manter atualizado o cadastro de seus prepostos ou empregados, incluindo no mínimo: (i) nome completo; (ii) documento de identificação; (iii) cargo/função; devendo tais informações ser disponibilizadas ao PODER CONCEDENTE quando solicitadas.
- 5.14.** A CONCESSIONÁRIA deverá indicar um profissional ou profissionais, dentro de seu quadro de prepostos ou empregados, que tenha uma visão completa de todas as atividades relativas ao OBJETO, para realizar a interlocução com o PODER CONCEDENTE durante o período da CONCESSÃO.
- 5.15.** Todos os prepostos ou empregados da CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas deverão estar uniformizados e identificados.
- 5.16.** Todas as equipes, inclusive as equipes de segurança, deverão utilizar trajes condizentes às condições climáticas, visando o seu conforto na execução dos serviços.
- 5.17.** Caberá à CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas capacitarem seus prepostos ou empregados para manter um relacionamento cordial e solícito com os USUÁRIOS da ARENA BARUERI.
- 5.18.** A CONCESSIONÁRIA deverá autorizar, sem custo, a realização de reportagens e a reprodução de fotos e filmagens pela imprensa a título de jornalismo informativo na ARENA BARUERI desde que estas atividades não impactem no seu bom funcionamento e na execução do CONTRATO.
- 5.19.** Todos os custos relacionados a serviços de infraestrutura inerentes à operação da ARENA BARUERI, tais como tarifa de água, telefonia, internet e energia elétrica das edificações, equipamentos e instalações, serão de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, que poderá repassá-los a seus contratados e contratantes.
- 5.20.** Caberá à CONCESSIONÁRIA a contratação de seguro patrimonial para todos os seus bens e, também para as áreas de uso comercial inseridas na ARENA BARUERI
- 5.21.** A CONCESSIONÁRIA deverá prestar informações por meio de relatórios periódicos ao PODER CONCEDENTE para conferência e auditoria, de forma a garantir a transparência da gestão da CONCESSÃO e o cumprimento do CONTRATO, conforme disposto no APÊNDICE I – PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA CONCESSÃO, integrante deste documento.
- 5.22.** O relatório anual de conformidade deverá contemplar a descrição das atividades realizadas, da receita de uso da ARENA BARUERI e das demais receitas operacionais do período, dos

investimentos e desembolsos realizados com as obras ou com os serviços, do cumprimento de metas e indicadores de desempenho, das obras de modernização, das atividades de manutenção preventiva e emergencial, dos eventuais períodos de interrupção do serviço e suas justificativas, do estado de conservação da ARENA BARUERI e dos demais dados e informações relevantes sobre a ARENA, conforme descrito no CONTRATO.

- 5.23.** A CONCESSIONÁRIA deverá possuir um sistema de gestão automatizado que tenha como função integrar todos os sistemas relacionados à operação da ARENA BARUERI e que possa ser objeto de auditoria, caso seja solicitado pelo PODER CONCEDENTE.
- 5.24.** A CONCESSIONÁRIA deverá manter o PODER CONCEDENTE informado de todos os detalhes da prestação dos serviços a serem realizados na ARENA BARUERI, respondendo a qualquer consulta por ele formulada num prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data do recebimento da consulta.

ZELADORIA

- 5.25.** A operação necessária à limpeza da ARENA BARUERI deverá seguir as diretrizes do Plano de Limpeza.
- 5.26.** A CONCESSIONÁRIA deverá manter limpas e com boas condições de higiene todas as edificações, equipamentos, instalações, áreas livres e infraestruturas integrantes da ÁREA DA CONCESSÃO, compreendendo, mas não se limitando a limpeza de sanitários e vestiários, áreas de alimentação, áreas de eventos (antes, durante e após a realização dos mesmos), arquibancadas, MOBILIÁRIO, oferecendo uma condição saudável para o uso da ARENA BARUERI.
- 5.27.** A CONCESSIONÁRIA deverá executar os serviços de limpeza de todas as áreas, internas e externas, dentro da ÁREA DA CONCESSÃO, bem como das calçadas perimetrais, de modo que estas áreas sejam mantidas limpas.
- 5.28.** A CONCESSIONÁRIA deverá monitorar os eventos realizados na ARENA BARUERI, de forma a prevenir e corrigir eventuais impactos causados em seu entorno, no menor tempo possível, como colocação de lixeiras temporárias e sanitários químicos para atendimento específico de determinado evento.
- 5.29.** Os sanitários e vestiários deverão ser permanentemente higienizados e mantidos limpos e livres de odores indesejados, de forma a atender à constante demanda dos USUÁRIOS, sobretudo nos dias e períodos de maior fluxo de pessoas, principalmente em jogos e eventos.

- 5.30.** A CONCESSIONÁRIA deverá efetuar a remoção dos resíduos dos cestos, bem como a limpeza do piso e dos vasos sanitários, com aplicação de produtos desinfetantes e outras ações adequadas ao cumprimento dos encargos, na frequência necessária para tanto.
- 5.31.** A CONCESSIONÁRIA deverá efetuar a zeladoria das instalações sanitárias e vestiários, seus aparelhos, metais sanitários e demais componentes mantendo seu bom estado de conservação e protegendo-os de todo e qualquer ato que caracterize mau uso ou depredação.
- 5.32.** A CONCESSIONÁRIA deverá fornecer os suprimentos de higiene necessários ao bom funcionamento dos sanitários, tais como papel higiênico, sabonete, papel para secar as mãos e/ou equipamentos de secagem.
- 5.33.** A CONCESSIONÁRIA deverá fornecer todos os recursos humanos, tecnológicos, materiais e insumos necessários para execução dos serviços de limpeza e conservação da ARENA BARUERI.
- 5.34.** A CONCESSIONÁRIA deverá, sempre que possível, efetuar uma limpeza ecológica, com utilização de produtos e métodos de limpeza que não sejam nocivos ou que possam reduzir impactos ao meio ambiente e à saúde humana e da fauna.
- 5.35.** A operação necessária à conservação da ARENA BARUERI deverá seguir as diretrizes do Plano de Conservação de Infraestruturas, Edificações, Equipamentos e mobiliários.
- 5.36.** A CONCESSIONÁRIA deverá conservar todas as edificações, instalações, infraestruturas, mobiliários e equipamentos integrantes da CONCESSÃO, incluindo o gramado do campo de futebol da ARENA mantendo-os atualizados e em perfeitas condições de funcionamento, bem como reparar suas unidades e promover, oportunamente, as substituições demandadas em função da obsolescência, do desgaste ou término de sua vida útil, de acordo com o princípio da razoabilidade.
- 5.37.** A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a manutenção preventiva e corretiva do gramado do campo de futebol do ESTÁDIO, de forma a mantê-lo em boas condições para a realização de jogos.
- 5.38.** A CONCESSIONÁRIA será responsável pelo gerenciamento e execução da manutenção, conservação e/ou recuperação de todas as edificações, instalações, infraestruturas, MOBILIÁRIO e equipamentos, visando a garantir sua disponibilidade de forma ininterrupta e segura para os USUÁRIOS, visitantes e funcionários.
- 5.39.** Na execução dos serviços de manutenção deverão ser respeitadas as recomendações dos fabricantes e as normas vigentes visando a manter a garantia de uso das edificações, instalações, infraestruturas, mobiliários e equipamentos e a segurança operacional.
- 5.40.** A CONCESSIONÁRIA será responsável pela manutenção preventiva e corretiva das instalações elétrica, hidráulica, predial, eletromecânica, eletrônica, de refrigeração, de climatização, de ventilação e de exaustão.

- 5.41.** A CONCESSIONÁRIA será responsável por manutenções gerais que englobem pinturas, mobiliários, reparos e reposição de pisos, azulejos, pastilhas, dentre outros, dos equipamentos da ARENA BARUERI.
- 5.42.** Em casos de ocorrências que coloquem em risco a integralidade física de USUÁRIOS, funcionários ou do patrimônio preservado da ARENA BARUERI, o atendimento deverá ser realizado de forma imediata, com o adequado isolamento da área.
- 5.43.** A operação necessária à conservação das áreas verdes, jardins, gramados e recursos hídricos da ARENA BARUERI deverá seguir as diretrizes do Plano de Conservação de Recursos Naturais, devendo ser aprovado pelo PODER CONCEDENTE.
- 5.44.** A CONCESSIONÁRIA deverá manter todos os elementos vegetais, componentes das áreas verdes da ARENA BARUERI em excelente estado de conservação, devendo efetuar adubação, cortes, podas, supressão, replantio, transplantes e demais ações necessárias para a manutenção e conservação destes elementos, conforme legislação vigente.
- 5.45.** A CONCESSIONÁRIA será responsável por observar os indivíduos arbóreos que necessitem de podas ou supressões, e deverá emitir laudo técnico atestando a necessidade de ação, que deverá ser submetido à análise e aprovação do PODER CONCEDENTE, de forma a evitar riscos de queda e/ou acidentes na ÁREA DA CONCESSÃO ou em suas imediações.
- 5.46.** Situações emergenciais deverão ser comunicadas de forma imediata ao PODER CONCEDENTE, para que a solução seja prontamente executada.
- 5.47.** Quando ocorrer a supressão de um indivíduo arbóreo, a CONCESSIONÁRIA deverá, preferencialmente, substituí-lo, após consulta ao PODER CONCEDENTE, por espécie nativa da Mata Atlântica, exceto no caso de disposição contrária das resoluções de tombamento.
- 5.48.** A CONCESSIONÁRIA deverá adotar práticas que minimizem o uso de insumos agressivos ao meio ambiente para a conservação dos elementos vegetais da ARENA BARUERI estritamente de acordo com a legislação vigente.
- 5.49.** A CONCESSIONÁRIA deverá, se aplicável, elaborar laudos técnicos de recuperação de passivos ambientais ocorridos anteriormente à data de início da CONCESSÃO da ARENA BARUERI, a ser realizado por responsáveis técnicos devidamente habilitados.
- 5.50.** A operação necessária à gestão de resíduos sólidos da ARENA BARUERI deverá seguir as diretrizes do Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos.
- 5.51.** A CONCESSIONÁRIA será responsável pela destinação dos resíduos gerados nas dependências da ARENA BARUERI, oriundos da visitação e das atividades administrativas e operacionais, desde sua coleta e armazenamento até a sua disposição final.
- 5.52.** A CONCESSIONÁRIA deverá adotar boas práticas em relação à gestão de resíduos sólidos procurando, quando possível, adotar políticas de não geração, redução, reutilização, coleta seletiva, reciclagem, compostagem, biodigestão, logística reversa, tratamento preliminar dos

resíduos sólidos e preferência pela disposição final ambientalmente adequada dos resíduos.

- 5.53.** A CONCESSIONÁRIA deverá manter as lixeiras da ARENA BARUERI disponíveis para receberem novos resíduos, impedindo o acesso de animais silvestres e domésticos, seja através de constante esvaziamento ou da utilização de tecnologias existentes para esse fim.
- 5.54.** A CONCESSIONÁRIA deverá implementar campanhas internas de conscientização para a correta destinação de resíduos sólidos, visando a melhorar a relação entre os USUÁRIOS e os resíduos por eles produzidos.
- 5.55.** A CONCESSIONÁRIA deverá manter atualizados laudos técnicos, emitidos por prestador de serviço qualificado e reconhecido, que atestem que todas as ÁREAS DA CONCESSÃO se encontram livres de infestações de pragas como ratos, baratas, insetos danosos e outros que podem oferecer riscos à flora, fauna, aos USUÁRIOS e aos equipamentos da ARENA BARUERI.

USO DO ESPAÇO

- 5.56.** A CONCESSIONÁRIA deverá realizar ou promover atividades que permitam intensificar o uso dos equipamentos e áreas integrantes da ARENA BARUERI, considerando a simultaneidade de uso dos diversos espaços, de forma a atrair um maior número de USUÁRIOS.
- 5.57.** A CONCESSIONÁRIA procurará manter a ARENA BARUERI aberta entre 9h00 (nove horas) e 22h00 (vinte e duas horas) para uso público nos dias de atividade, podendo ter seu horário alterado, inclusive no caso de eventos, mediante comunicação prévia ao Poder Concedente.
- 5.58.** A CONCESSIONÁRIA deverá manter política de publicidade de seus horários aos USUÁRIOS e, no caso de alteração, divulgar de forma adequada os novos horários ou horários extraordinários.
- 5.59.** A CONCESSIONÁRIA deve disponibilizar a ÁREA DA CONCESSÃO para a realização de EVENTOS DE INTERESSE DA MUNICIPALIDADE na ÁREA DA CONCESSÃO, mediante prévio envio do calendário por parte do PODER CONCEDENTE, na forma estabelecida no APÊNDICE IV – DIRETRIZES DE CESSÃO DE USO PARA EVENTOS DE INTERESSE DA MUNICIPALIDADE E OUTROS.
- a.** O não uso, por parte do PODER PÚBLICO, do direito de uso do espaço nas datas estabelecidas para os EVENTOS DE INTERESSE DA MUNICIPALIDADE não ensejará, em hipótese alguma, reequilíbrio econômico-financeiro em favor do PODER PÚBLICO.
- 5.60.** A CONCESSIONÁRIA poderá realizar ou promover atividades gratuitas de caráter esportivo, recreativo, de lazer e/ou cultural na ARENA BARUERI, incluindo atividades de desporto, a serem consideradas para efeito de mensuração dos níveis de desempenho, conforme ANEXO V - SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO, do CONTRATO.

- 5.61.** A CONCESSONÁRIA poderá realizar atividades de locação do espaço da ARENA BARUERI para eventos em horários e locais delimitados, dispensada a necessidade de comunicação ao público e USUÁRIOS.
- 5.62.** A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar local com a estrutura necessária para o desenvolvimento do trabalho da imprensa em dias de jogos ou eventos realizados na ARENA BARUERI.
- 5.63.** A CONCESSIONÁRIA será responsável pela obtenção de todas as licenças, alvarás e permissões necessárias para a realização de eventos nos espaços livres e nos equipamentos integrantes da ARENA BARUERI, podendo obter alvará permanente para as áreas com maior potencial para a realização de eventos.

SEGURANÇA E BEM-ESTAR

- 5.64.** A operação necessária à segurança dos USUÁRIOS deverá seguir as diretrizes do Plano de Segurança, o qual deve ser apresentado anualmente pela CONCESSIONÁRIA, e aprovado pelo PODER CONCEDENTE.
- a.** O primeiro Plano de Segurança deverá ser apresentado em até 30 (trinta) dias da data de assinatura do CONTRATO.
- 5.65.** A CONCESSIONÁRIA deverá atuar na proteção e conservação do patrimônio natural e edificado, social, histórico e cultural da ARENA BARUERI, e desenvolver todas as estratégias visando o cumprimento de seu regulamento de uso e sua integridade, utilizando-se de recursos tecnológicos e humanos, durante todo o período da CONCESSÃO.
- 5.66.** A CONCESSIONÁRIA deverá implementar um sistema de monitoramento para o controle efetivo e em tempo real das áreas críticas e de grande circulação de pessoas da ARENA BARUERI.
- a.** As imagens deverão ser capturadas 24h (vinte e quatro horas) por dia, armazenadas por, no mínimo, 30 (trinta) dias e compartilhadas em tempo real com o PODER CONCEDENTE.
- b.** Deverá ser feito backup das imagens de todas as ocorrências.
- 5.67.** A CONCESSIONÁRIA deverá estabelecer o dimensionamento das equipes de segurança e sua integração com o sistema de monitoramento virtual e outros recursos tecnológicos empregados nesta operação.

- a.** Toda a ÁREA da CONCESSÃO deverá ser monitorada por segurança preventiva desarmada, por meio de rondas ou postos estacionários.
- b.** Toda a operação de segurança deverá ser realizada a partir dos princípios da prevenção e inibição de ações impróprias e a mediação e resolução pacífica de conflitos, adotando medidas preventivas às ocorrências em detrimento de ações coercitivas.
- c.** As equipes de segurança não deverão, em hipótese alguma, no exercício de suas funções, proceder com medidas discriminatórias contra minorias e grupos sociais vulneráveis, cabendo à CONCESSIONÁRIA manter treinamento periódico, por si ou por seus subcontratados, de suas equipes neste sentido.
- d.** As equipes de segurança deverão possuir em seus quadros pessoal preparado e capacitado para recepcionar os USUÁRIOS e atendê-los de forma cordial e solícita.

- 5.68.** A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar, no caso de eventos, o quadro móvel necessário para a sua realização em condições satisfatórias de segurança aos USUÁRIOS.
- 5.69.** A CONCESSIONÁRIA deverá assegurar, no caso de eventos, que a equipe de segurança seja capaz de se comunicar claramente com o público dentro e fora da ARENA BARUERI, por meio de um sistema de comunicação claro e eficiente, que permita alertar os USUÁRIOS em caso de emergência.
- 5.70.** A CONCESSIONÁRIA deverá apoiar as autoridades competentes nas ações de policiamento e nas atividades de fiscalização das ações no interior da ARENA BARUERI.
- 5.71.** A CONCESSIONÁRIA deverá atuar de modo conjunto, complementar e coordenado com a Guarda Civil Municipal (GCM) e Polícia Militar (PM), conforme o Plano de Segurança.
- 5.72.** A CONCESSIONÁRIA deverá manter, atualizar e compartilhar com o PODER CONCEDENTE um sistema de registro de todas as ocorrências de infrações e atividades suspeitas, com descrição detalhada da ocorrência, localização e medidas tomadas.
- 5.73.** A CONCESSIONÁRIA será responsável pela gestão das portarias e/ou acessos da ARENA BARUERI, mantendo o monitoramento, de modo a garantir o adequado controle de acesso.
- 5.74.** Os acessos à ARENA BARUERI deverão ser monitorados virtualmente de forma permanente.
- 5.75.** A CONCESSIONÁRIA deverá realizar o registro digital de todos os veículos que adentrem a ÁREA DA CONCESSÃO e dela saiam, mantendo esse registro armazenado e disponível pelo prazo de 180 dias.
- 5.76.** É vedada à CONCESSIONÁRIA o compartilhamento dos registros de ocorrências, imagens e controle de acesso de veículos a qualquer parte sem a anuência formal do PODER CONCEDENTE, exceto no caso de ordem judicial e para as autoridades oficiais.

- 5.77.** A operação necessária para a prevenção e combate contra incêndios e proteção contra descargas elétricas, incluindo situações emergenciais, deverá seguir as diretrizes do Plano de Prevenção e Combate a Incêndios e Proteção Contra Descargas Atmosféricas.
- 5.78.** A CONCESSIONÁRIA deverá manter os equipamentos contra incêndio distribuídos pela ÁREA DA CONCESSÃO em boas condições de uso, efetuar testes e recargas dentro da legislação vigente.
- a.**A CONCESSIONÁRIA deverá manter entre seus colaboradores equipe treinada de brigadistas nas edificações sob sua responsabilidade, nos termos da legislação vigente.
- b.**A CONCESSIONÁRIA deverá manter as edificações devidamente sinalizadas, com os tipos de extintores disponíveis, hidrantes e placas que indiquem as rotas de fuga.
- 5.79.** A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar um mapeamento das áreas suscetíveis a descargas atmosféricas e ações de mitigação em toda a área da CONCESSÃO.
- 5.80.** A operação necessária para o pronto atendimento dos USUÁRIOS devido à ocorrência de acidentes ou problemas de saúde dentro da ÁREA DA CONCESSÃO e a execução de atividades preventivas e educativas deverá seguir as diretrizes do Plano de Atendimento Ambulatorial e de Remoção Emergencial.
- 5.81.** A CONCESSIONÁRIA deverá, por si ou assegurar que o seu locatário assim o faça, que seja mantido serviço ambulatorial de pronto atendimento emergencial e de primeiros socorros destinado aos casos que ocorram com os USUÁRIOS dentro da ARENA BARUERI quando assim exigido pela legislação vigente.
- a.** Caso algum evento a ser realizado dentro da ARENA BARUERI exija a adoção de equipamentos específicos para atendimento emergencial dos usuários, tais como jogos de futebol, deverá a CONCESSIONÁRIA assegurar por si, ou pelos seus locatários, a disponibilização de tais equipamentos.

ATENDIMENTO AO USUÁRIO

- 5.82.** O atendimento ao USUÁRIO deverá ser realizado a partir das diretrizes do Plano de Atendimento e Experiência do USUÁRIO, com foco na maximização da experiência do USUÁRIO, nas boas relações entre USUÁRIOS e funcionários e no respeito à pluralidade social que compõe a totalidade dos USUÁRIOS.
- 5.83.** A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar plataforma de relacionamento com o USUÁRIO, podendo optar por aplicativo e/ou outros meios de divulgação digital da programação e dos serviços oferecidos na ARENA BARUERI, contendo informações como: i) programação, áreas de serviços de alimentação, sanitários e estacionamento; ii) informações históricas e culturais;

iii) horário de funcionamento; e iv) espaço para envio de sugestões e reclamações.

- 5.84.** A CONCESSIONÁRIA deverá valer-se dos meios disponíveis para evitar a formação de filas para acesso aos eventos e instalações de serviços aos USUÁRIOS, tal como venda antecipada e descentralizada de ingressos e tíquetes para serviços de alimentação.
- 5.85.** Os sanitários deverão estar disponíveis aos USUÁRIOS durante todo o período em que a ARENA BARUERI estiver aberta.
- 5.86.** A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a contagem do número de USUÁRIOS, no âmbito da pesquisa de uso público, de forma a constituir uma série histórica de dados a serem disponibilizados ao PODER CONCEDENTE de maneira desagregada, conforme disposto no APÊNDICE II – DIRETRIZES PARA PESQUISAS COM USUÁRIOS.
- 5.87.** A CONCESSIONÁRIA deverá realizar pesquisa de uso público da ARENA BARUERI, conforme disposto no APÊNDICE III.2 – DIRETRIZES PARA PESQUISAS COM USUÁRIOS.
- 5.88.** A CONCESSIONÁRIA deverá realizar pesquisas de satisfação com os USUÁRIOS da ARENA BARUERI, conforme disposto no ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DEMPENHO, do CONTRATO, e APÊNDICE III.2 – DIRETRIZES PARA PESQUISAS COM USUÁRIOS.
- 5.89.** A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar serviço de informações ao visitante da ARENA BARUERI, em local de fácil acesso e visualização, que ofereça informações relevantes, que melhorem a experiência dos USUÁRIOS. As informações serão fornecidas, de preferência, em versão bilíngue (português e inglês).
- 5.90.** A CONCESSIONÁRIA deverá garantir o fornecimento de água potável para os USUÁRIOS em bebedouros estrategicamente posicionados dentro da ARENA BARUERI.
- 5.91.** A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar serviço pago ou gratuito de acesso à internet aos USUÁRIOS.
- 5.92.** A CONCESSIONÁRIA deverá promover a oferta de serviços de alimentação variados na ARENA BARUERI, atrelando qualidade e agilidade no serviço prestado.
- 5.93.** Os serviços de carga e descarga e embarque e desembarque de passageiros nas áreas de acesso deverão causar o mínimo de impacto dentro da ARENA BARUERI e em seu entorno.
- 5.94.** A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar e disponibilizar um plano com rotas acessíveis à ARENA BARUERI, como parte integrante do Plano de Atendimento e Experiência do USUÁRIO, identificando percursos e equipamentos acessíveis, e outras medidas que melhorem a experiência dos USUÁRIOS com deficiência e mobilidade reduzida.

6. DA EXPLORAÇÃO DA ÁREA DA CONCESSÃO

- 6.1.** A CONCESSIONÁRIA poderá explorar atividades econômicas, conforme seu exclusivo

interesse, diretamente, mediante a constituição de subsidiárias integrais, ou mediante terceiros contratados, na ÁREA DA CONCESSÃO, observando-se este CONTRATO e a regulamentação vigente.

6.2. As atividades econômicas a serem exploradas na ÁREA DA CONCESSÃO deverão promover sinergia e complementariedade à ARENA BARUERI, de forma a ampliar e intensificar os usos atuais e introduzir novos usos, incluindo, mas não se limitando a:

- a. Instalação e operação de serviços relacionados a: (i) atividades financeiras como caixas eletrônicos, agências bancárias e casas de câmbio; (ii) alimentação e bebida, em distintas categorias econômicas; (iii) atividades relacionadas à saúde, bem-estar, medicina esportiva, academia; (iv) atividades educacionais como centros de capacitação esportiva; (v) convenções e eventos como auditórios e áreas de exposição; (vi) locação de espaços de trabalho, equipados ou não, inclusive espaços de produção compartilhados; (vii) recreação, entretenimento, esporte e lazer
- b. Instalação e operação de atividades comerciais, incluindo gastronomia, conveniência, souvenir, farmácias, lojas e mercados.
- c. Áreas de hospitalidades como camarotes e salas de espera.
- d. Programas de visitação.
- e. Instalação e operação de estacionamento de veículos, que deverá possuir vagas específicas reservadas para idosos e deficientes físicos, disponíveis para o uso diário e em eventos.

6.3. As edificações e os espaços livres implantados para exploração de atividades econômicas na ÁREA DA CONCESSÃO serão considerados como BENS REVERSÍVEIS ao final da CONCESSÃO, nos termos do CONTRATO, sendo vedada a sua alienação.

7. CRONOGRAMA FÍSICO e PLANO DE INVESTIMENTOS

- 7.1. O presente anexo é acompanhado de uma planilha propositiva de cronograma físico a ser avaliada pela CONCESSIONÁRIA.
- 7.2. A CONCESSIONÁRIA deverá encaminhar, em até 30 dias da assinatura do CONTRATO, planilha propositiva de um cronograma físico para a gestão da ARENA BARUERI, podendo alterar os itens, prazos e providências desde que atendidas as condições contratuais, e devendo manter o PODER CONCEDENTE informado de quaisquer alterações.
- 7.3. O presente anexo é acompanhado de um plano de investimentos propositivo a ser avaliado pela CONCESSIONÁRIA

- 7.4. A CONCESSIONÁRIA deverá encaminhar, em até 30 dias da assinatura do CONTRATO, plano operacional para a gestão da ARENA BARUERI, podendo alterar os cargos, funções e número de profissionais, desde que atendidas as condições contratuais, e devendo manter o PODER CONCEDENTE informado de quaisquer alterações

Tabela 42: Cronograma físico de investimentos

	ANO 1	ATÉ ANO 2	ATÉ ANO 5
Pintura – Pintura de paredes e fechamentos externos	X		
Pintura – Pintura interna		X	
Pintura de estruturas e regularização do piso do estacionamento	X		
Sistemas de comunicação – sistema de som e sistema de transmissão de vídeo	X		
Segurança e controle – sinalização viária	X		
Troca da iluminação por LED			X
Remodelação de espaços internos		X	
Nova comunicação visual da Arena	X		
Adequações – revisão/recuperação dos caixilhos existentes (portas pivotantes)	X		
Adequações – solução de pendências apontadas no laudo de engenharia complementar de julho de 2022	X		
Adequações – Recuperação/manutenção dos elevadores da Arena	X		
Troca do gramado – Implantação de gramado sintético homologado pela FIFA e troca/manutenção dos sistemas de irrigação e drenagem	X		

CONCORRÊNCIA N° -----

**CONCESSÃO ONEROSA DE USO DA ARENA BARUERI, PARA MODERNIZAÇÃO,
OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E GESTÃO**

ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA

APÊNDICE I – PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA CONCESSÃO

1 PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA CONCESSÃO

- 1.1.** Este documento tem por objetivo apresentar às diretrizes para a prestação de contas da CONCESSIONÁRIA, conforme disposto no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.
- 1.2.** A CONCESSIONÁRIA emitirá, anualmente, sem prejuízo das obrigações contábeis prevista no item 20.3 do Contrato de Concessão, relatório de operação e gestão ao PODER CONCEDENTE que comprove a execução dos encargos previstos no CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.
- 1.3.** Os relatórios de operação e gestão anuais deverão ser elaborados especificamente para o PODER CONCEDENTE, e deve conter a totalidade de dados e informações disponíveis em sua estrutura. Deve abordar, no mínimo:
- (a)** Atividades executadas de acordo com os planos previstos no CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.
 - (b)** Resultado da análise de conformidade da prestação dos serviços comparativamente aos PLANOS DE ADMINISTRAÇÃO E INVESTIMENTOS pactuados com o PODER CONCEDENTE.
 - (c)** Relação das reclamações de USUÁRIOS contendo: identificação do USUÁRIO, breve descrição, data e as medidas tomadas em relação a elas.
 - (d)** Resumo das constatações de ocorrências contendo: breve descrição, data, as medidas tomadas e o tempo de resposta a cada uma delas.
 - (e)** Lista de eventos realizados contendo: breve descrição, data, registro fotográfico, o público estimado e efetivo e impactos gerados e ações mitigadoras. e
 - (f)** Atas das reuniões e encaminhamentos com o Conselho Gestor.
- 1.4.** Os relatórios deverão ser entregues ao PODER CONCEDENTE em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social.
- 1.5.** Os relatórios serão utilizados para verificação do cumprimento dos encargos previstos, inclusive para fins de mensuração de desempenho.
- 1.6.** O PODER CONCEDENTE poderá, a seu critério, realizar inspeções em todas as áreas e equipamentos objeto da CONCESSÃO a fim de realizar uma análise de conformidade entre o relatório apresentado e a situação real da ARENA BARUERI
- 1.7.** O PODER CONCEDENTE deverá emitir um relatório atestando o nível de conformidade entre o relatório apresentado pela CONCESSIONÁRIA e as informações coletadas *in loco*, contento, inclusive, o registro fotográfico das inspeções, justificando o desempenho da CONCESSIONÁRIA nos níveis (i) pouco satisfatório, (ii) satisfatório e (ii) muito satisfatório.
- 1.8.** Os relatórios, tanto emitidos pelo PODER CONCEDENTE quanto pela CONCESSIONÁRIA, serão passíveis de verificação independente pelo agente de apoio a fiscalização previamente designado.
- 1.9.** O relatório anual deverá ser elaborado em formato que siga as boas práticas de companhias abertas

CONCORRÊNCIA N° -----

**CONCESSÃO ONEROSA DE USO DA ARENA BARUERI, PARA MODERNIZAÇÃO,
OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E GESTÃO**

ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA

APÊNDICE II – DIRETRIZES PARA PESQUISA COM USUÁRIO

- 1****DIRETRIZES PARA PESQUISAS COM USUÁRIO**
- 1.1.**

Este apêndice tem como objetivo estabelecer as diretrizes que deverão ser seguidas para a realização de pesquisas com os USUÁRIOS, a saber: (i) Pesquisa de Satisfação dos USUÁRIOS e (ii) Pesquisa de Perfil do Usuário.
- 1.2.**

Para fins de avaliação do FATOR DE DESEMPENHO do Sistema de Mensuração de Desempenho (SMD) não será considerada a Pesquisa de Perfil do Usuário.
- 1.3.**

A CONCESSIONÁRIA deverá contratar entidade especializada e reconhecida para a elaboração da metodologia de pesquisa e sua execução.
- 1.4.**

A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar ao PODER CONCEDENTE os resultados das pesquisas com os USUÁRIOS, conforme disposto abaixo, e a totalidade dos dados primários coletados sistematizados para análises estatísticas, inclusive os dados coletados adicionalmente às pesquisas por iniciativa da CONCESSIONÁRIA no âmbito do APÊNDICE I – PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA CONCESSÃO
- 1.5.**

Será facultado ao PODER CONCEDENTE tornar público o conteúdo recebido.
- 1.6.**

Os resultados disponibilizados deverão conter a descrição da metodologia utilizada para sua obtenção e a significância estatística dos dados apresentados.
- 1.7.**

Deverá ser realizada a análise dos dados primários coletados para a elaboração de índices de satisfação, relatórios e outros produtos que se fizerem necessários.
- 1.8.**

Alterações na metodologia adotada nas pesquisas durante o período da CONCESSÃO não deverão impactar a comparação entre os dados coletados em diferentes momentos, de modo a viabilizar uma série histórica estatisticamente confiável.
- 1.9.**

Para a coleta de dados diretamente com USUÁRIOS, deverão ser observadas, no mínimo, as seguintes diretrizes:
- 1.10.**

Deverão ser realizadas entrevistas estruturadas, com formulário elaborado e aplicado diretamente ao USUÁRIO no formato presencial;
- 1.11.**

Para pesquisas amostrais, deverá ser definida uma amostra que represente características de

toda população a partir da qual a amostra foi retirada;

- 1.12.** A entidade responsável pelas pesquisas deverá garantir a integridade da coleta de dados por seus funcionários diretos ou subcontratados.
- 1.13.** As entrevistas deverão, preferencialmente, ocorrer com os USUÁRIOS que estejam deixando o perímetro da ARENA BARUERI, independentemente de quanto tempo permaneceram em sua área.
- 1.14.** Para atestar a satisfação dos USUÁRIOS em relação a equipamentos e serviços específicos, como o Serviço Ambulatorial de Pronto Atendimento Emergencial e de Primeiros Socorros, ou equipamentos de lazer e esportivos, as entrevistas deverão, preferencialmente, ser realizadas in loco, após o uso desses equipamentos e/ou serviços.
- 1.15.** A pesquisa deverá ter uma abrangência anual e balanceada, considerando as variações climáticas que ocorrem ao longo do ano e contemplando períodos matutino, vespertino e noturno, em dias da semana e finais de semana

2 PESQUISA DE SATISFAÇÃO DO USUÁRIO

- 2.1.** A Pesquisa de Satisfação do Usuário tem como objetivo aferir o nível de satisfação do usuário a partir de sua experiência na ARENA BARUERI e deverá ser realizada observado o disposto no ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO, do CONTRATO, inclusive quanto à contratação do instituto de pesquisa responsável pela realização das atividades desta pesquisa

3 PESQUISA DE USO PÚBLICO

- 3.1.** A Pesquisa de Uso Público tem como objetivo aferir as principais características relacionadas aos principais usos, perfil socioeconômico e demográfico e número de USUÁRIOS da ARENA BARUERI
- 3.2.** A seleção e a contratação de instituto de pesquisa para a realização das atividades da Pesquisa de Uso Público deverão observar o disposto no ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO, do CONTRATO.
- 3.3.** Fica facultado à CONCESSIONÁRIA a contratação do mesmo instituto para a realização da

Pesquisa de Uso Público e da Pesquisa de Satisfação do USUÁRIO.

- 3.4.** A Pesquisa de Uso Público deverá ser realizada pela primeira vez, em até 1 (um) ano, contado da DATA DA ORDEM DE INÍCIO e, após essa primeira vez, deverá ser realizada a cada 2 (dois) anos, contados da data de realização da primeira Pesquisa de Uso Público.
- 3.5.** No âmbito da Pesquisa de Uso Público, deverá ser aferido o número de USUÁRIOS na ARENA BARUERI, a partir da utilização de uma metodologia específica e confiável, considerando, no mínimo, as variações climáticas e de dias da semana, que possam influenciar a quantidade de USUÁRIOS presentes na ARENA BARUERI
- 3.6.** As análises deverão incluir, no mínimo, comparações entre variáveis relacionadas ao perfil demográfico dos usuários e a sua percepção em relação aos serviços prestados.
- 3.7.** A Pesquisa de Uso Público deverá conter também um levantamento demográfico dos usuários da ARENA BARUERI, contendo, no mínimo os seguintes dados dos USUÁRIOS:
 - (a)** Idade;
 - (b)** Escolaridade;
 - (c)** Identidade étnico-racial;
 - (d)** Gênero;
 - (e)** Deficiência Física;
 - (f)** Origem; e
 - (g)** Renda domiciliar per capita.
- 3.8.** Para o levantamento do item ‘Origem’, a pesquisa deverá coletar dados com a maior precisão geográfica possível, como endereço, CEP de residência e país de origem, possibilitando o seu uso em análises em sistemas de informação geográfica.
- 3.9.** A Pesquisa de Uso Público deverá aferir os principais usos e atividades realizadas na ARENA BARUERI estruturadas presenciais, ou outra metodologia pertinente.
- 3.10.** A Pesquisa de Uso Público deverá ser estruturada em ‘usos agregados’ e ‘usos específicos’, onde cada um dos ‘usos agregados’ deverá ser composto em sua totalidade por ‘usos específicos’ de maneira a contemplar, exaustivamente, todos os usos possíveis dentro de sua categoria.

3.11. Os ‘usos agregados’ deverão aferir de maneira agregada, no mínimo, a parcela de USUÁRIOS que realizou, durante o período de permanência na área da ARENA BARUERI, as seguintes atividades:

- (a) Atividades esportivas, culturais e de lazer;
- (b) Eventos específicos;
- (c) Serviços de alimentação; e
- (d) Demais.

3.12. O levantamento deverá também incluir informações variadas, tais como:

- (a) Acompanhamento por crianças;
- (b) Dispêndio financeiro na ARENA BARUERI;
- (c) Meio de transporte utilizado;
- (d) Número de pessoas acompanhando o usuário na visita;
- (e) Percepção de necessidade de melhoria; e
- (f) Tempo que os usuários permaneceram na ARENA BARUERI.

3.13. Os dados deverão ser apresentados de modo que seja possível estabelecer relações entre os dados demográficos e os dados coletados no âmbito da pesquisa.

3.14. O trabalho do instituto de pesquisa será dividido em duas etapas, de acordo com as demais regras deste APÊNDICE:

- (a) Etapa I: realizada antes do início de sua operação, que consistirá no desenho dos processos e procedimentos para aferição dos dados e informações pertinentes e da metodologia de realização das pesquisas, na padronização dos relatórios a serem entregues, observado o APÊNDICE I – PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA CONCESSÃO, e na definição das formas de comunicação oficial junto ao PODER CONCEDENTE e à CONCESSIONÁRIA. Com base neste diagnóstico inicial, será possível o desenvolvimento de sugestões de melhoria nos procedimentos pela própria CONCESSIONÁRIA e pelo PODER CONCEDENTE; e
- (b) Etapa II: consistente, na execução das atividades necessárias para a realização da pesquisa de uso público, incluindo coleta de dados prevendo-se, também, o aperfeiçoamento do diagnóstico elaborado na Etapa I, a partir dos procedimentos verificados empiricamente, conforme aprovado pelo PODER CONCEDENTE.

3.15. O CONCESSIONÁRIO poderá, se desejar, complementar os dados de suas pesquisas pelo uso de metadados, sistemas eletrônicos, aplicativos de dispositivos móveis e outros desde que tais dados sejam obtidos de forma consentida, anônima e dentro dos termos da Legislação Vigente.

CONCORRÊNCIA N°

**CONCESSÃO ONEROSA DE USO DA ARENA BARUERI, PARA MODERNIZAÇÃO,
OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E GESTÃO**

MINUTA DE CONTRATO

ANEXO III- CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA

APÊNDICE III – DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DO PLANO DE TRANSFERÊNCIA
OPERACIONAL

1. INTRODUÇÃO 3

2. OBJETIVOS DO PLANO DE TRANSFERÊNCIA OPERACIONAL 4

3. ETAPAS DO PLANO DE TRANSFERÊNCIA OPERACIONAL..... 4

4. AÇÕES DE TRANSFERÊNCIA OPERACIONAL 6

A fim de assegurar uma transição eficaz da operação da ARENA BARUERI entre o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA, e minimizar o impacto sobre os USUÁRIOS e as atuais atividades realizadas, a CONCESSIONÁRIA desenvolverá um Plano de Transferência Operacional (PTO).

Como parte do Plano de Transferência Operacional será criado um Comitê Transição, liderado pela CONCESSIONÁRIA e com a participação de representantes da Prefeitura Municipal de Barueri.

O Comitê de Transição deverá permanecer ativo até o término do período de transição da CONCESSÃO, conforme ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, do CONTRATO, devendo se reunir quinzenalmente para acompanhar e dar suporte à consecução Plano de Transferência Operacional ou quando convocado pelo PODER CONCEDENTE.

A CONCESSIONÁRIA, por sua vez, deverá estabelecer uma equipe de Transição com foco gerencial para assumir as responsabilidades da operação da ARENA BARUERI durante o PERÍODO DE TRANSIÇÃO DA CONCESSÃO.

OBJETIVOS DO PLANO DE TRANSFERÊNCIA OPERACIONAL

O Plano de Transferência Operacional tem como objetivos gerais:

- A transferência da operação da ARENA BARUERI; e
- A avaliação e melhoria da operação atual da ARENA BARUERI

Para atingir esses objetivos, as ações apresentadas a seguir devem estar previstas.

Transferência da operação

A CONCESSIONÁRIA deverá identificar as atividades necessárias para cada membro da Equipe de Transição a fim de assegurar a operação contínua da ARENA BARUERI, incluindo respectivo cronograma para tal atividade.

Avaliação e melhoria da operação

Para avaliar e manter a operação da ARENA BARUERI com melhoria do seu nível de serviço, a CONCESSIONÁRIA deverá implementar as seguintes ações:

- Garantir a manutenção da operação da ARENA BARUERI em níveis aceitáveis ao atendimento adequado dos USUÁRIOS; e

ETAPAS DO PLANO DE TRANSFERÊNCIA OPERACIONAL

O Plano de Transferência Operacional irá compreender 3 estágios distintos:

- Estágio 1 – Preparação;
- Estágio 2 – Operação Assistida; e
- Estágio 3 – Operação de Transição.

Estágio 1 - Preparação

A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar planos e programas específicos, que irão facilitar e direcionar o processo de transição. O conjunto de planos constitui o Plano de Transferência Operacional (PTO), que deverá ser elaborado e enviado ao PODER CONCEDENTE em até 30 (trinta) dias úteis partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO.

Nesse estágio, a Equipe de Transição deverá elaborar os PLANOS DE ADMINISTRAÇÃO E INVESTIMENTOS da ARENA BARUERI. Recebidos os referidos planos, o PODER CONCEDENTE deverá analisá-los, nos termos do previsto no EDITAL, podendo solicitar ajustes e/ou esclarecimentos que forem necessários.

O PODER CONCEDENTE manterá a responsabilidade pela operação e manutenção da ARENA BARUERI no Estágio 1.

Estágio 2 – Operação Assistida

A partir da aprovação do PTO pelo PODER CONCEDENTE, que deverá se dar em até 15 dias úteis a partir do seu recebimento, terá início o Estágio 2. Os objetivos desse Estágio são:

- Permitir à CONCESSIONÁRIA obter e preparar os recursos necessários para a prestação dos serviços necessários à consecução do OBJETO
- Minimizar qualquer efeito adverso da transferência dos serviços prestados atualmente na ARENA BARUERI para a CONCESSIONÁRIA; e

- Assegurar a disponibilidade de informações e procedimentos necessários para que as PARTES assumam suas responsabilidades e direitos relativos à CONCESSÃO.

Nesse Estágio, que terá duração de 30 dias úteis, o PODER CONCEDENTE manterá a responsabilidade pela operação e manutenção da ARENA BARUERI, com acompanhamento direto da CONCESSIONÁRIA, que dentre outras atividades deverá validar as decisões gerenciais em um regime de operação assistida, conforme previsto no PTO.

Para tanto, a CONCESSIONÁRIA deverá estabelecer uma equipe de transição com responsáveis diretos pelo acompanhamento das principais áreas funcionais.

Nessa etapa a Equipe de Transição da CONCESSIONÁRIA trabalhará em conjunto com o Comitê de Transição e todas as pessoas que este indicar, de forma a coordenar de maneira transparente as atividades de transição previstas para essa etapa.

A CONCESSIONÁRIA desfrutará de livre acesso a todas as instalações da ARENA BARUERI e serão designados espaços físicos para que a CONCESSIONÁRIA possa realizar os trabalhos e atividades da transição. Durante esse estágio, a CONCESSIONÁRIA poderá realizar um amplo processo de auditoria para familiarizar-se completamente com as operações, a estrutura organizacional.

A CONCESSIONÁRIA deve garantir uma transição eficaz, dentro dos prazos estabelecidos, através da execução mínima das seguintes ações:

- Iniciar o processo de capacitação e desenvolvimento do seu quadro de pessoal;
- Tomar a iniciativa para cooperar com os representantes locais e regionais do Governo, comunidade empresarial e população em geral para promover a integração da ARENA BARUERI;
- Estabelecer uma estrutura organizacional eficiente, que defina claramente as responsabilidades de cada PARTE na CONCESSÃO.

O PODER CONCEDENTE deve assegurar que todos os eventuais eventos contratados para datas posteriores a celebração do CONTRATO sejam cancelados, ou sub-rogados para a CONCESSIONÁRIA, a critério desta última, nos termos e condições estabelecidos no CONTRATO.

Estágio 3 – Operação de Transição

No Estágio 3, que também terá duração de 30 dias úteis a partir do final do Estágio 2, a CONCESSIONÁRIA se obriga a conduzir todas as atividades de operação, incluindo, mas não se limitando, à gestão de recursos humanos e capacitação de prepostos, ao serviço de segurança, à

operação e manutenção da ARENA BARUERI, à administração e finanças, à operação comercial, à interação e comunicação com os demais entes envolvidos no dia a dia da ARENA BARUERI, como USUÁRIOS e agentes governamentais.

Nesse Estágio, a CONCESSIONÁRIA terá plena responsabilidade pela operação da BARUERI com acompanhamento do PODER CONCEDENTE, que, dentre outras atividades, deverá acompanhar as decisões gerenciais da CONCESSIONÁRIA.

AÇÕES DE TRANSFERÊNCIA OPERACIONAL

Com o intuito de facilitar o entendimento para a elaboração do Plano de Transferência Operacional são oferecidos, a seguir, algumas sugestões de ações possíveis para serem implementadas pela CONCESSIONÁRIA.

Equipe de Transição

Uma Equipe de Transição será formada para gerenciar todos os aspectos da transição da operação do PODER CONCEDENTE para a CONCESSIONÁRIA. Entre outras atividades, a equipe poderá realizar:

- O desenvolvimento de um cronograma de transição detalhado;
- A formação de subequipes para lidar com aspectos específicos da transição;
- A supervisão das subequipes e facilitação de reuniões semanais/quinzenais entre todas as subequipes;
- Garantia da continuidade de operação de todos os sistemas de negócio (contábil, operacional, tecnologia da informação, folha de pagamento etc.);
- Fornecimento de assessoria jurídica e técnica; e
- Desenvolvimento de uma estrutura de administração para a ARENA BARUERI, nomeando a administração executiva e os líderes de grupos/serviços/práticas.

Subequipe: Finanças

Uma Equipe de Finanças poderá ser formada para cuidar de aspectos contábeis e financeiro, bem como desenvolver as seguintes atividades:

- Desenvolvimento de um orçamento mensal detalhado para os primeiros 2 anos;

desenvolvimento de um orçamento trimestral para o terceiro ano;

- Garantia de uma transição eficaz da gestão de todos os sistemas, equipamentos, acervos, gestão da segurança, da limpeza, das áreas verdes, entre outros;
- Desenvolvimento de ferramentas para garantir que a gestão financeira seja detalhada e transparente; e
- Identificação de áreas de melhoria para criação de um sistema operacional otimizado e customizado.

Subequipe: Operações

Uma Equipe de Operações poderá ser formada para operar a ARENA BARUERI. Entre outras atividades, tal equipe poderá realizar:

- Coordenação junto com o PODER CONCEDENTE sobre questões regulatórias;
- Identificação de necessidades de contratação de equipe para a ARENA BARUERI;
- Identificação de necessidades de manutenção e pequenas melhorias (desenvolvimento de orçamento e cronograma);
- Identificação de necessidades de equipamentos adicionais; e

Subequipe: Comunicações

Uma Equipe de Marketing poderá ser formada para gerenciar todos os aspectos de comunicações internas e externas. Entre outras atividades, a tal equipe poderá realizar:

- Criação de uma estratégia de relações públicas;
- Desenvolvimento de relações com a imprensa e com os USUÁRIOS da ARENA BARUERI; e
- Administração de relações com interessados.

Subequipe: Comercial

Uma Equipe Comercial poderá ser criada para gerenciar atividades comerciais existentes e no curto prazo. Entre outras atividades, tal equipe poderá realizar:

- Administração de atividades comerciais na propriedade da ARENA BARUERI;
- Desenvolvimento e administração de relações próximas com possíveis investidores; e
- Desenvolvimento de metas de desenvolvimento comercial.

Subequipe: Recursos Organizacionais e Humanos

Uma Equipe de Estrutura Organizacional poderá ser criada para aconselhar e desenvolver alternativas para a estrutura organizacional da ARENA BARUERI. Entre outras atividades, tal equipe poderá realizar:

- Fornecimento de uma lista de potenciais líderes de administração executiva e de grupos/serviços/práticas para a equipe de transição, com base em experiência e especialização; e
- Identificação de áreas onde a Equipe de Administração possa precisar de fortalecimento e desenvolvimento de critérios de recrutamento.

Subequipe: Tecnologia da Informação

Uma Equipe de Tecnologia da Informação poderá ser criada para gerenciar uma transição tranquila da infraestrutura de TI. Entre outras atividades, tal equipe poderá realizar:

- Avaliação do sistema de TI atual;
- Identificação de melhorias de TI necessárias; e
- Identificação de necessidades estratégicas de contratação/treinamento para TI.

**CONCESSÃO ONEROSA DE USO DA ARENA BARUERI, PARA MODERNIZAÇÃO,
OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E GESTÃO**

MINUTA DE CONTRATO

ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA

**APÊNDICE IV – DIRETRIZES DE CESSÃO DE USO PARA EVENTOS DE INTERESSE DA MUNICIPALIDADE E
ATIVIDADES DE INTERESSE PÚBLICO**

Anexo – Caderno de encargos da concessionária

Introdução

Conforme indicado no Edital de Chamamento Público nº 01/2021, houve preocupação do Município de Barueri em fomentar o esporte e o entretenimento na Cidade, sendo externada sua pretensão de manter e realizar na ARENA BARUERI alguns jogos e/ou eventos já tradicionais no município, a fim de preservar o interesse público.

Da mesma forma, foi também mencionado o interesse na manutenção do CENTRO DE FISIOTERAPIA, localizado no 1º andar da ARENA BARUERI, dado o interesse social envolvido.

Assim, foi solicitado que o modelo operacional contemplasse a reserva de uso para tais datas, bem como a manutenção do espaço para a manutenção das atividades realizadas no CENTRO DE FISIOTERAPIA.

Diante da relevância das atividades e de sua importância para os Munícipes, nos estudos ora realizados, foram mantidos os eventos e as atividades sociais atualmente desenvolvidas.

O objetivo deste Anexo é o de dar atenção a esta solicitação, criando um ambiente conhecido e seguro para que a futura Sociedade de Propósito Específico – (“SPE”) respeite tal desejo.

O presente documento fará parte integrante do Contrato de Concessão, como um de seus anexos, assegurando então tal objetivo.

Importante desde já destacar que as normas aqui propostas foram espelhadas no modelo econômico-financeiro proposto, de forma que eventual alteração no modelo final exigirá revisão do modelo financeiro para acomodar sua repercussão.

APÊNDICE IV – DIRETRIZES DE CESSÃO DE USO PARA EVENTOS DE INTERESSE DA MUNICIPALIDADE E ATIVIDADES DE INTERESSE PÚBLICO

Este documento tem por objetivo apresentar as diretrizes para a cessão de uso dos bens para EVENTOS DE INTERESSE DA MUNICIPALIDADE e para o CENTRO DE FISIOTERAPIA.

1 EVENTOS DE INTERESSE DA MUNICIPALIDADE

- 1.1.

O PODER CONCEDENTE enviará anualmente a CONCESSIONÁRIA, no mês de setembro do exercício anterior ao do uso proposto, o calendário de EVENTOS DA MUNICIPALIDADE a serem realizados na ÁREA DA CONCESSÃO, de forma gratuita, no exercício subsequente.
- 1.2.

Os EVENTOS DE INTERESSE DA MUNICIPALIDADE serão limitados para os usos indicados na tabela abaixo:

Tabela 43: Quantidade de eventos de interesse da municipalidade

Quantidade de datas	Evento	Período previsto para realização
07	Jogos Finais do Campeonato Municipal Amador de Futebol	Setembro a novembro
01	Festival de Encerramento das escolinhas de futebol do Programa Barueri Esporte Forte	Novembro
08	Copa São Paulo de Futebol Júnior	Janeiro
20*	Jogos Oficiais do time que representa a cidade de Barueri	Ano inteiro
02	Eventos e/ou jogos de parcerias institucionais com a Secretaria Municipal de Esportes, Câmara Municipal de Barueri, OAB, Fórum, Guarda Municipal, Secretaria de Assistência e Desenvolvimento Social, Secretaria de Indústria, Comércio e Trabalho, entre outras	Dezembro
	Destinação/cessão de espaço físico para continuar funcionando o Centro de Fisioterapia da Prefeitura de Barueri	Ano inteiro

*Número mínimo de datas, que pode ser expandido de acordo com o desempenho do time nos principais campeonatos

- 1.3.

O calendário de EVENTOS DA MUNICIPALIDADE deverá indicar, em relação a cada um dos EVENTOS DA MUNICIPALIDADE: a natureza do evento; o tamanho da parcela da ÁREA DA CONCESSÃO a ser utilizada; a estimativa de público; e outras informações relevantes.

- 1.4.

Desde que justificadamente, e em casos excepcionais, o PODER CONCEDENTE pode alterar a data de realização dos EVENTOS DA MUNICIPALIDADE com pelo menos 90 (noventa) dias de antecedência da data originalmente proposta para sua realização
- 1.5.

Caso a nova data pretendida pelo PODER CONCEDENTE já esteja previamente reservada para evento ou atividade da CONCESSIONÁRIA, as PARTES irão determinar, de comum acordo, um local alternativo para a realização do EVENTO DA MUNICIPALIDADE.
- 1.6.

É assegurado ao PODER CONCEDENTE o seu direito à contratação de terceiros e realização de parcerias relativa aos EVENTOS DA MUNICIPALIDADE.
- 1.7.

A CONCESSIONÁRIA pode explorar ATIVIDADES ECONÔMICAS durante a realização dos EVENTOS DA MUNICIPALIDADE, ainda que de forma não exclusiva.
- 1.8.

A forma de exploração das ATIVIDADES ECONÔMICAS pela CONCESSIONÁRIA durante a realização de EVENTOS DA MUNICIPALIDADE será definida caso a caso, mediante acordo prévio entre o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA.
- 1.9.

No caso da realização de EVENTOS DA MUNICIPALIDADE, o PODER CONCEDENTE é responsável:

(a)

pela limpeza, segurança e organização do EVENTO;

(b)

pelos custos de água, luz e gás decorrentes da utilização do EVENTO;

(c)

provisão de equipamentos móveis, como sanitários
- 1.10.

A organização, obtenção de eventuais autorizações administrativas e custeio das despesas decorrentes da realização dos EVENTOS DE INTERESSE DA MUNICIPALIDADE, são de responsabilidade exclusiva do PODER CONCEDENTE ou do terceiro por ela indicado.
- 2

CENTRO DE FISIOTERAPIA
- 2.1.

A CONCESSIONÁRIA compromete-se a ceder, gratuitamente, durante a vigência do CONTRATO, parte do espaço físico da ARENA BARUERI, para a manutenção das atividades de interesse público realizadas no CENTRO DE FISIOTERAPIA da Prefeitura de Barueri.
- 2.2.

O CENTRO DE FISIOTERAPIA será preferencialmente mantido no espaço físico em que se encontra atualmente na ARENA BARUERI.

- 2.3.** A CONCESSIONÁRIA poderá, durante toda a vigência do prazo da CONCESSÃO, solicitar, a qualquer tempo, a restituição do espaço cedido ao PODER CONCEDENTE para as atividades do CENTRO DE FISIOTERAPIA.
- 2.4.** Nesse caso, a CONCESSIONÁRIA deverá comunicar o PODER CONCEDENTE da intenção de restituição com pelo menos 180 (cento e oitenta) dias de antecedência da retomada do espaço, devendo indicar, na comunicação, uma solução para a manutenção das atividades prestadas no local.
- 2.5.** O PODER CONCEDENTE poderá negar a solução proposta pela CONCESSIONÁRIA, desde que comprove que a medida acarretará prejuízos na prestação da atividade de interesse público.
- 2.6.** Nessa hipótese, as PARTES, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias para desocupação do imóvel, definirão, em comum acordo, uma nova solução, de modo a evitar a descontinuidade e/ou interrupção dos serviços.
- 2.7.** Todos os custos decorrentes da transferência dos serviços públicos e atividades de interesse coletivo serão arcados integralmente pela CONCESSIONÁRIA, que se responsabilizará também pelo pagamento dos custos de locação, caso a solução proposta contemple o pagamento de alugueres.
- 2.8.** Findo o prazo da comunicação de 180 (cento e oitenta dias), o PODER CONCEDENTE obriga-se a restituir o imóvel livre e desocupado de pessoas e coisas, nas mesmas condições em que recebido.
- 2.9.** O prazo acima poderá ser estendido, em comum acordo pelas PARTES, até o início da prestação do serviço/atividade no novo local.
- 2.10.** O PODER CONCEDENTE é responsável pela limpeza, segurança, organização e manutenção, bem como por todas as despesas referentes ao CENTRO DE FISIOTERAPIA, tais como, mas não se limitando, aos custos de consumo água, luz e gás.
- 2.11.** É assegurado ao PODER CONCEDENTE o seu direito à contratação de terceiros para as atividades desenvolvidas no CENTRO DE FISIOTERAPIA, desde que não conflitem com os interesses da CONCESSIONÁRIA e de seus parceiros comerciais.
- 2.12.** O PODER CONCEDENTE é responsável pelos danos causados por terceiros e/ou usuário, para a prestação de serviços público ou atividades de interesse coletivo.

CONCORRÊNCIA Nº

CONCESSÃO ONEROSA DE USO DA ARENA BARUERI, PARA MODERNIZAÇÃO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E GESTÃO

MINUTA DE CONTRATO

ANEXO IV – MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA

Anexo – Mecanismo de pagamento da outorga

1 OUTORGA

- 1.1.
- A CONCESSIONÁRIA pagará ao PODER CONCEDENTE, em razão da exploração do OBJETO da CONCESSÃO, a PARCELA DE OUTORGA FIXA e a PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL, cujos valores, percentuais, métricas de cálculo e demais condições encontram-se indicados neste ANEXO.
- 1.2.
- A PARCELA DE OUTORGA FIXA deverá ser paga como condição precedente à assinatura do contrato, resultante do valor definido pela CONCESSIONÁRIA na sua PROPOSTA COMERCIAL.
- 1.3.
- O pagamento da PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL se dará nos termos deste ANEXO.
- 1.4.
- A CONCESSIONÁRIA deve apresentar, por meio das suas demonstrações financeiras trimestrais completas e das suas demonstrações financeiras anuais, cuja apresentação é exigida nos termos do CONTRATO, a receita líquida sobre a qual se deve aplicar os percentuais determinados neste ANEXO.
- 1.5.
- As informações financeiras e contábeis da CONCESSIONÁRIA deverão estar abertas à auditoria do PODER CONCEDENTE a qualquer momento por meio de sistema informatizado que permita a auditoria a qualquer tempo.

2 PAGAMENTO DA PARCELA OUTORGA VARIÁVEL

2.1. PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 1

- (a)
- O valor da PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 1 será equivalente a 1% (um por cento) da receita líquida anual da CONCESSIONÁRIA, assim considerada tanto a receita líquida decorrente das receitas ordinárias como acessórias.
- (b)
- A PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 1 deverá ser paga até o dia 20 (vinte) do mês de março de cada ano, devendo incidir sobre a receita líquida da CONCESSIONÁRIA apurada no exercício fiscal de janeiro a dezembro do ano anterior.

- (c)
- A PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 1 deverá incidir, pela primeira vez, a partir do 11º ano de operação e deverá ser paga no primeiro mês de janeiro ou julho, o que vier antes, subsequente à DATA DA ORDEM DE INÍCIO.

3 PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 2

- 3.1.
- A PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 2 incide trimestralmente, em montante resultante da aplicação de alíquota sobre a totalidade da receita líquida da Concessionária, considerado o resultado do FATOR DE DESEMPENHO, nos termos do ANEXO V –SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO.
- (a)
- O valor da PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL2 se limitará a 1% (um por cento) da receita líquida anual da CONCESSIONÁRIA, desconsiderada a incidência da PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 1.
- (b)
- A PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 2 deverá incidir, pela primeira vez, a partir do primeiro mês de janeiro ou julho, o que vier antes, após o término do PERÍODO DE TRANSIÇÃO DA CONCESSÃO.
- (c)
- A PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 2 deverá ser paga em até 50 (cinquenta) dias do encerramento do trimestre avaliado nos termos do ANEXO V –SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO, exceto no último trimestre civil de cada ano, caso em que deverá ser paga em até 100 (cem) dias do encerramento do trimestre.
- (d)
- O cálculo para o pagamento do valor da OUTORGA VARIÁVEL 2 se dará observada a seguinte fórmula:

$$POV2 = (1 - FDE) \times 1\% \times RB_{t_{FDE}}$$

Em que:

$$POV2 = \text{OUTORGA VARIÁVEL 2}$$

$$FDE = \text{FATOR DE DESEMPENHO}$$

$$RB_{t_{FDE}} = \text{Receita bruta do trimestre de aferição do FDE}$$

- (e)
- O cálculo de aferição do FATOR DE DESEMPENHO seguirá os parâmetros estipulados

no ANEXO V –SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO.

4 DISPOSIÇÕES GERAIS DO PAGAMENTO

4.1. Os cálculos dos valores devem ser feitos pela CONCESSIONÁRIA e os pagamentos devem ser realizados em conta corrente e instituição financeira indicada formalmente pelo PODER CONCEDENTE.

4.2. Em caso de atraso na realização dos pagamentos mencionados neste CONTRATO, desde que o PODER CONCEDENTE não tenha, comprovadamente, dado causa ao atraso, além do principal corrigido monetariamente, aplicar-se-ão, ao valor em mora, juros de 1% (um por cento) ao mês e multa equivalente a -----sem prejuízo da aplicação de outras penalidades previstas no CONTRATO, inclusive a caducidade e a execução da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO.

4.3. Conforme o caso, o valor da PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL será ainda acrescido dos seguintes valores:

- (a) recolhimento de multas contratuais devidas ao PODER CONCEDENTE e que ainda não tenham sido pagas pela CONCESSIONÁRIA;
- (b) indenizações em favor do PODER CONCEDENTE devidas pela CONCESSIONÁRIA;
- (c) prêmios de seguro em favor do PODER CONCEDENTE não pagos pela CONCESSIONÁRIA; e
- (d) demais obrigações pecuniárias legais ou contratuais existentes em favor do PODER CONCEDENTE e inadimplidas pela CONCESSIONÁRIA.

CONCORRÊNCIA N° -----

**CONCESSÃO ONEROSA DE USO DA ARENA BARUERI, PARA MODERNIZAÇÃO,
OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E GESTÃO**

ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO

Anexo – Sistema de mensuração e gestão

1 REGRAS GERAIS

- 1.1. O desempenho da concessionária será mensurado por meio do FATOR DE DESEMPENHO (FDE), que será calculado trimestralmente.
- 1.2. Para compor o cálculo do FDE, serão verificados 11 encargos contemplados em 4 diferentes dimensões, conforme o quadro a seguir. Os indicadores de desempenho são o conjunto de metas, padrões de qualidade, formas de aferição e periodicidade para a avaliação da qualidade dos serviços prestados pela CONCESSIONÁRIA, conforme disposto no CONTRATO, em especial neste ANEXO

Tabela 44: Fatores de desempenho

Dimensão de Avaliação	Encargos
Zeladoria	Limpeza
	Qualidade e atualidade de equipamentos
	Gramado
Uso do Espaço	Aulas e atividades de lazer, cultura e esporte
Bem-estar	Segurança
	Serviços ambulatoriais
	Acessibilidade
Experiência do Usuário	Serviço de orientação
	Ações de valorização do patrimônio histórico
	Atividades e Eventos
	Alimentos & bebidas

- 1.3. Serão utilizados dois instrumentos distintos para a mensuração do FDE:
- (a) Avaliação de Desempenho pelo Poder Concedente; e

(b) Pesquisa de Satisfação do Usuário.

- 1.4. A tabela abaixo resume quais indicadores serão verificados por meio da Avaliação de Desempenho pelo Poder Concedente e quais serão verificados pela Pesquisa de Satisfação do Usuário:

Tabela 45: Responsável pela avaliação

Dimensão de Avaliação	Indicador	Encargo presente na Avaliação de Desempenho pelo Poder Concedente	Indicador presente na Pesquisa de Satisfação do Usuário
Zeladoria	Limpeza	✓	✓
	Qualidade e atualidade de equipamentos	✓	✓
	Gramado	✓	
Uso do Espaço	Aulas e atividades de lazer, cultura e esporte	✓	✓
Bem-estar	Segurança	✓	✓
	Serviços ambulatoriais		✓
	Acessibilidade	✓	✓
Experiência do Usuário	Serviço de orientação		✓
	Ações de valorização do patrimônio histórico		✓
	Atividades e Eventos		✓
	Alimentos & bebidas		✓

2 AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO PELO PODER CONCEDENTE

2.1. Cada indicador da Avaliação de Desempenho pelo Poder Concedente será calculado apartir das orientações e fórmulas específicas previstas nos itens a seguir

3 NOTA FINAL DA AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO PELO PODER CONCEDENTE

3.1. Para cálculo da Nota Final da Avaliação de Desempenho pelo Poder Concedente (NFID),serão utilizados as siglas e os pesos da tabela a seguir:

Tabela 46: Pesos NFID

		Avaliação de Desempenho pelo Poder Concedente	
Dimensão de Avaliação	Indicador	Sigla do indicador	Peso do indicador
Zeladoria	Limpeza	ID01	15%
	Qualidade e atualidade de equipamentos	ID02	15%
	Gramado	ID03	15%
Uso do Espaço	Aulas e atividades de lazer, cultura e es- porte	ID04	25%
Bem-estar	Segurança	ID05	20%
	Serviços ambulatoriais	N/A	N/A
	Acessibilidade	ID06	10%
Experiência do Usuário	Serviço de orientação	N/A	N/A
	Ações de valorização do patrimônio histórico	N/A	N/A
	Atividades e Eventos	N/A	N/A
	Alimentos & bebidas	N/A	N/A

Onde: N/A = Não se aplica

3.2. A Nota Final da Avaliação de Desempenho pelo Poder Concedente (NFID) é dada pelaseguinte expressão:

$$NFID = ID01 * 15\% + ID02 * 15\% + ID03 * 15\% + ID04 * 25\% + ID05 * 20\% + ID06 * 10\%$$

Em que:

NFID = Nota final dos indicadores de desempenho ID01 = Nota do Indicador de Desempenho Limpeza

ID02 = Nota do Indicador de Desempenho Qualidade e Atualidade de Equipamentos

ID03 = Nota do Indicador de Desempenho Gramado

ID04 = Nota do Indicador de Desempenho Aulas e atividades de lazer, cultura e esporteID05 = Nota do Indicador de Desempenho Segurança

ID06 = Nota do Indicador de Desempenho Acessibilidade

3.3. A NFID variará entre 0 (zero) e 1 (um), sendo 0 (zero) a nota mínima e 1 (um) a nota máxima.

4 PESQUISA DE SATISFAÇÃO DO USUÁRIO

4.1. As diretrizes para a Pesquisa de Satisfação do Usuário estão dispostas no APÊNDICE II – DIRETRIZES PARA PESQUISAS COM USUÁRIO, parte integrante do ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

4.2. As notas dos encargos avaliadas pela PESQUISA DE SATISFAÇÃO DO USUÁRIO deverão possuir um valor numérico que varie entre 0 e 1. O instituto de pesquisa responsável pela aferição dessa nota é livre para definir o método de se questionar os USUÁRIOS para esse fim, conforme o APÊNDICE II – DIRETRIZES PARA PESQUISA COM USUÁRIO.

4.3. Caso a CONCESSIONÁRIA não viabilize a Pesquisa de Satisfação do Usuário durante o período avaliado, será atribuída nota 0 (zero) a todos os indicadores aferidos por meio da Pesquisa de

Satisfação do Usuário.

5 **NOTA FINAL DA PESQUISA DE SATISFAÇÃO DO USUÁRIO**

5.1. Para cálculo da Nota Final da Pesquisa de Satisfação do Usuário (NFPS), serão utilizadas as siglas e os pesos da tabela abaixo.

Tabela 47: Pesos NFPS

		Pesquisa de Satisfação do Usuário	
Dimensão de Avaliação	Indicador	Sigla do encargo	Peso do indicador
Zeladoria	Limpeza	PE01	10%
	Qualidade e atualidade de equipamentos	PE02	10%
	Gramado	N/A	N/A
Uso do Espaço	Aulas e atividades de lazer, cultura e esporte	PE03	30%
Bem-estar	Segurança	PE04	8%
	Serviços ambulatoriais	PE05	6%
	Acessibilidade	PE06	6%
Experiência do Usuário	Serviço de orientação	PE07	7,5%
	Ações de valorização do patrimônio histórico	PE08	7,5%
	Atividades e Eventos	PE09	7,5%
	Alimentos & bebidas	PE10	7,5%

Onde: N/A = Não se aplica

5.2. A Nota Final da Pesquisa de Satisfação do Usuário (NFPS) é descrita pela seguinte expressão:

$$NFPS = PE01 * 10\% + PE02 * 10\% + PE03 * 30\% + PE04 * 8\% + PE05 * 6\% + PE06 * 6\% + PE07 * 7,5\% + PE08 * 7,5\% + PE09 * 7,5\% + PE10 * 7,5\%$$

Em que:

NFPS= Nota Final da Pesquisa de Satisfação do Usuário
PPE1 = Nota do encargo de Limpeza
PPE2 = Nota do encargo de Qualidade e Atualidade de Equipamentos
PPE3 = Peso do encargo de Aulas e atividades extras de lazer, cultura e esporte
PPE4 = Peso do encargo de Segurança
PPE5 = Peso do encargo de Serviços Ambulatoriais
PPE6 = Peso do encargo de Acessibilidade
PPE7 = Peso do encargo de Serviço de Orientação
PPE8 = Peso do encargo de Ações de valorização do patrimônio histórico
PPE9 = Peso do encargo de Atividades e Eventos
PPE10 = Peso do encargo de Alimentos & Bebidas

5.3. A NFPS variará entre 0 (zero) e 1 (um), sendo 0 (zero) a nota mínima e 1 (um) a nota máxima.

6 **FATOR DE DESEMPENHO**

6.1. O FATOR DE DESEMPENHO (FDE) é o fator de desempenho da CONCESSIONÁRIA no período considerado.

6.2. O cálculo do FDE será realizado trimestralmente e incidirá sob a PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL no período sucessivo à sua aferição.

6.3. O FATOR DE DESEMPENHO (FDE) será calculado de forma que o peso da avaliação do PODER CONCEDENTE será de 40% (quarenta por cento) e a nota referente à percepção do USUÁRIO aferida na pesquisa de satisfação terá o peso de 60% (sessenta por cento), conforme a fórmula a seguir:

Em que:

FDE = Nota do Fator de Desempenho
NFID= Nota final dos indicadores de desempenho NFPS= Nota
Final da Pesquisa de Satisfação do Usuário

6.4. O FDE variará entre 0 (zero) e 1 (um), sendo 0 (zero) a nota mínima e 1 (um) a nota máxima.

7 **CONSIDERAÇÕES PARA O CÁLCULO DOS INDICADORES**

7.1. Caso a CONCESSIONÁRIA não viabilize a PESQUISA DE SATISFAÇÃO DO USUÁRIO durante o período avaliado, será atribuída nota 0 (zero) a todos os encargos aferidos através da satisfação do usuário.

8 **DIRETRIZES PARA A SELEÇÃO E CONTRATAÇÃO DE INSTITUTO DE PESQUISA E DE AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO**

8.1. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela contratação de Instituto de Pesquisa e de AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO para a realização das atividades descritas neste ANEXO. A referida contratação deverá observar as regras e procedimentos dispostos a seguir.

8.2. A contratação do AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO e do Instituto de Pesquisa, a despeito de seguir as normas de direito privado aplicáveis em conformidade com as atribuições, prazos e obrigações previstos neste ANEXO, deverá ser realizada pela CONCESSIONÁRIA com observância dos princípios administrativos da impessoalidade e da publicidade, aplicando-se, como orientação e no que couber, os parâmetros de seleção previstos na Lei Federal nº 8.666/93, obedecendo, portanto, aos requisitos de ampla divulgação do pedido de propostas de eventuais interessados e julgamento objetivo das propostas.

8.3. O processo de contratação do AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO e do Instituto de Pesquisa será acompanhado em sua integralidade pelo PODER CONCEDENTE, que terá acesso aos instrumentos de seleção e à minuta do contrato a ser firmado com referidos agentes previamente à sua seleção e contratação.

8.4. O contrato a ser celebrado entre o AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO e o Instituto de Pesquisa de Satisfação e a CONCESSIONÁRIA não poderá exceder o prazo de vigência de cinco anos. Deverá, sempre que houver disponibilidade no mercado, ser promovida a rotatividade entre

as empresas a serem contratadas.

8.5. O AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO deverá ser empresa ou conjunto de empresas com experiência em fiscalização de contratos, auditoria operacional ou certificação de processos.

8.6. O Instituto de pesquisa de satisfação deverá ser empresa ou conjunto de empresas com experiência em elaboração de metodologia, abordagem e implementação de pesquisas.

8.7. Havendo a necessidade de realizar pesquisas de satisfação em determinados eventos para o cálculo do FDE sem que haja instituto de pesquisa contratado, tais eventos serão considerados iguais a 0 no cálculo da Nota Final da Pesquisa de Satisfação do Usuário (NFPS), até que um instituto de pesquisa seja contratado.

8.8. Havendo a necessidade de realizar vistorias para o cálculo de FDE sem que haja AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO contratado devido à hipótese mencionada no subitem 10.5, o PODER CONCEDENTE deverá realizar as vistorias necessárias até que haja designação de um AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO, devendo a CONCESSIONÁRIA ressarcir ao PODER CONCE- DENTE qualquer custo adicional decorrente exclusivamente dessa(s) vistoria(s).

8.9. Havendo a constatação de que a CONCESSIONÁRIA agiu de má-fé ao realizar a seleçãoe a contratação do AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO e do Instituto de Pesquisa, poderão ser aplicadas as penalidades previstas no CONTRATO.

8.10. Caso haja, por parte do AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO ou do Instituto de Pesquisa, descumprimento de prazos de envio de informações ao PODER CONCEDENTE, ou de qualquer outra regra do CONTRATO e de seus ANEXOS, ou, ainda, a realização de vistorias em frequência menor do que o mínimo estipulado, o PODER CONCEDENTE poderá requerer à CONCESSIONÁRIA a contratação de novo agente de apoio à fiscalização.

8.11. Sem prejuízo do disposto no item 8.9 acima, o PODER CONCEDENTE poderá, a qualquer momento, justificadamente, requerer à CONCESSIONÁRIA a contratação de novo AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO ou Instituto de Pesquisa.

8.12. Os órgãos de controle da Administração Pública, observado o âmbito de suas competências, poderão verificar a exatidão do processo de aferição e medições, bem como o integral atendimento das obrigações do AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO e do Instituto de Pesquisa,

segundo os termos de sua contratação.

8.13. A contratação do AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO não impede que o PODER CONCEDENTE realize a avaliação do FATOR DE DESEMPENHO (FDE), ou eventuais vistorias por conta própria. Nesse caso, prevalecerão as medições do PODER CONCEDENTE sobre aquelas do AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO, com as devidas fundamentações técnicas.

8.14. Na ausência de relatório de vistoria, seja por falha do agente de apoio à fiscalização ou em decorrência de sua não contratação por culpa da CONCESSIONÁRIA, e caso o PODER CONCEDENTE não tenha realizado por sua conta a fiscalização, a pontuação da Nota da Avaliação de Desempenho pelo Poder Concedente (NAD) considerada será de 0 (zero).

8.15. Havendo a necessidade de realizar vistorias para o cálculo da Nota Final dos Indicadores de Desempenho (NFID) na ausência de contratação do AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO e por culpa do PODER CONCEDENTE, a pontuação considerada para tais vistorias será de 1 (um).

8.16. O trabalho do agente de apoio à fiscalização e do instituto de pesquisa será dividido em duas etapas, de acordo com as demais regras deste ANEXO:

- (a) **Etapa I:** realizada antes do início de sua operação, consistirá no desenho dos processos e procedimentos para aferição dos dados da CONCESSIONÁRIA e da metodologia de realização das pesquisas, na padronização dos relatórios a serem entregues e na definição das formas de comunicação oficial junto ao PODER CONCEDENTE e à CONCESSIONÁRIA. Com base neste diagnóstico inicial, será possível o desenvolvimento de sugestões de melhoria nos procedimentos pela própria CONCESSIONÁRIA e pelo PODER CONCEDENTE; e
- (b) **Etapa II:** consistente na aferição dos indicadores, na coleta de dados e na realização das pesquisas de satisfação durante a operação da CONCESSÃO, prevendo-se, também, o aperfeiçoamento do diagnóstico elaborado na Etapa I, a partir dos procedimentos verificados empiricamente, conforme aprovado pelo PODER CONCEDENTE.

**CONCESSÃO ONEROSA DE USO DA ARENA BARUERI, PARA MODERNIZAÇÃO,
OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E GESTÃO**

MINUTA DE CONTRATO

ANEXO VI – DIREITOS E DEVERES DOS USUÁRIOS

Anexo – Direitos e deveres dos usuários

Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável, nas demais disposições deste CONTRATO e nos contratos específicos dos quais os USUÁRIOS sejam parte, são direitos e obrigações dos USUÁRIOS:

1 DIREITOS DOS USUÁRIOS

1.1. São direitos dos USUÁRIOS:

- (a) Receber serviço adequado, desfrutando de todos os serviços e equipamentos da ARENA BARUERI em níveis satisfatórios, tal como previsto neste CONTRATO.
- (b) Receber tratamento cordial e livre de discriminações de funcionários da ARENA BARUERI assim como de outros USUÁRIOS.
- (c) Frequentar as dependências da ARENA BARUERI, utilizando suas acomodações esportivas e associativas de acordo com os regulamentos específicos de cada equipamento e deste CONTRATO.
- (d) Tomar parte nas atividades sociais, culturais e esportivas realizadas no COMPLEXO, dentro dos limites relativos a cada atividade.
- (e) Defender-se de acusações e recorrer de penalidades que lhe tenham sido impostas.
- (f) Interpelar a CONCESSIONÁRIA, através dos canais pertinentes, sobre atos praticados por ela, por associados e por funcionários da ARENA BARUERI.

2 DEVERES DOS USUÁRIOS

2.1. São deveres dos USUÁRIOS:

- (a) Cumprir fielmente as disposições contidas neste Anexo e nos regulamentos Internos da ARENA BARUERI.
- (b) Manter atualizados os dados relativos ao cadastro de associados, se houver.

- (c) Tratar com urbanidade e respeito todos os usuários e funcionários da ARENA BARUERI.
- (d) Portar-se de acordo com as normas de educação moral e desportiva.
- (e) Submeter-se à entrevista médica quando tal for exigido, utilizando-se dos expedientes oferecidos.
- (f) Responder pelos atos praticados por si, por seus dependentes.
- (g) Comunicar ao PODER CONCEDENTE, ao Órgão Fiscalizador e/ou à CONCESSIONÁRIA a ocorrência de irregularidades relacionadas à prestação dos serviços oferecidos na ARENA BARUERI.
- (h) Contribuir para a conservação das boas condições da ARENA BARUERI, reportando ao PODER CONCEDENTE e à CONCESSIONÁRIA, sempre que tome conhecimento, qualquer dano ou irregularidade em relação à ARENA BARUERI que possa ameaçar a prestação adequada e contínua dos serviços.

CONCORRÊNCIA N° -----

CONCESSÃO ONEROSA DE USO DA ARENA BARUERI, PARA MODERNIZAÇÃO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E GESTÃO

MINUTA DE CONTRATO

ANEXO VII – MATRIZ DE RISCO

Anexo – Matriz de riscos

Tabela 48: Matriz de risco

RISCO OU RESPONSABILIDADE	ALOCAÇÃO	OCORRÊNCIA	MITIGAÇÃO DOS RISCOS
Riscos não alocados expressamente no Contrato	Poder Concedente	Ocorrência de qualquer risco relacionado ao Contrato que não tenha sido expressamente atribuído ao Poder Concedente ou à Concessionária	Recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do Contrato em favor da Concessionária, quando os resultados do risco não previstos no Contrato não sejam objeto de cobertura no Brasil e em condições comerciais viáveis.
Ambientais: Licenças Ambientais e Licenças Construtivas/Funcionamento necessárias à Execução do Contrato	Poder Concedente/Concessionária	Atraso no cronograma físico financeiro previsto no Plano de Negócios e na Proposta Comercial para execução de investimentos programados em razão da demora e/ou caracterização de irregularidades técnicas na documentação apresentada pela Concessionária quando da obtenção de licenciamento ambiental e/ou outras licenças junto aos órgãos públicos competentes, necessária ao cumprimento das obrigações contratuais assumidas.	Compartilhamento dos Riscos. Se por ação ou omissão da Concessionária, esta assume os riscos. Se decorrer da culpa do Poder Concedente, o risco será por ele assumido. Atrasos decorrentes da demora na análise dos pedidos formulados pela Concessionária pelos órgãos públicos não imputáveis à Concessionária serão assumidos pelo Poder Público.
Ambientais: Danos e passivos ambientais	Poder Concedente/Concessionária	Aumento dos custos de recuperação, prevenção, correção e gerenciamento de passivo ambiental referente aos bens	Compartilhamento dos Riscos. Se tiverem como causas eventos anteriores à Concessão, o risco é do Poder Concedente. Se posteriores, risco é da Concessionária.
Engenharia: Situação dos Bens da Concessão	Poder Concedente.	Bens da Concessão disponibilizados com interferências ou impedimentos, bem como	Elaboração de inventário dos bens integrantes da Concessão quando da

		em desconformidade com os anexos do Edital, legislação e regulamentação aplicável; ou em condições de funcionalidade e qualidade inferiores àquelas previamente informados.	sua transferência à Concessionária.
Engenharia: Alterações solicitadas pelo Poder Concedente nas soluções construtivas e de implantação das intervenções previstas nos projetos elaborados pela Concessionária	Poder Concedente	Necessidade de aprovação prévia dos projetos de Intervenção dos bens apresentados	Fixar diretrizes mínimas no Memorial Descritivo a serem observadas pela Concessionária, conferindo, contudo, ampla liberdade para o particular para apresentação de soluções e metodologias.
Engenharia: Alterações nos projetos solicitadas pelo Poder Concedente em razão de descumprimento de especificações constantes do Contrato e da regulamentação aplicável	Concessionária	Solicitação de alteração dos projetos feita pelo Poder Concedente em razão de inconsistências e/ou incorreções no Plano de Negócios e na Proposta Comercial, com o consequente descumprimento das especificações previstas no Edital, no Contrato, na legislação de regência e nas normas técnicas aplicáveis.	Observância da legislação e da regulamentação técnica aplicável para a elaboração de projetos e execução das intervenções.
Engenharia: Alterações solicitadas pelo Poder Concedente nas intervenções já executadas	Poder Concedente	Necessidade de realização, pela Concessionária, de ajustes, reparos, reformas, reconstrução ou refazimento de obras e serviços realizados pela Concessionária no âmbito das intervenções, em razão de solicitações de alterações feitas pelo Poder Concedente após implementação, total ou parcial, dos projetos indicados na Proposta Comercial, ainda que os projetos atendam as premissas especificações e normas técnicas, bem como as diretrizes previstas em	Fixar diretrizes mínimas no Memorial Descritivo a serem observadas pela Concessionária, conferindo, contudo, ampla liberdade para o particular para apresentação de soluções e metodologias.

		contrato.	
Engenharia: Alterações feitas pela Concessionária, por sua conveniência.	Concessionária	Alteração ou intervenção nos Projetos, previsto no Plano de Negócio, para ajustes, reparos, reformas, por livre e espontânea vontade da Concessionária	Não há necessidade de previsão de medidas mitigadoras.
Engenharia: Antecipação do prazo e cronograma.	Poder Concedente/ Concessionária	Antecipação dos prazos e cronogramas estabelecidos no Plano de Negócio.	Compartilhamento dos Riscos. Se por vontade da Concessionária, esta assume os riscos. Se decorrer de pedido do Poder Concedente, este deverá arcar com os efeitos financeiros decorrentes.
Engenharia: Atraso do prazo e cronograma.	Concessionária	Não cumprimento de cronogramas previstos no Contrato para a realização de intervenções, serviços ou outras atividades, em decorrência de atraso que não derive de de ação ou omissão do Poder Concedente ou de outro órgão da Administração Pública, ou desde que não esteja pendente de apreciação pelo Poder Concedente requerimento da Concessionária para alteração dos prazos do cronograma indicado no Plano de Negócios e na Proposta Comercial, devidamente apresentados e instruídos nos termos do Contrato	Realização de planejamento adequado para confecção do projeto e intervenções.

Engenharia: Riscos Geológicos.	Poder Concedente	Necessidade de aumento dos investimentos/custos da Concessionária em decorrência da verificação de situação geológica adversa na área dos Bens, não prevista no Plano de Negócios.	Poder Concedente deve fornecer estudos detalhados com dados e informações referente aos bens, especialmente quanto às características do subsolo.
Engenharia: Dimensionamento equivocado quanto ao prazo para realização das intervenções	Concessionária	Aumento do tempo estimado previsto no cronograma do Contrato para a execução das Intervenções	Realização de planejamento adequado para confecção do projeto e intervenções.
Engenharia: Erro de Projeto	Concessionária	Vícios, defeitos, irregularidades e inconformidades identificadas nas Intervenções decorrentes de erros de projetos por elaborados pela Concessionária ou terceiros por ela contratada.	Realização de planejamento adequado para confecção do projeto e intervenções.
Engenharia: Interferências	Poder Concedente / Concessionária	Instalações de utilidade pública ou privada (água, energia, gás) que interfiram direta ou indiretamente na execução do Contrato.	Poder Concedente deve fornecer estudos detalhados com dados e informações referente aos Bens. Os efeitos financeiros decorrentes da discrepância entre os estudo e projetos apresentados e a real localização das interferências são atribuídos ao Poder Concedente.
Engenharia: Vícios (aparentes e ocultos) construtivos das Intervenções constatados na atividade fiscalizatória.	Concessionária	Incremento dos custos incorridos decorrente da existência de vícios (aparentes e ocultos), defeitos, imperfeições ou não conformidades das Intervenções da Concessionária, ensejando a necessidade de refazimento total ou parcial das obras	Realização de planejamento adequado para confecção do projeto e intervenções. Levantamento do máximo de informações possíveis sobre a situação real dos Bens da Concessão

Engenharia: Falhas de Segurança	Concessionária	Necessidade de indenização de trabalhadores e/ou terceiros em decorrência de falha na segurança no local das Intervenções, ocasionando danos físicos e/ou materiais a terceiros ou casos de furto ou roubo de materiais e equipamentos.	Contratação de empresa de segurança privada durante o período de realização das Intervenções e/ou seguros para execução das obras.
Operação: Titularidade da área	Poder Concedente	Problemas em relação à titularidade – e ou documentos relativos –, da área da concessão	Reequilíbrio da equação econômico-financeira ou, se o caso, indenização dos investimentos não amortizados e lucros cessantes
Operação: Titularidade da área	Poder Concedente	Problemas em relação à titularidade – e ou documentos relativos –, da área da concessão	
Operação: Qualidade dos ativos adquiridos para a execução do Contrato	Concessionária	Duração de ativos adquiridos pela Concessionária inferior àquela esperada/planejada pela Concessionária e eventualmente especificada no Contrato	Estabelecimento de critérios rigorosos para a seleção de fabricantes e/ou fornecedores e celebração de contratos que prevejam garantias quanto à qualidade dos bens adquiridos.
Operação: Defasagem/sucateamento das infraestruturas de TI/Telecom existentes nos Bens	Concessionária	Verificação, após a assunção da Concessionária, da existência de defasagem/sucateamento das infraestruturas de TI/Telecom existentes nos Bens.	Levantamento do máximo de informações possíveis sobre a situação real dos Bens da Concessão
Operação: Responsabilidade pelas falhas na execução do Contrato causadas pela Concessionária e/ou por seus subcontratados.	Concessionária	Execução do Contrato desconformidade com os padrões de qualidade estabelecidos no Contrato	Contratação de Seguros

Operação: danos causados aos Bens da Concessão, por roubo, destruição, vandalismo ou furto	Concessionária	Ocorrência de prejuízos e realização de investimentos adicionais decorrentes de perecimento, de destruição, de roubo, de furto, de vandalismo, de perda ou de quaisquer outros tipos de danos causados aos Bens e Intervenções realizadas	Contratação de Seguros
Operação: Risco de Demanda	Concessionária	Redução e frustração das receitas inicialmente vislumbradas pela Concessionária no Plano de Negócios e na Proposta Comercial, decorrentes da variação da demanda projetada.	Desenvolvimento de estratégias negociais para o incremento da atratividade comercial, de modo a gerar demanda perene para os serviços e atividades desenvolvidos no âmbito da Concessão durante o prazo contratual
Operação: Risco de Demanda em razão de Caso Fortuito ou Força Maior	Poder Concedente / Concessionária	Redução e frustração das receitas inicialmente vislumbradas pela Concessionária no Plano de Negócios e na Proposta Comercial, decorrentes da variação da demanda projetada, em razão de eventos de força maior ou caso fortuito, inclusive decorrentes de medidas administrativas da União, Estado ou Município que restrinjam ou impactem na operação dos equipamentos (p ex: COVID 19)	Risco do Poder Concedente para todos os eventos de caso fortuito e Força Maior. Especificamente quanto à COVID-19, a Concessionária assume os riscos apenas durante as fases verdade e amarela. O agravamento da pandemia, com estabelecimento de outras fases ou bandeiras pela União, Estado de São Paulo e/ou Município de Barueri terá seus riscos assumidos pelo Poder Concedente.
Operação: falhas ou interrupção no fornecimento de energia e/ou na corrente de energia elétrica, bem como insuficiência do sistema de distribuição de energia elétrica da rede pública.	Concessionária	Danos ou falhas dos equipamentos e na execução do Contrato decorrentes da variação de tensão ou falhas no fornecimento de energia e/ou na corrente de energia elétrica e ampliação dos circuitos de distribuição de	Disponibilização no âmbito da Licitação, do máximo possível de informações referentes aos sistemas elétricos dos Bens.

		energia elétrica	
Operação: Precariedade da infraestrutura pública existente no entorno dos Bens	Poder Concedente	Prejuízos à Concessão decorrentes da precariedade da infraestrutura pública existente no entorno dos Bens	Mapeamento e atribuição ao Poder Concedente das melhorias essenciais de infraestrutura no entorno dos Bens.
Operação: Problemas de tráfego no entorno dos Bens	Poder Concedente	Prejuízos à Concessão decorrentes do aumento de congestionamentos e outros problemas de tráfego que restrinjam a capacidade de acesso aos Bens	Mapeamento e atribuição ao Poder Concedente a responsabilidade pela implantação de medidas mitigadoras de congestionamento e tráfego, bem como sinalização adequada do empreendimento, e das eventuais modificações no tráfego nos dias de eventos.
Operação: Danos causados pela Concessionária ao Poder Concedente e a terceiros	Concessionária	Danos causados pela Concessionária ao Poder Concedente e a terceiros decorrentes de atos comissivos ou omissivos no âmbito da execução do Contrato	Contratação de Seguros
Operação: Danos causados aos usuários ocorridos nas imediações dos bens Concedidos, em razão do serviço público prestado pelo Poder Público	Poder Concedente	Danos causados pelo Poder Concedente e a decorrentes de atos comissivos ou omissivos no âmbito da execução do Contrato durante a prestação de serviço público nas imediações ou dentro dos bens concedidos.	Contratação de Seguros
Operação: Não atendimento de indicadores/níveis de serviço eventualmente estipulados no Contrato para aferição do desempenho da Concessionária quando da execução contratual	Concessionária	Não atendimento dos indicadores/níveis de serviço constantes do Contrato, desde que haja culpa da Concessionária	Contratação de Seguros

Econômico-financeiros: Variação ordinária de custos de insumos, custos operacionais, custos de manutenção e investimentos, inclusive em razão de flutuação cambial	Concessionária	Aumento ou diminuição de custos de insumos, custos operacionais, custos de manutenção e investimentos, inclusive em razão de flutuação cambial da Concessionária	Eficiência e otimização de custos na prestação dos serviços e atividades atinentes à Concessão Celebração de contratos de hedge
Econômico-financeiro: Variação ordinária dos custos de energia elétrica	Concessionária	Aumento de custos operacionais em decorrência de (i) aumento/diminuição nos custos de suprimento de energia, inclusive em decorrência da oscilação das bandeiras tarifárias; (ii) aumento/diminuição do valor das tarifas relacionadas ao uso dos sistemas de transmissão e de distribuição de energia; e (iii) aumento/diminuição dos encargos setoriais que impliquem o aumento/diminuição dos custos de Energia	Adoção de medidas de utilização racional de energia elétrica pela Concessionária
Econômico-financeiro: Mudanças no Plano de Negócios e na Proposta Comercial por liberalidade da Concessionária	Concessionária	Descumprimento de obrigações contratuais pela Concessionária em razão de alteração, efetivamente analisada e autorizada pelo Poder Concedente, do plano de investimentos por ela apresentado em seu Plano de Negócios e na Proposta Comercial	Elaboração minuciosa do Plano de Negócios e da Proposta Comercial da Concessionária
Econômico-financeiro: Incorreção das informações disponibilizadas pelo Poder Concedente	Poder Concedente	Necessidade de desembolsos adicionais não previstos inicialmente em razão da constatação de erros e incorreções de informações relacionadas ao Contrato disponibilizadas pelo Poder Concedente no âmbito dos documentos editalícios e utilizadas pela Concessionária para fins de elaboração da sua Proposta Comercial	Poder Concedente deve prestar todas as informações possíveis e fidedignas sobre a Concessão para fins de elaboração do plano de negócios.

Econômico-financeiro: Variação de custos de Financiamento	Poder Concedente / Concessionária	Aumento dos custos de financiamento para realização de investimentos ou para o custeio dos serviços objeto do Contrato.	Quando tal majoração não decorrer diretamente de atos praticados pelo Poder Concedente, Concessionária deve arcar. Caso contrário, o Poder Concedente deve assumir os riscos.
Econômico-financeiro: Erros, omissões ou imprecisões no Plano de Negócios e na Proposta Comercial da Concessionária	Concessionária	Necessidade de realização de investimentos adicionais e/ou majoração dos custos operacionais da Concessionária a partir de constatação superveniente de erros, omissões ou imprecisões no Plano de Negócios e Proposta Comercial apresentados	Contratação de Seguros
Econômico-financeiro: Atrasos e/ou não obtenção dos recursos financeiros/financiamento	Concessionária	Atrasos e/ou não obtenção dos recursos financeiros para a execução do Contrato	Celebração de compromisso firme com financiadores para empréstimo ponte antes da participação na Licitação
Econômico-financeiro: Insolvência da Concessionária	Concessionária	Incapacidade de a Concessionária honrar o serviço da dívida e demais obrigações financeiras contraídas em razão da celebração do Contrato	Celebração de Equity Support Agreement – ESA pelos acionistas da Concessionária
Econômico-financeiro: Alteração, pelo Poder Concedente, dos indicadores e/ou dos níveis de serviços do Contrato	Poder Concedente	Majoração de custos e investimentos em decorrência de alteração, pelo Poder Concedente, dos indicadores e/ou dos níveis de serviços no âmbito do Contrato	Recomposição do reequilíbrio econômico-financeiro
Econômico-financeiro: Riscos pela Exploração de receitas acessórias, complementares de projetos associados	Concessionária	Prejuízos econômicos e/ou frustração de receitas decorrentes da má projeção da exploração de receitas acessórias ou da má qualidade dos Serviços	Planejamento intensivo e análise de riscos antes da realização de quaisquer investimentos em projetos acessórios

Econômico-financeiro: Segurança, integridade física e material dos usuários	Concessionária	Necessidade de desembolsos pecuniários para fazer frente a indenizações decorrentes de problemas com segurança	Contratação de seguros
Econômico-financeiro: Segurança e saúde dos trabalhadores que estejam subordinados à Concessionária ou a quaisquer de seus subcontratados	Concessionária	Ocorrência de acidentes envolvendo trabalhadores a serviço da Concessionária ou a algum de seus subcontratados	Contratação de seguros
Econômico-financeiro: Encargos decorrentes de alteração legislativa trabalhista	Poder Concedente	Aumento dos custos da Concessionária em decorrência da ampliação dos encargos e/ou direitos trabalhistas e/ou previdenciários	
Econômico-financeiro: Custo de Mão de Obra	Concessionária	Variação excessiva dos custos de mão de obra	
Econômico-financeiro: Greves e dissídios coletivos	Concessionária/Poder Concedente	Suspensão e/ou prejuízo na prestação dos Serviços e na realização das Intervenções	Elaboração de Plano de Contingência. Quando a greve for causada e/ou realizada dentro dos equipamentos operados pela Prefeitura dentro da área do empreendimento e esta interferir com a operação da concessionária, caberá ao Poder Concedente indenizar a Concessionária pelos prejuízos comprovadamente suportados.
Econômico-financeiro: Obsolescência das tecnologias empregadas pela Concessionária	Poder Concedente / Concessionária	Surgimento de avanços tecnológicos relacionados aos equipamentos, aos sistemas, às instalações e às técnicas utilizadas para a execução do Contrato.	Se for a pedido do Poder Concedente, ele deverá arcar com os custos.
Jurídico: Caso fortuito e força maior	Poder Concedente / Concessionária	Ocorrência de fatores imprevisíveis, fatores previsíveis de consequências incalculáveis	Se esses eventos forem cobertos por seguros em condições comerciais viáveis, a

			Concessionária deve assumir. Se não houver cobertura de seguro possível, o risco será do Poder Concedente
Jurídico: Responsabilização civil, administrativa, ambiental, tributária e criminal da Concessionária	Concessionária		Criação de programa de monitoramento das atividades da Concessionária (Compliance)
Jurídico: Decisões judiciais e administrativas	Poder Concedente / Concessionária	Decisões judiciais ou administrativas que impactem, impeçam ou impossibilitem a Concessionária de integral ou parcialmente executar o escopo do Contrato	Responsabilização da Concessionária apenas nos casos em que houver dado causa ao proferimento da decisão, em razão da forma de execução do contrato. Todos os riscos advindos da própria outorga da Concessão ou de correntes de eventos ou fatos anteriores à concessão serão assumidos pelo Poder Concedente.
Jurídico: Alteração da legislação tributária	Poder Concedente	Ocorrência das seguintes hipóteses após a data de entrega das propostas na Licitação: (i) criação e/ou extinção de tributos, inclusive o ISS; e (ii) alterações na legislação ou regulação tributárias, salvo aquelas atinentes aos impostos/contribuições sobre a renda que não impactem as receitas ou despesas da Concessionária	Realização de adequado planejamento tributário pela Concessionária
Jurídico: Planejamento Tributário	Concessionaria	Recolhimento dos tributos incidentes sobre as atividades objeto do Contrato, nos termos da legislação tributária	Contratação de Seguros
Jurídico: Incidência de IPTU	Poder Concedente	Cobrança de Imposto Predial e Territorial Urbano (“IPTU”) sobre os Bens da Concessão em decorrência da celebração do Contrato de	Concessão de isenção do pagamento do IPTU. Se houver alteração dessa condição, a

		Concessão	Concessionária terá direito ao reequilíbrio, que deverá considerar não somente o valor do recolhimento do IPTU, mas o impacto no fluxo de caixa da Concessionária.
Jurídico: Alteração na legislação e/ou na Regulamentação urbanística do Município	Poder Concedente	Incremento dos custos ou Impossibilidade de cumprimento total ou parcial do Contrato em razão de alteração legislativa ou regulamentar ocorrida após a data de apresentação das propostas na Licitação que restrinja os parâmetros de uso e ocupação da área onde se localiza a área dos bens.	Recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do Contrato em favor da Concessionária
Jurídico: Alteração na legislação e/ou na regulamentação	Poder Concedente	Alteração na legislação e/ou na regulamentação vigente que altere o equilíbrio econômico-financeiro do Contrato	Recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do Contrato em favor da Concessionária
Jurídico: Modificação unilateral do Contrato pelo Poder Concedente	Poder Concedente	Impactos nos custos e encargos assumidos pela Concessionária em virtude de imposição pelo Poder Concedente de novas obrigações ou alteração das obrigações originalmente previstas no Contrato	Recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do Contrato em favor da Concessionária
Jurídico: Manifestações sociais e/ou públicas que comprometam a execução do escopo do Contrato	Poder Concedente	Comprometimento da normal execução do Contrato em razão de manifestações sociais e/ou públicas	Risco Compartilhado. O risco e efeitos devem ser assumidos por aquele que deu causa.
Jurídico: Divulgação, pelo Poder Concedente, de informações sigilosas e/ou sensíveis da Concessionária, de seus contratados e/ou de terceiros	Poder Concedente	Responsabilização da Concessionária em decorrência da divulgação não autorizada, pelo Poder Concedente, das informações sigilosas e/ou sensíveis da Concessionária, seus contratados e/ou de terceiros	Implantação de mecanismos e procedimentos para o acesso às informações sigilosas e que permitam sua rastreabilidade
Jurídico: Descumprimento das Condições precedentes à celebração do Contrato	Concessionária	Não apresentação ou apresentação intempestiva, pela Concessionária, como condição prévia à assinatura	Estipulação de prazo máximo para o cumprimento das condições

		do Contrato	precedentes pela Concessionária, sob pena de convocação das proponentes remanescentes.
Jurídico: Anulação	Poder Concedente	Extinção do Contrato em razão de decisão judicial que determine sua anulação, na hipótese de ocorrência de ilegalidade que caracterize vício insanável	Previsão, no Contrato, de ampla indenização ao Concessionário, incluindo danos emergentes e lucros cessantes.
Jurídico: Encampação	Poder Concedente	Extinção do Contrato por interesse público	Previsão, no Contrato, no sentido de a anulação ensejará ampla e prévia indenização ao Concessionário, abrangendo danos emergentes e lucros cessantes
Jurídico: Caducidade	Concessionária	Extinção do Contrato por descumprimento contratual da Concessionária	Descrição, no Contrato, com objetividade, dos fatos e atos ensejadores de sua caducidade, restando expressa a necessidade de apuração de tais atos e fatos no âmbito processo administrativo, garantindo-se à Concessionária os direitos ao devido processo legal, ampla defesa e o contraditório

Fonte: Duarte Garcia

MINUTA DE LEI AUTORIZATIVA

Lei Municipal nº xx, DE x DE xxxx DE 2022

Autoriza o Poder Executivo a proceder à concessão do Estádio Orlando Baptista Novelli – Arena Barueri, e dá outras providências.

O Prefeito Do Município de Barueri, Estado de São Paulo, com fundamento no inciso §1º, do art. 95, da Lei Orgânica do Município de Barueri, de acordo com o que aprovou a Câmara Municipal na sessão ordinária de xx/xx/2022 , promulga a seguinte lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a proceder à concessão do Estádio Municipal Orlando Baptista Novelli, (“Arena Barueri”), constante da inscrição cadastral municipal nº xxxx e da Matrícula nº xxxx, registrada junto ao xxxxx Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri-SP.

Parágrafo único. Fica também autorizada a concessão dos imóveis adjacentes, objetos da Matrícula nº xxxx, registrada junto ao xxxxx Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri-SP.

Art. 2º A concessão de que trata o art. 1º desta lei será instrumentalizada por meio de concorrência pública e terá por objeto a modernização, operação, manutenção e gestão do Estádio Municipal Orlando Baptista Novelli.

§ 1º O processo licitatório deverá assegurar:

- I – o incentivo de atividades esportivas e culturais no município;
- II –a preservação e melhoria da qualidade do equipamento público e dos serviços ali prestados;
- III - exploração comercial do estádio e móveis adjacentes, envolvendo o desenho de um modelo de negócio que contemple a geração de receitas associadas a atividades esportivas, receitas comerciais, assim como receitas geradas pela realização de eventos culturais ou de entretenimento;
- IV – a possibilidade da exploração dos direitos de nome ou “*naming rights*”;
- V – a possibilidade de construção de novos equipamentos e melhorias, por conta do agente privado.

§ 2º O Contrato de concessão firmado entre o Município e o Concessionário deverá contemplar, no mínimo:

I - o objeto, a delimitação da área e o prazo determinado da concessão, não superior a 35 (trinta e cinco) anos;

II – o modo, a forma e as condições de cumprimento das obrigações contratuais;

III - os critérios, indicadores, fórmulas e parâmetros de avaliação do desempenho do concessionário, facultando-se a inclusão de mecanismos de avaliação do serviço por parte dos usuários diretamente e de mecanismos de auditoria externa;

IV - os direitos, garantias e obrigações do Município e do concessionário, bem como os direitos e deveres dos usuários dos equipamentos, observadas as disposições do Capítulo II da Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995;

V – a matriz de risco;

VI - a forma de fiscalização das instalações, dos equipamentos, dos métodos e práticas de execução das atividades, bem como a indicação e definição dos órgãos competentes para exercê-la;

VII - as penalidades aplicáveis à Administração Pública e ao concessionário em caso de inadimplemento contratual, fixadas sempre de forma proporcional à gravidade da falta cometida e às obrigações assumidas;

VIII – os casos de extinção da concessão;

IX - a viabilidade de transferência da concessão ou do controle societário do concessionário, desde que mediante justificativa adequada e expressa anuência do Município;

X - a exigência da publicação de demonstrações financeiras periódicas do concessionário;

Art. 3º O contrato de concessão poderá prever o emprego de mecanismos privados de resolução de disputas, inclusive mediação e arbitragem, para dirimir questões relacionadas a direitos patrimoniais disponíveis.

Parágrafo único. O contrato poderá prever o dever de o parceiro privado contratar procedimento arbitral e arcar com suas custas e despesas, devendo essas, quando for o caso, ser ressarcidas conforme posterior deliberação final em instância arbitral.

Art. 4º Os órgãos e entidades da Administração Pública Municipal Direta ou Indireta adotarão as providências necessárias para que não haja descontinuidade dos serviços ou atividades públicas desenvolvidas no Estádio de que trata o art. 1º desta lei.

Art. 5º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Tabela 49: Edital, contrato e respectivos anexos

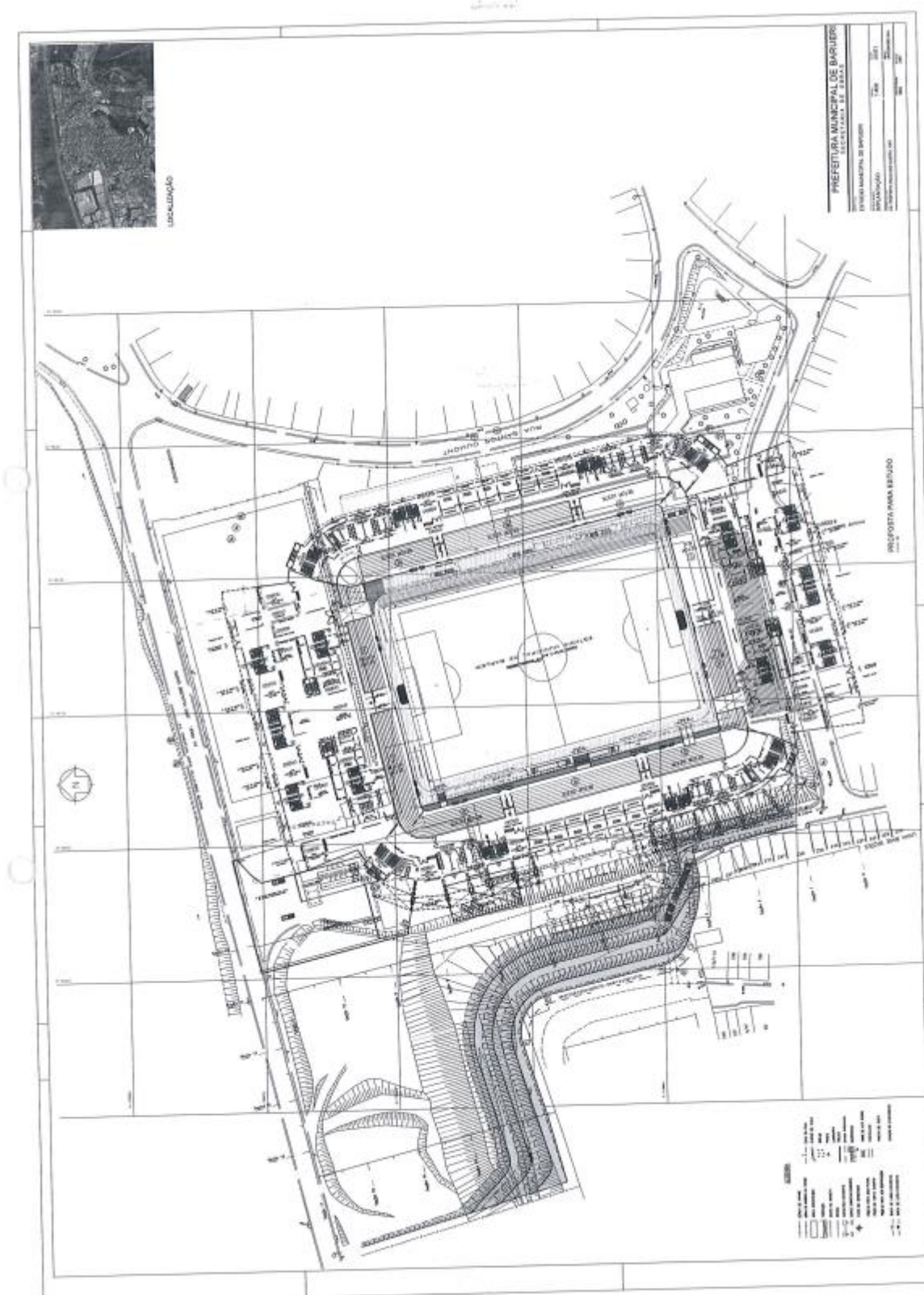
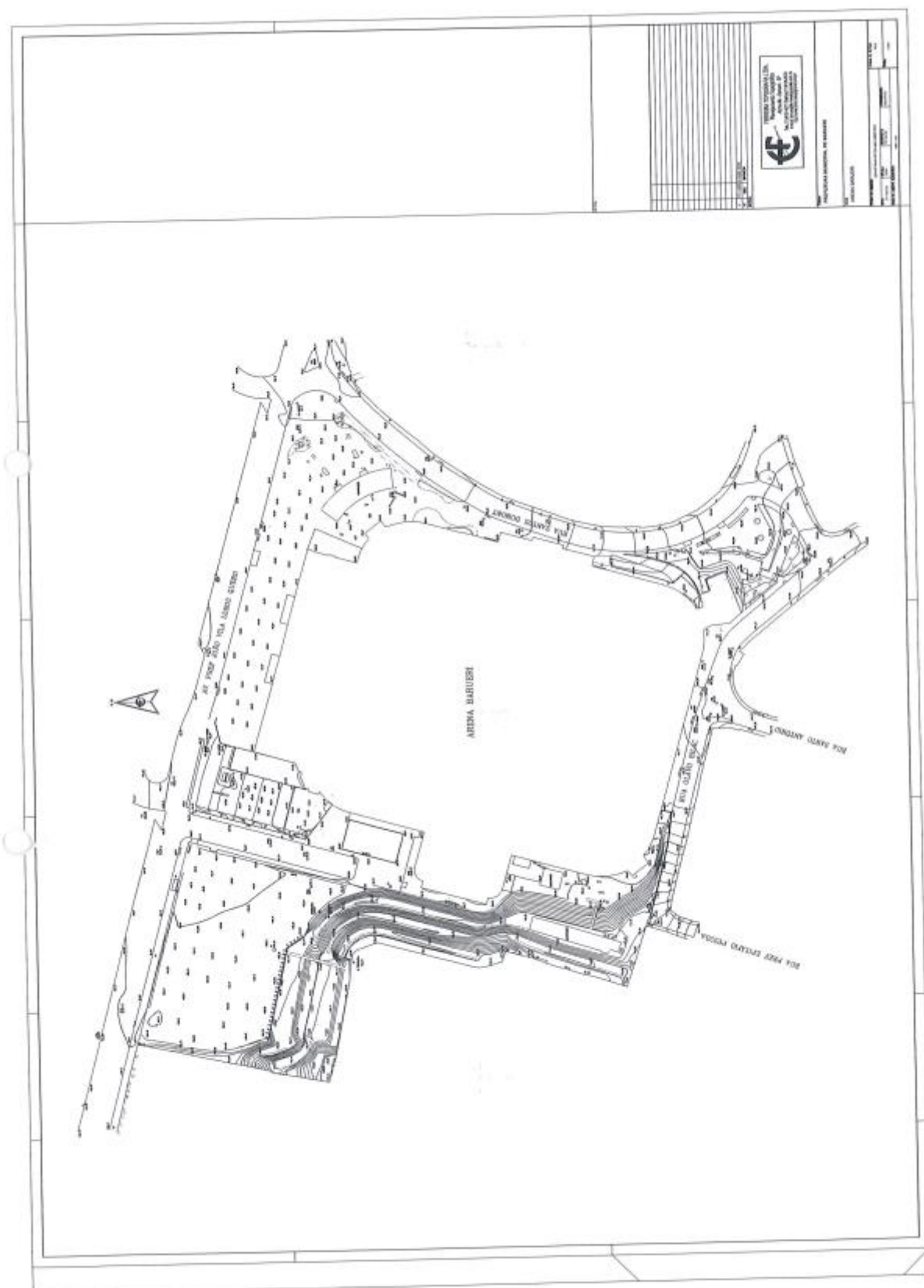
Referência	Documento
Edital e anexos	

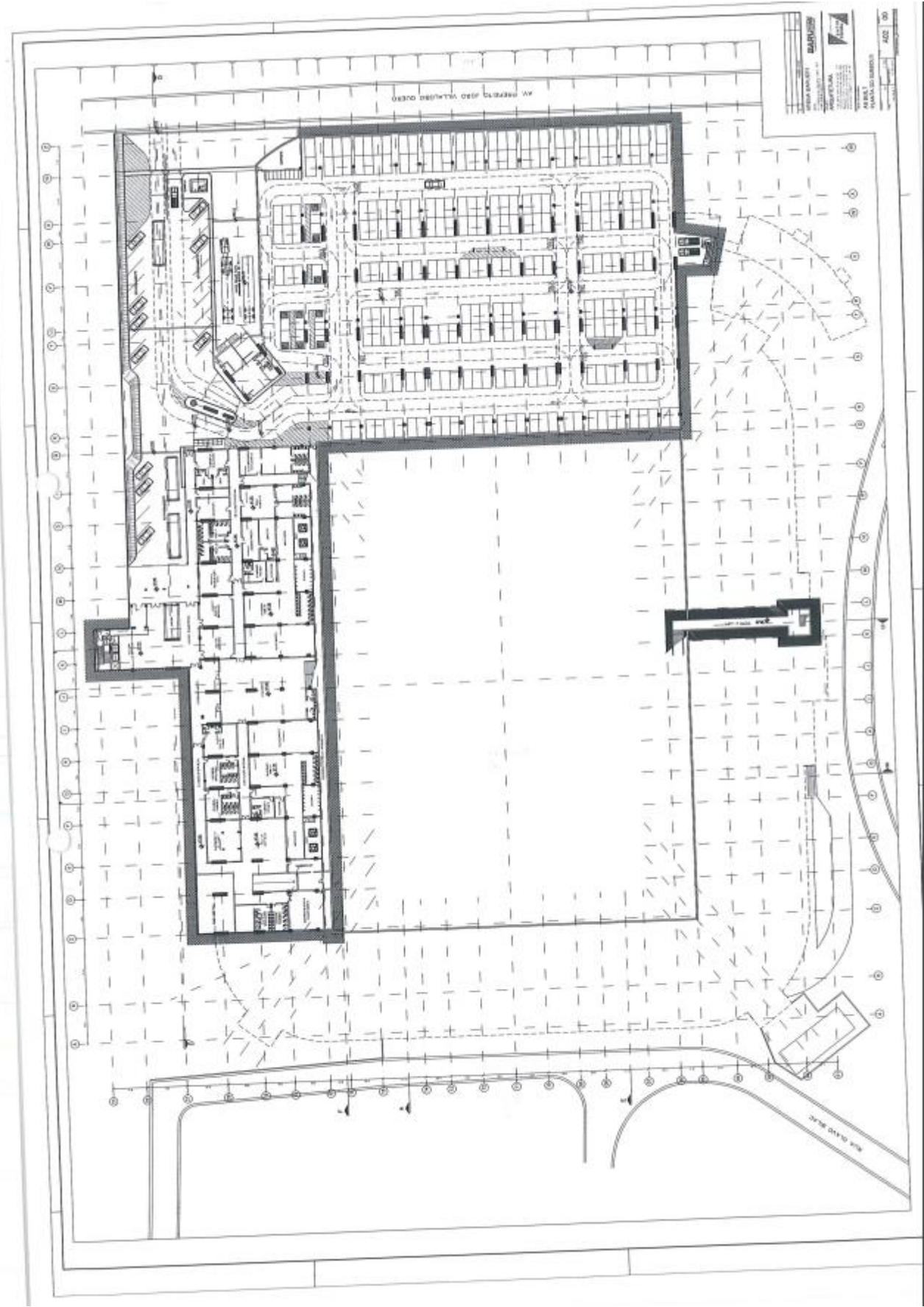
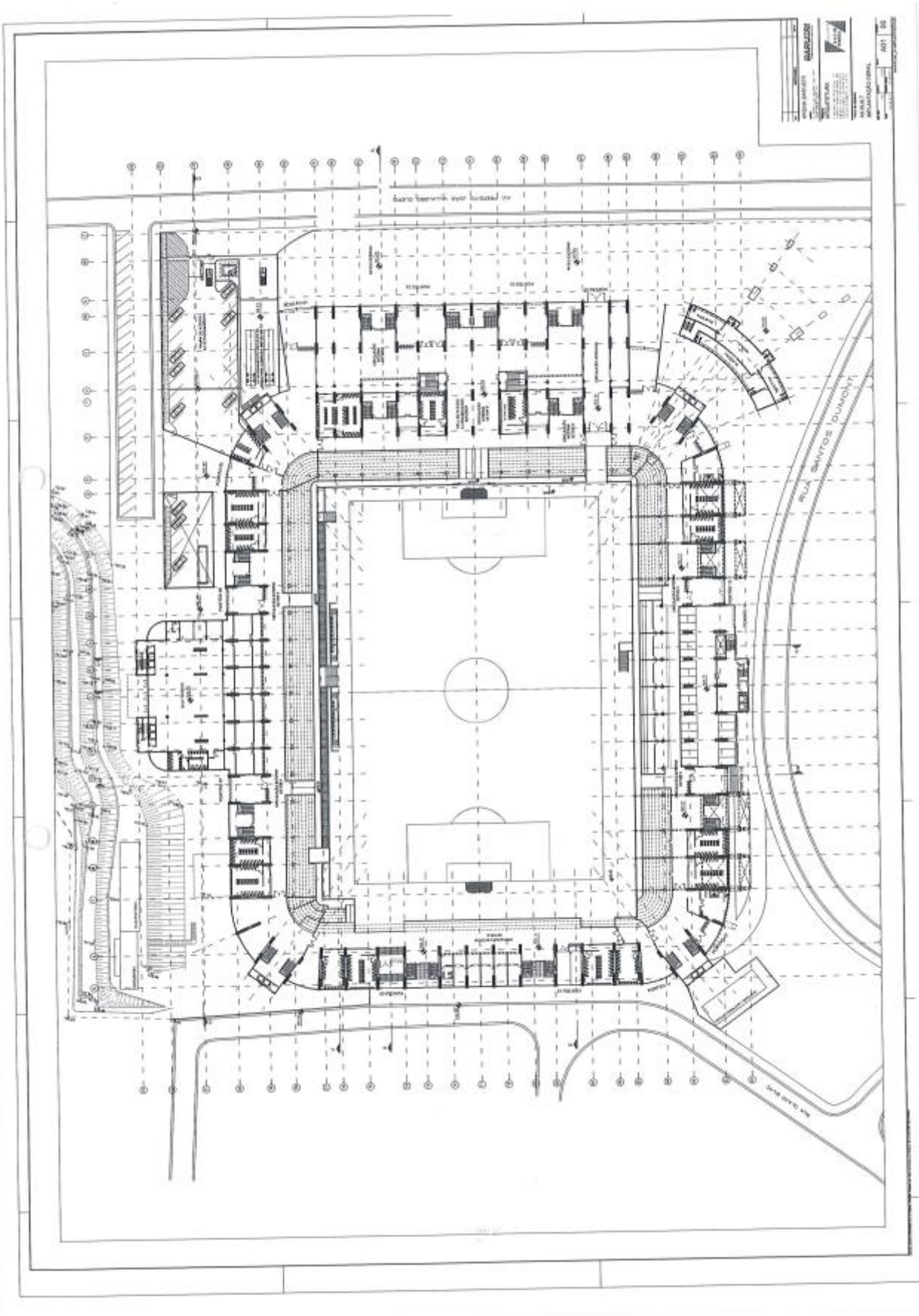
Edital e anexos	
Contrato e anexos	
Contrato e anexos	

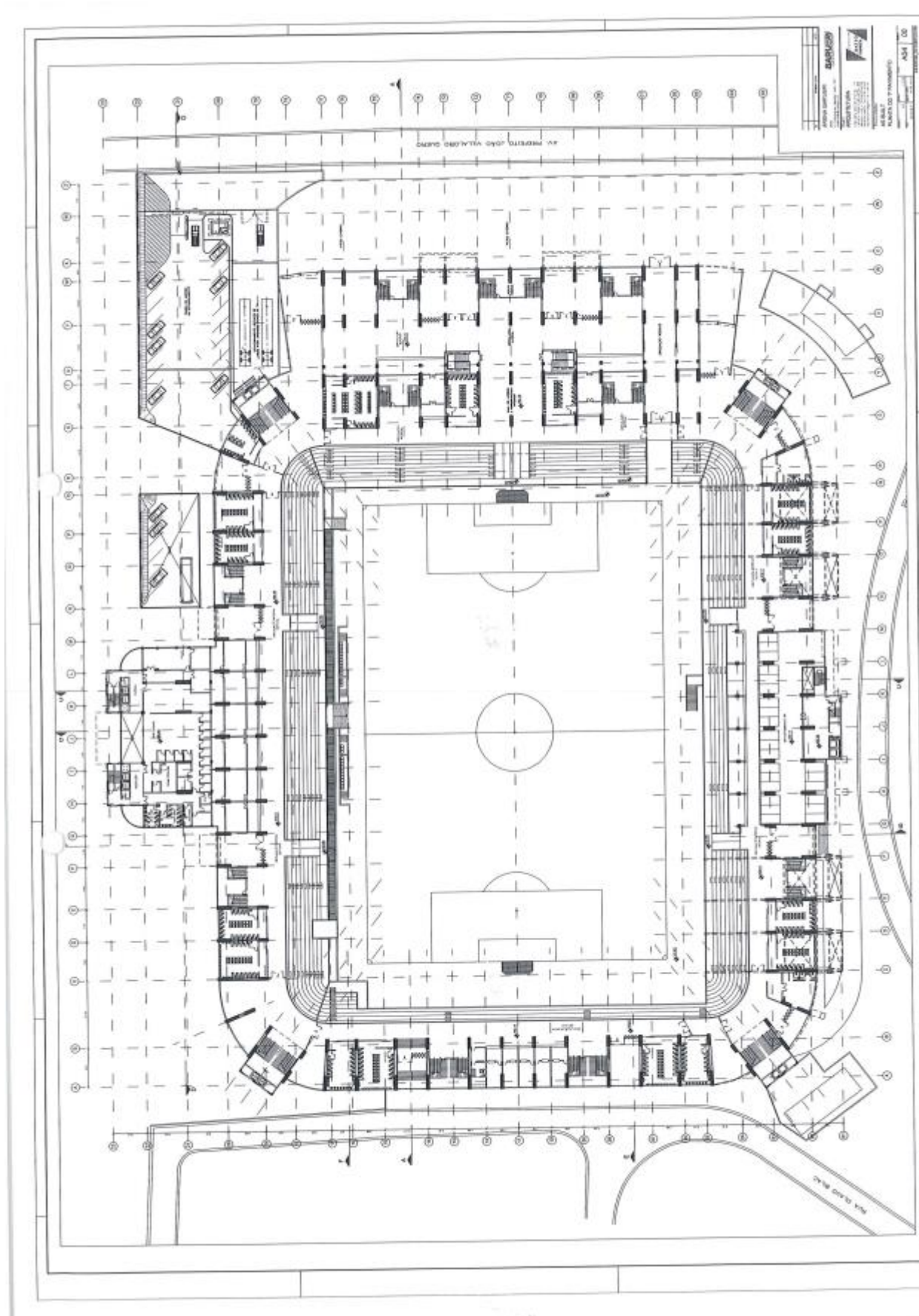
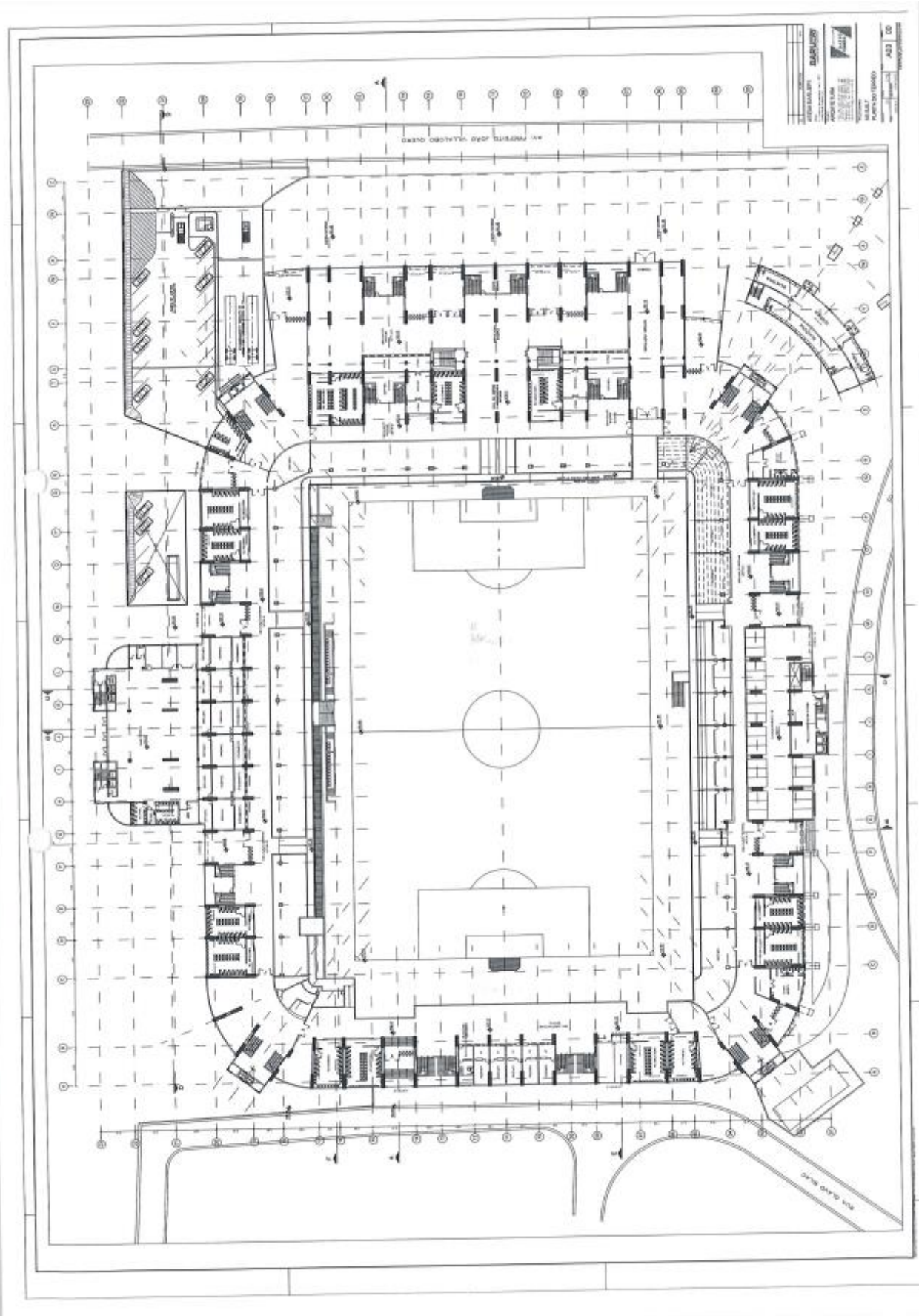
Fonte: Duarte Garcia

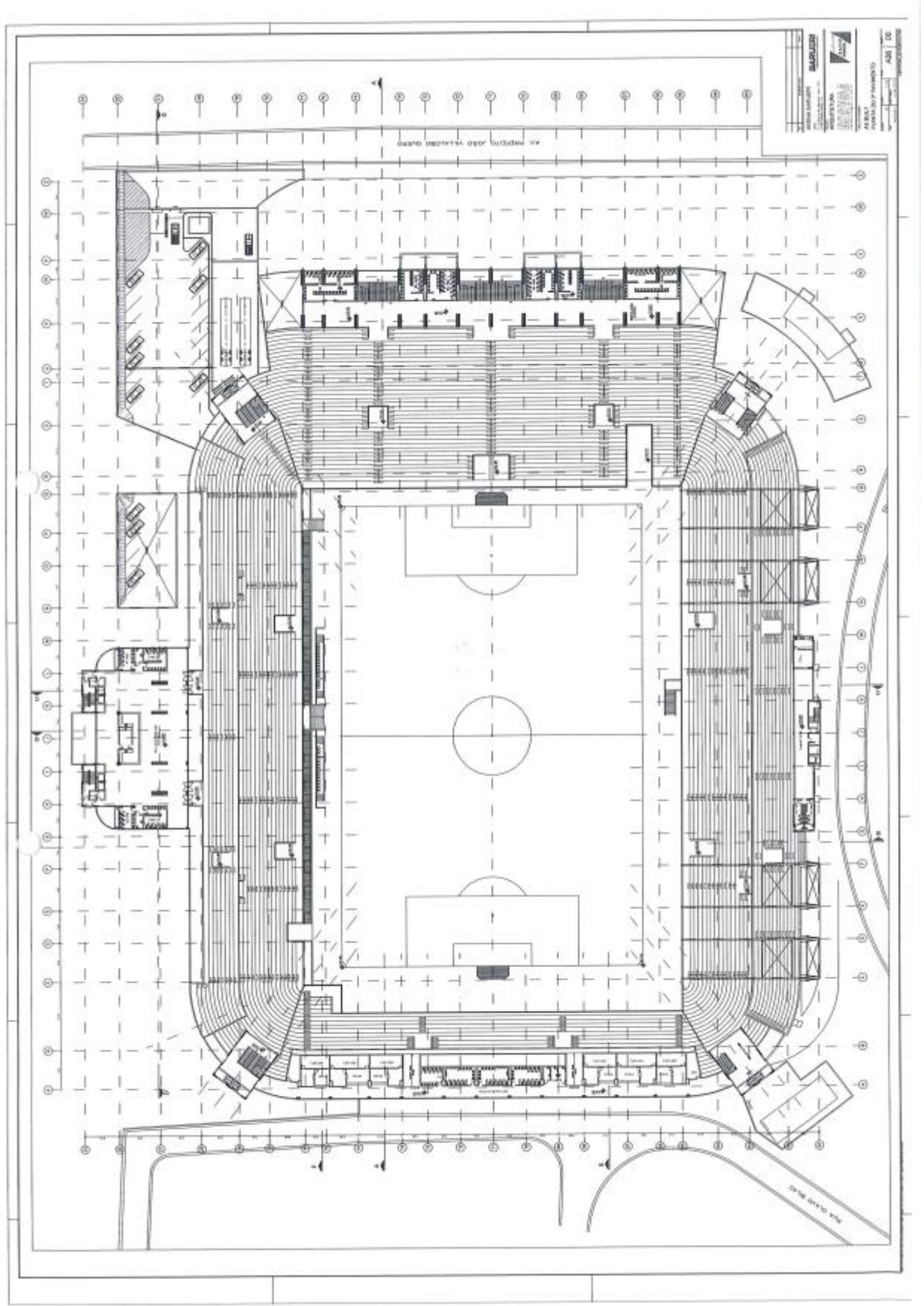
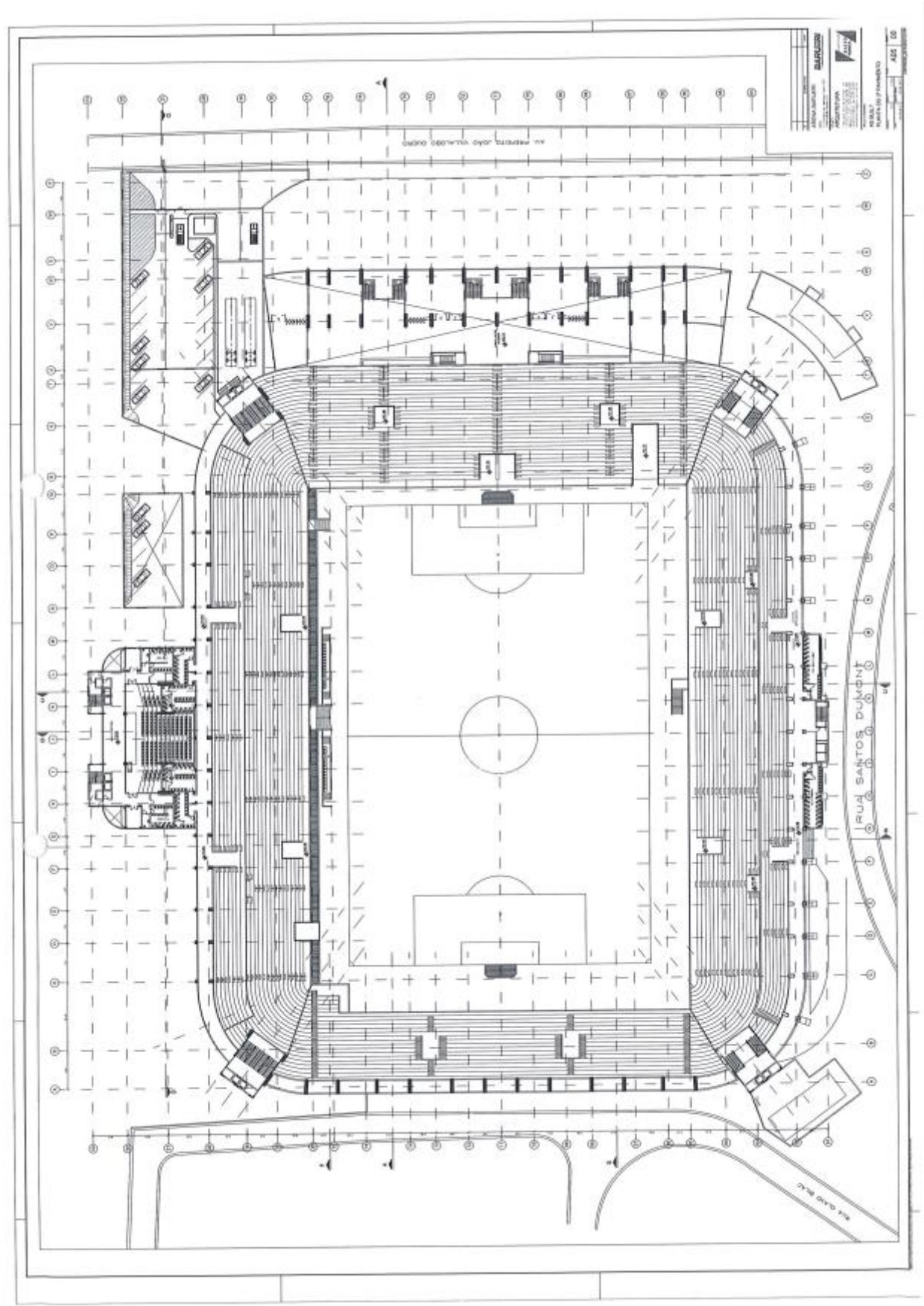
**CONCESSÃO ONEROSA DE USO DA ARENA BARUERI, PARA MODERNIZAÇÃO,
OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E GESTÃO**

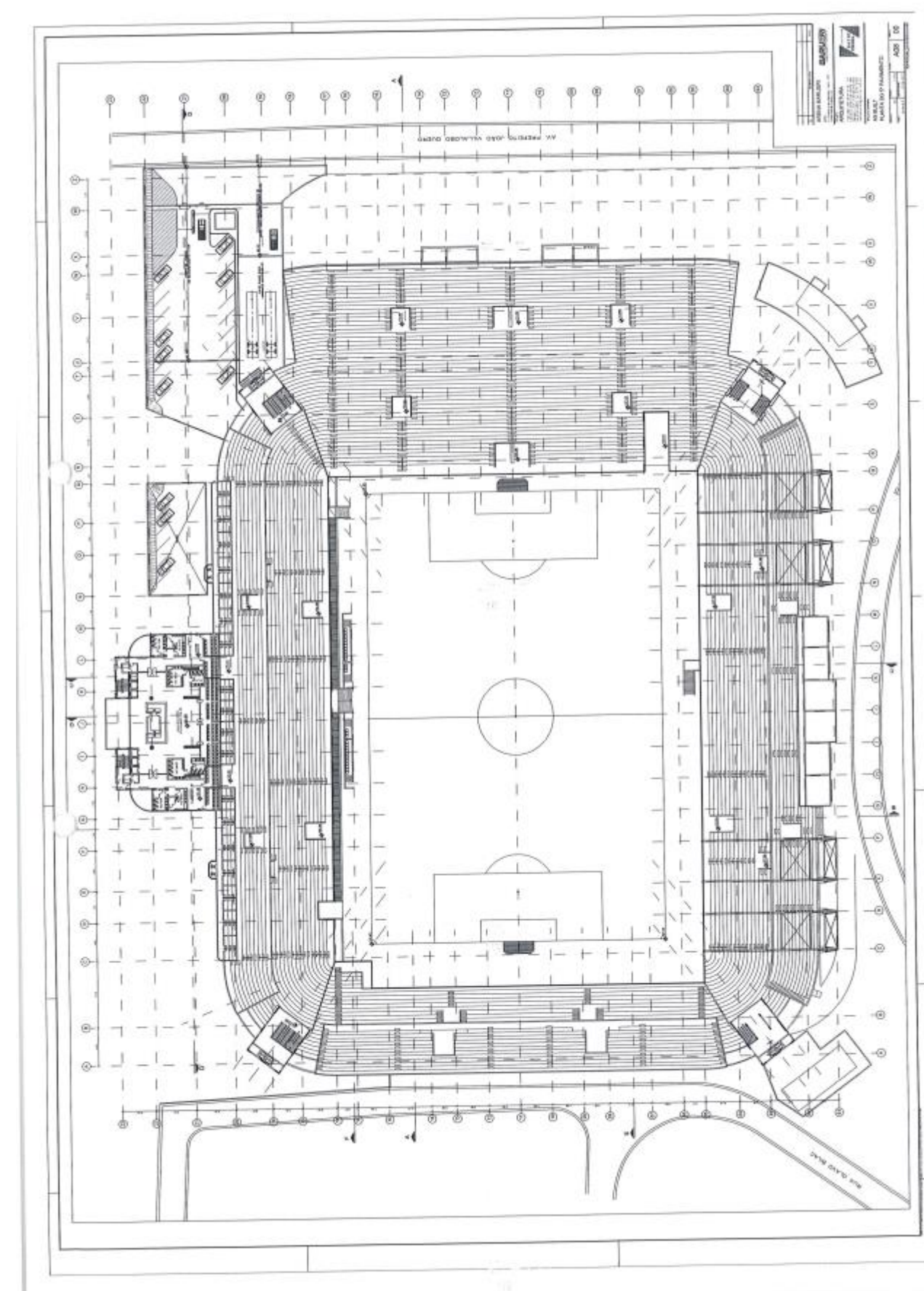
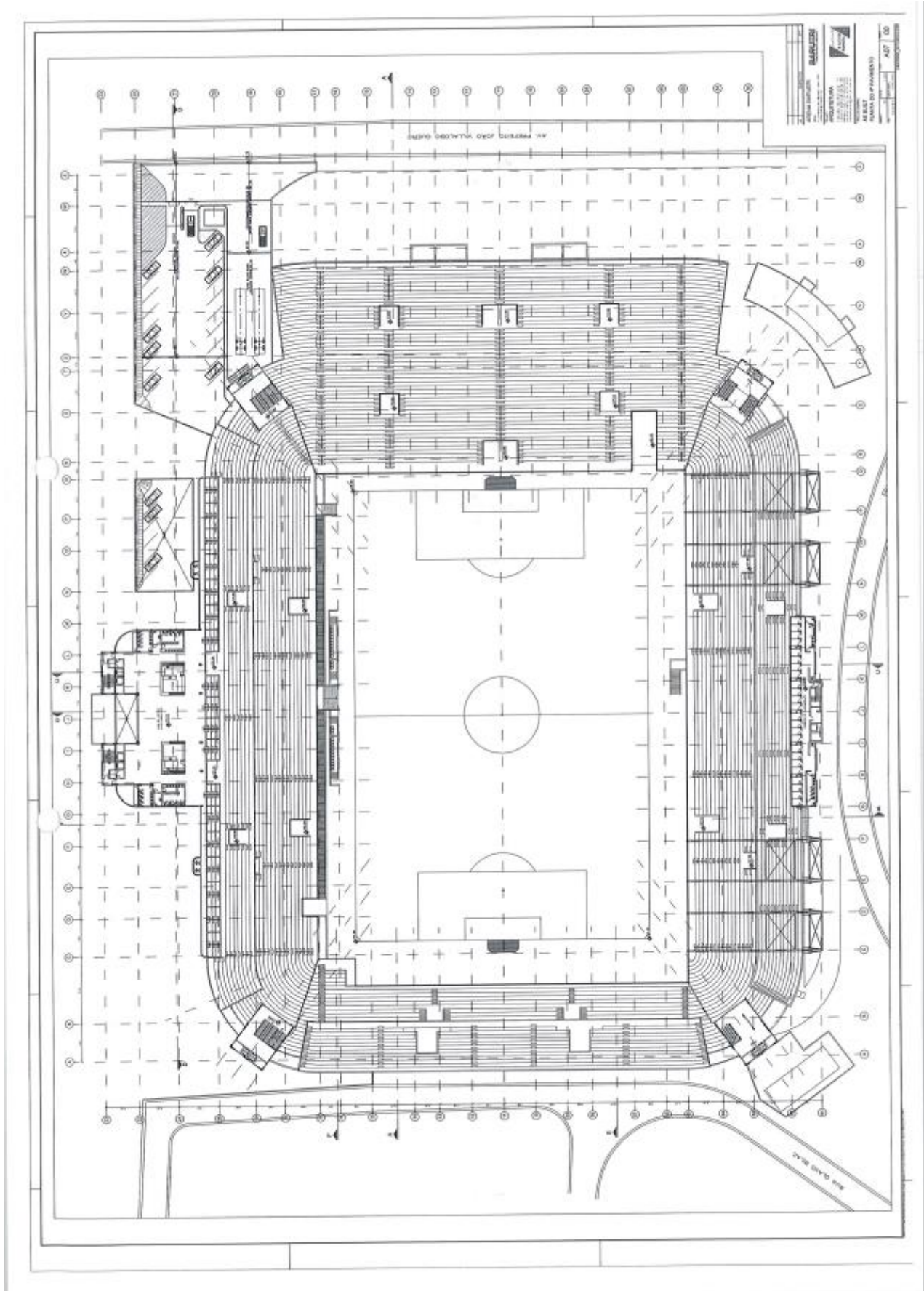
Anexo – Projeto “As Built”

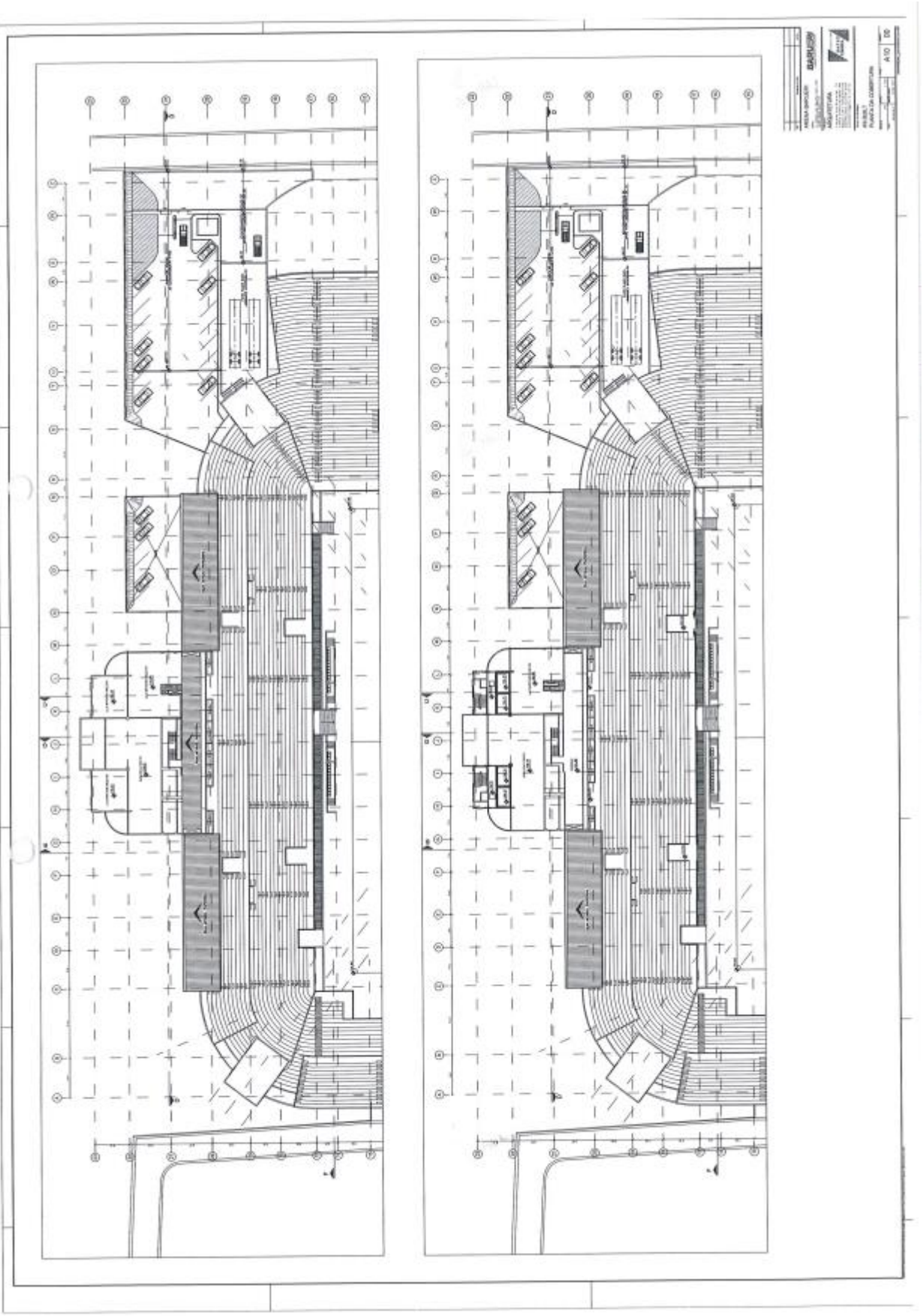
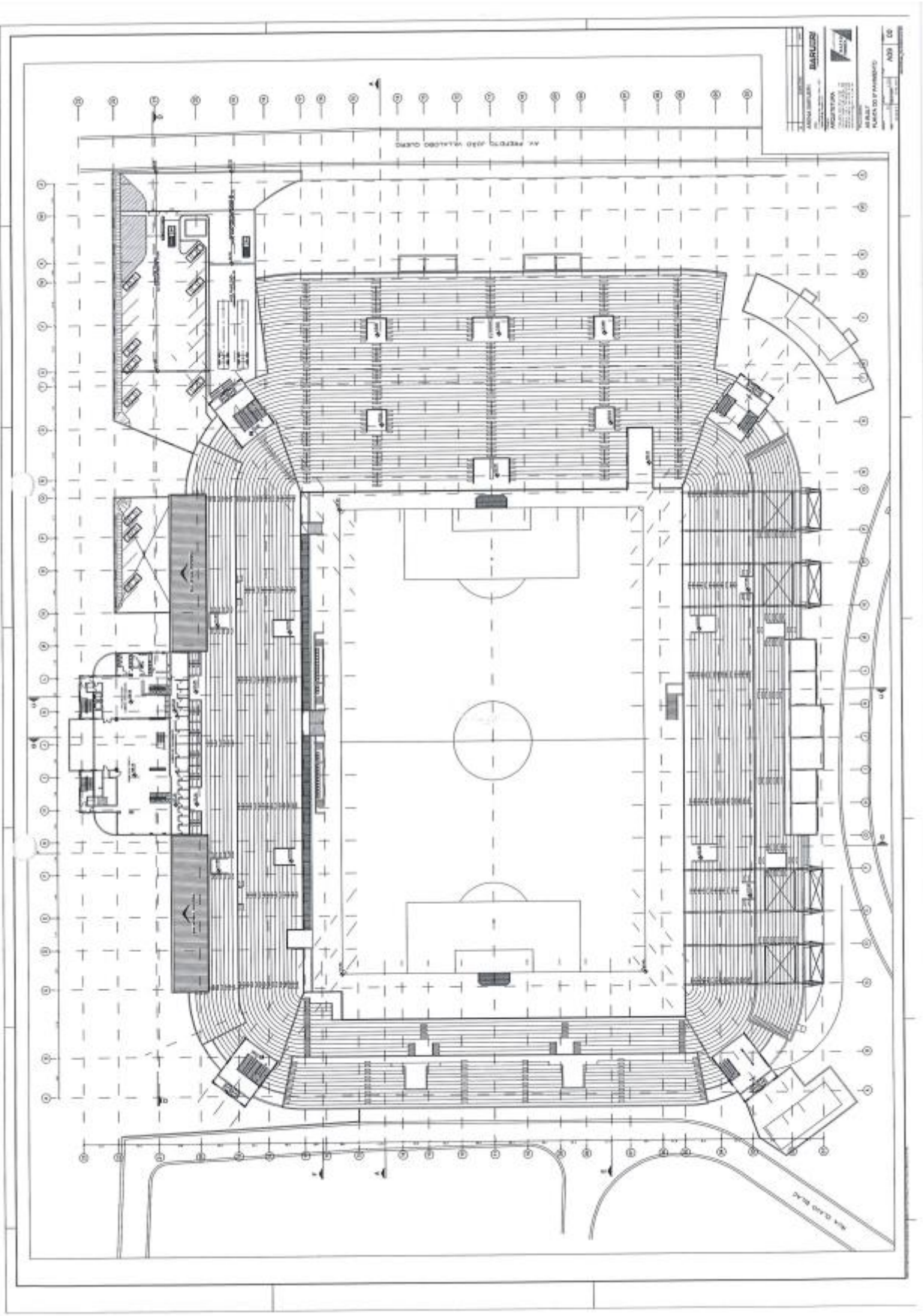


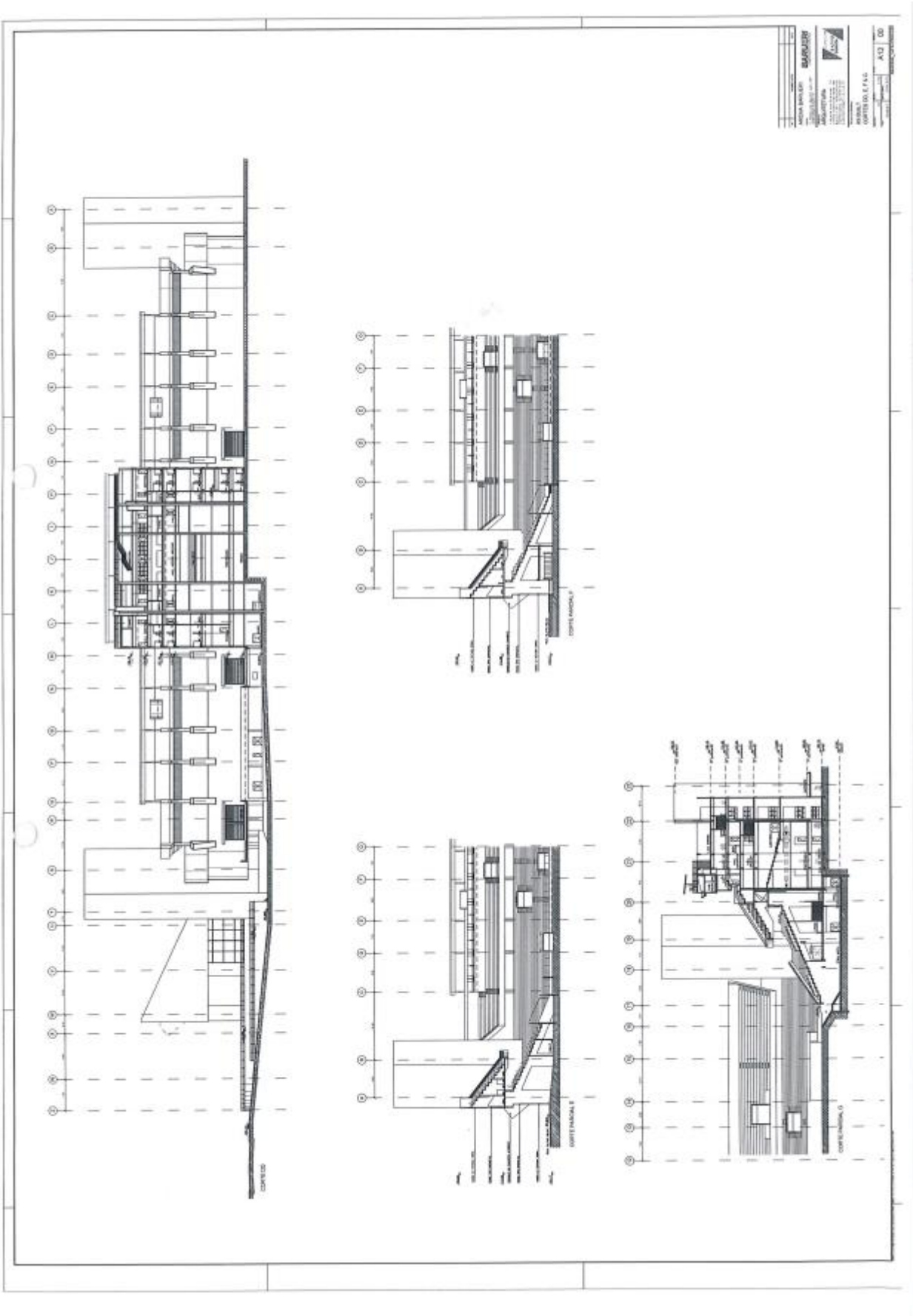
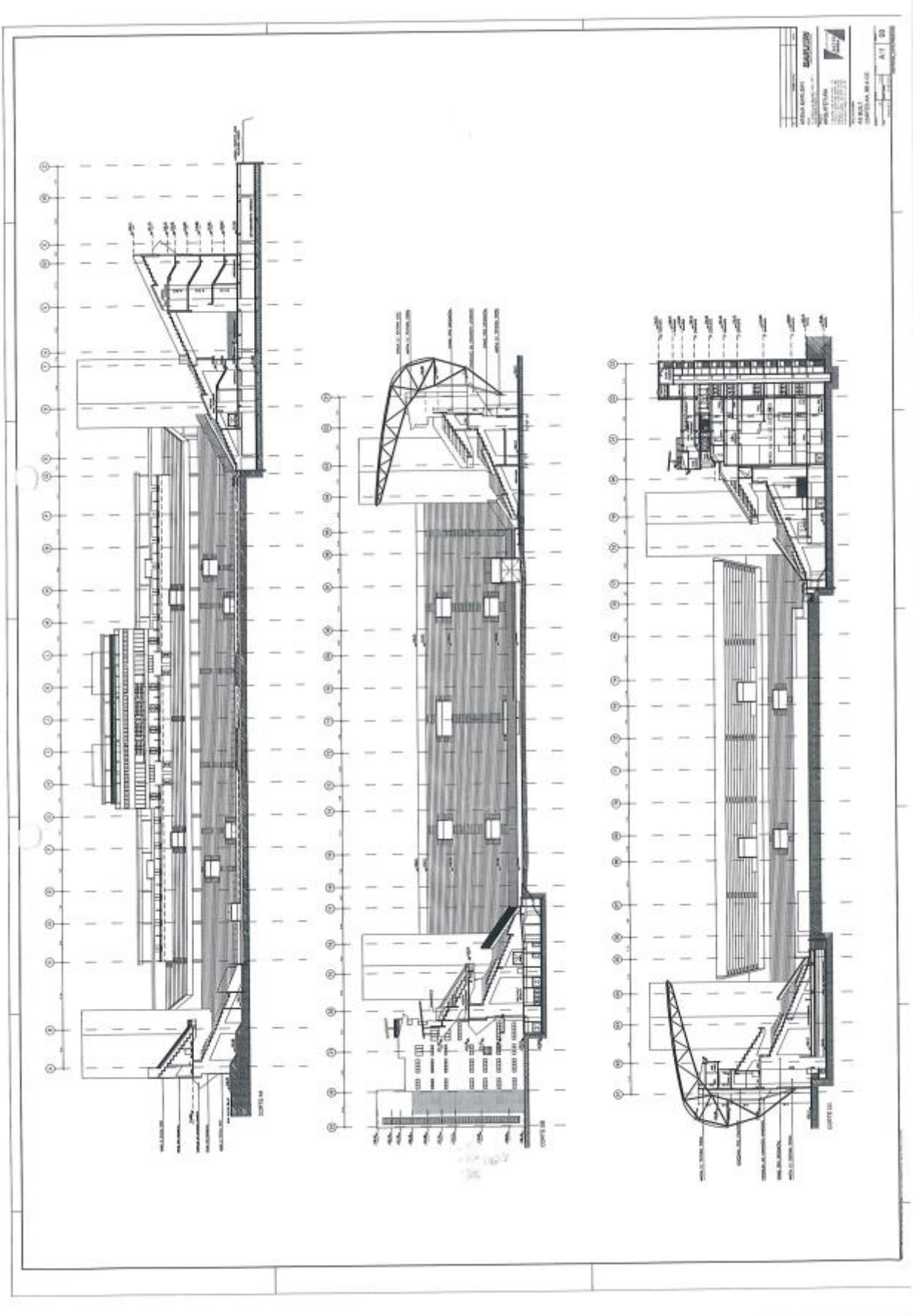












Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 8CBD3324637D4DE7B383929ADF0A2B5C

Status: Concluído

Assunto: PMI Barueri vfm 29.08.pdf

Envelope fonte:

Documentar páginas: 216

Assinaturas: 2

Certificar páginas: 6

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:

Lucas Pistori Rodrigues

AVENIDA PRESIDENTE JUSCELINO

KUBITSCHKE, 2041 - TORRE D - 24º ANDAR -

Complexo JK Iguatemi

SAO PAULO, 04543-011

lucas.rodrigues@allianzparque.com.br

Endereço IP: 201.48.94.245

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Lucas Pistori Rodrigues

Local: DocuSign

29/08/2022 10:52:04

lucas.rodrigues@allianzparque.com.br

Eventos do signatário**Assinatura****Registro de hora e data**

Luis Fernando Casari Davantel

luis.davantel@wtorre.com.br

luis.davantel@integritate.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Luis Fernando Casari Davantel

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 187.90.218.202

Enviado: 29/08/2022 10:53:26

Reenviado: 29/08/2022 15:45:19

Visualizado: 29/08/2022 16:45:13

Assinado: 29/08/2022 16:45:21

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 29/08/2022 16:45:13

ID: 9c230ccf-6a26-4612-a654-50a15a6810e0

Renato Muscari Lobo

renato.lobo@wtorre.com.br

Diretor

WTorre S.A

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Renato Muscari Lobo

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 201.44.184.146

Enviado: 29/08/2022 10:53:25

Reenviado: 29/08/2022 15:45:19

Visualizado: 29/08/2022 15:58:26

Assinado: 29/08/2022 15:58:39

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Eventos do signatário presencial**Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de entrega do editor****Status****Registro de hora e data****Evento de entrega do agente****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega intermediários****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega certificados****Status****Registro de hora e data****Eventos de cópia****Status****Registro de hora e data**

Ana Carolina Mascarenhas e Ansaldo

ana.mascarenhas@allianzparque.com.br

Lawyer

WTorre

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Copiado

Enviado: 29/08/2022 10:53:25

Visualizado: 29/08/2022 11:23:31

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
------------------	--------	-------------------------

Não disponível através da DocuSign

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
-------------------------	------------	-------------------------

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
---------------------	------------	-------------------------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
-------------------------------	--------	----------------------

Envelope enviado	Com hash/criptografado	29/08/2022 10:53:26
Entrega certificada	Segurança verificada	29/08/2022 15:58:26
Assinatura concluída	Segurança verificada	29/08/2022 15:58:39
Concluído	Segurança verificada	29/08/2022 16:45:21

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico
--

CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA

Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura

Periodicamente, a WTorre S/A poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R\$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como contatar a WTorre S/A:

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para:

Para informar seu novo endereço de e-mail a WTorre S/A:

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

Para solicitar cópias impressas a WTorre S/A:

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

Para revogar o seu consentimento perante a WTorre S/A:

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

(i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

(ii) enviar uma mensagem de e-mail para e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas.

Hardware e software necessários:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®

(ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)

(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a WTorre S/A conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por WTorre S/A durante o curso do meu relacionamento com você.

WTORRE

ENTRETENIMENTO

