

1.O modelo de contratação atual com os clubes transmite boa parte dos deveres de operação para estes. No presente edital não resta claro como será essa relação do concessionário e clubes. Sugerimos que fique claro a existência de um novo balizamento dessa relação ou se esse modelo será de livre negociação da concessionária com os clubes. Ainda neste quesito, gostaríamos de que fosse esclarecido quem seria o responsável pela decisão do local onde seriam realizadas as partidas. O Concessionário ou os Clubes?

Resposta. O licitante que se sagrar vencedor será responsável pelas tratativas comerciais, conforme disposto no Anexo 01 (Termo de Referência), diretrizes para gestão, operação e manutenção da Arena Multiuso. Cite-se:

A Concessionária deverá executar a operação, gestão, manutenção e demais serviços necessários ao pleno funcionamento do Estádio, assim como poderá explorar comercialmente os espaços sob sua gestão para a realização de eventos de escopo e porte diversos, conforme parâmetros estabelecidos no contrato.

Hipóteses igualmente previstas na cláusula 1.6, da minuta do contrato:

1.6 Caberá à Concessionária angariar o maior número de Eventos de Futebol e Eventos, sendo de sua responsabilidade a organização, promoção, condução, divulgação e demais atividades necessárias para a sua realização (salvo se diversamente previsto na legislação aplicável, notadamente no Estatuto do Torcedor ou outro que venha a substituí-lo), sem prejuízo das obrigações legalmente atribuídas ao Poder Concedente.

2.O critério de ponderação do desempenho da concessionária impõe notável peso ao critério “satisfação do usuário” destacando os clientes pessoa física e jurídica, clubes, federações e imprensa como os *stakeholders* pesquisados para definir a nota. Sugerimos a avaliação objetivapelo usuários dos serviços sob a gestão da concessionária (estacionamento, manutenção, acessos, catering etc).

Resposta.Concluída revisão, esclarecemos que o peso de avaliação sobre a satisfação usuário foi reduzido e será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$ID = 0,3*(NM) + 0,2*(NS) + 0,2*(ND) + 0,1*(NF) + 0,2*(NR)$$

3. Sugerimos detalhamento da participação ou não do clube nas receitas acessórias (marketing, catering, estacionamento, etc.) gerados nos jogos de futebol na Arena.

Resposta. A Concessionária, respeitados termos do contrato, terá liberdade para entabular tratativas comerciais. Tratam do tema, as cláusulas 1.6 e 1.7 do contrato, as quais cita-se a seguir:

1.6 Caberá à Concessionária angariar o maior número de Eventos de Futebol e Eventos, sendo de sua responsabilidade a organização, promoção, condução, divulgação e demais atividades necessárias para a sua realização (salvo se diversamente previsto na legislação aplicável, notadamente no Estatuto do Torcedor ou outro que venha a substituí-lo), sem prejuízo das obrigações legalmente atribuídas ao Poder Concedente.

1.7 A Concessionária poderá, para a consecução do Objeto deste Contrato, celebrar contratos ou outras formas de ajuste com clubes e agremiações desportivas, sempre visando ao aumento do número de Eventos de Futebol e Eventos a serem realizados na Arena Multiuso.

4. O ANEXO 02 – RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA indica um desembolso mínimo anual de R\$ 5,668 milhões (cinco milhões, seiscentos e sessenta e oito mil reais) em inversões para manutenção da Arena. Esse racional não é aberto à expertise do concessionário? Seria um custo mínimo obrigatório do parceiro privado? Sugerimos esclarecer esse ponto, bem como delimitar um período razoável para avaliação econômica financeira aos potenciais interessados.

Resposta. O valor correspondente a parcela de reinvestimento foi auferido por estimativa, conforme disposto no Anexo 02 (Relatório de Avaliação de Econômico-Financeira). Ademais, o plano de reinvestimento deverá ser elaborado pela Concessionária no primeiro de concessão e validado pela fiscalização e Poder Concedentes. Assim sendo, os valores são estimativas.

10.8 Elaborar no primeiro ano da Concessão e atualizar a cada 05 (cinco) anos o plano de reinvestimento conforme orientações do anexo 01 do Edital – Termo de Referência, sempre encaminhando o documento a Fiscalização e ao Poder Concedente para fins de registro e validação;

5. Consta do termo de referência uma lista de usos não conformes e proibições, essas restrições, abstratamente definidas assim, podem excluir qualquer evento a ser realizado

na Arena. Nota-se que exclui até eventos cujo responsável seja pessoal física, por exemplo, os quais se fazem presentes nas operações de Arenas (feiras, exposições, aniversários, treinamentos, shows etc). Essa análise de risco merece ser feita pelo concessionário.

“Usos não conformes e proibições:

Eventos que possam representar danos ao patrimônio público;

Eventos que possam atentar contra a segurança dos usuários;

Eventos cujo responsável não apresente comprovação de existência legal de sua regular representação, mediante a apresentação de cópia autenticada de seu contrato social/estatutos atualizados, devidamente registrados na Junta Comercial ou Registro Civil, conforme o caso, bem como cópia autenticada de seu CNPJ, da inscrição estadual e/ou da inscrição municipal, conforme o caso.”

Resposta. O rol descrito no questionamento não exclui as hipóteses de eventos listadas pelo consulente. Vejamos como está descrito o rol indicativo de eventos possíveis de serem realizados no equipamento, constante no Termo de Referência:

Os eventos admitidos podem ser:

Esportivos, voltados a abrigar competições e jogos recreativos, oficiais ou não, principalmente de futebol;

Culturais, por meio da realização de shows e concertos musicais, apresentações teatrais ou quaisquer outras modalidades negociadas pela Concessionária;

Institucionais, voltados no sentido de firmar a imagem de setores e empresas;

Promocionais e/ou comerciais, que visam promover produtos ou serviços;

Outros, desde que suas características específicas, não prejudiquem ou depreciem de forma irreversível as instalações da Arena Multiuso.

6. De acordo com a Cláusula 3.76 do Edital. *“Em caso de Consórcio, aceitar-se-á a Garantia da Proposta à proporção da participação de cada entidade consorciada e na modalidade por ela eleita, sendo que a soma das respectivas cauções deverá*

corresponder ao valor estabelecido neste Edital". Sugerimos que a garantia de proposta poderá ser proporcional aos integrantes no limite da sua participação ou que um dos integrantes do consórcio possa suprir 100% em relação a seus sócios, haja vista farta ocorrência em outros editais de PPP.

Resposta. Esclarecemos que, após revisão, a referida Cláusula 3.76 passa a ser a 3.75 do edital. Analisada a proposição, permanece inalterado o entendimento quanto à garantia da proposta, por se revelar compatível com a participação de cada consorciado, conforme segue:

3.75 Em caso de Consórcio, aceitar-se-á a Garantia da Proposta à proporção da participação de cada entidade consorciada e na modalidade por ela eleita, sendo que a soma das respectivas cauções deverá corresponder ao valor estabelecido neste Edital.

7. De acordo com a Cláusula 3.8 do edital, "A Proposta Técnica a ser inserta no envelope deverá obedecer ao modelo constante do anexo 07 e receberá nota de zero a 100 (cem) pontos, tendo peso de 50 % (cinquenta por cento) na avaliação global da Licitante". Entendemos que a não apresentação de critérios para a gradação das notas de cada quesito técnico confere um elevado grau de subjetividade à avaliação dos julgadores. Sugerimos uma estrutura que diminua essa subjetividade, para isso propomos estabelecer um percentual menor a nota técnica dos potenciais interessados.

Resposta. Analisada a proposição, permanece o entendimento cristalizado na Cláusula 3.8 do edital, atinente à proposta técnica, cuja forma de avaliação vem claramente descrita nas cláusulas seguintes. Vejamos:

3.9 A Proposta Técnica será pontuada de acordo com os seguintes itens, cabendo à Licitante apresentar os documentos comprobatórios ou propositivos pertinentes:

- i. Experiência em gestão de operação de estádios de futebol ou complexos esportivos, comportando um mínimo de 20.000 (vinte mil) ou mais assentos ou um mínimo de 40.000 (quarenta mil) ou mais assentos, conforme o caso (pontuação máxima, até 50 pontos);
- ii. Capacidade de geração de receitas, por meio da alavancagem de recursos com quotas de patrocínio e realização de eventos sob encomenda (pontuação máxima, até 50 pontos).

3.10 3.10A nota relativa à Proposta Técnica comportará pontuação máxima de 100 (cem) pontos, conforme fórmula abaixo indicada, tendo peso de 50

%(cinquenta por cento) na nota global da Licitante:

$$NT = P(GE) + P(GR)$$

Sendo:

NT = Nota Técnica obtida por uma determinada Licitante;

P(GE) = pontuação obtida por uma determinada Licitante no quesito Gestão da Operação e Manutenção de Estádios;

P(GR) = pontuação obtida por uma determinada Licitante no quesito Capacidade de Geração de Receitas.

$$P(GE) = \sum P(GEn)$$

$\sum P(GEn)$ = somatório de pontos relativos à gestão de cada estádio, complexo ou arena de alta complexidade “n” gerido e operado pelo Licitante.

P(GEn) é função de NMGE, multiplicado pelo fator de ponderação FP.

NMGE = número de meses de gestão e operação de cada estádio, complexo ou arena de alta capacidade “n”, gerido e operado pelo Licitante.

FP = fator de ponderação, sendo 1 para estádio, complexo ou arena de com capacidade igual ou superior a 40.000 (quarenta mil) assentos, e 0,7 para estádio, complexo ou com capacidade igual ou superior a 20.000 (vinte mil) pessoas mas menor que 40.000 (quarenta mil) assentos.

3.11 NMGE	3.12 P(GEn)
3.13 ≤ 24 meses	3.14 0
3.15 25 a 48 meses	3.16 15 x FP
3.17 49 a 96 meses	3.18 35 x FP
3.19 ≥ 97 meses	3.20 50 x FP

8. De acordo com a Cláusula 2.5 da Minuta do Contrato “A fim de assegurar o disposto acima e a qualidade dos serviços prestados pela Concessionária, a Contraprestação Mensal será composta de uma parcela fixa, correspondente a 60% (sessenta por cento) do valor estipulado na subcláusula 2.2, e uma parcela variável correspondente a 40% (quarenta por cento) do valor estipulado na subcláusula 2.2”. Sugerimos a alteração da composição percentual para 90% parcela fixa e 10% parcela variável, pois haveria maior atratividade para o mercado em relação ao Projeto.

Resposta. Proposição não acolhida. O modelo proposto, não se revela compatível com estudos que subsidiam a licitação, os quais deram origem ao edital e anexos, uma vez

que a contraprestação variável foi concebida com o intuito de fomentar o bom desempenho na gestão e manutenção do equipamento.

9. Cláusula 13.1 Minuta do Contrato “O Poder Concedente compromete-se, com a finalidade de garantir o fiel, integral e pontual pagamento de todas as quantias devidas à Concessionária a título de Contraprestação Mensal, de forma irrevogável e irretroatável, a prestar a Concessionária, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de publicação deste Contrato, garantia fidejussória outorgada por instituição financeira autorizada pelo Banco Central contratada pelo Poder Concedente no valor equivalente a 06 (seis) vezes o valor da Contraprestação Mensal devida à Concessionária até o término do prazo da Concessão, de acordo com os termos e condições previstos na minuta de contrato, cujo modelo integra o anexo 12 do Edital” Gostaríamos de saber o grau de liquidez da garantia? O recurso seria travado numa *escrowaccount* e poderia ser acessado a qualquer momento? Além dessa garantia, sugerimos a possibilidade do Estado fornecer garantias adicionais, como por exemplo, royalties de petróleo. Outra sugestão para reforço da garantia financeira e promover uma maior atratividade a parceria seria a colocação de imóveis do Governo com garantia secundária, esse modelo foi adotado em outras PPP’s de Arenas Multiuso.

Resposta. A modalidade que se revela viável para o Poder Concedente está cristalizada no Anexo 12 (MINUTA DE CONTRATO DE NOMEAÇÃO DE AGENTE DE GARANTIA E ADMINISTRAÇÃO DE CONTA VINCULADA), realizada por meio de conta garantia, com base no estudo de viabilidade econômico-financeira.

10. De acordo com a Cláusula 16.2 Minuta do Contrato, item XVII “A Concessionária assume integral e exclusivamente, os riscos relacionados à Concessão conforme o anexo 04 do Edital, inclusive, mas sem limitações, os seguintes: Obtenção de licenças, permissões e autorizações relativas à Concessão”. Entendemos que, atualmente, todas as licenças operacionais estão normalizadas no ativo. Sugerimos que todas as licenças estejam ativas e renovadas no momento da assunção das atividades pelo vencedor.

Resposta. Absolutamente. O Poder Concedente entregará o equipamento para gestão, operação e manutenção ao concessionário, com as licenças de operação vigentes, conforme Resolução nº 290 do Ministério do Esporte.

11. No termo de referência faz-se menção à existência de 1.910 vagas de estacionamento cobertas, 90 vagas para ônibus em estacionamento descoberto e mais 2.075 vagas de estacionamento também descobertas. Entretanto, no item 2.4 do Anexo 02, para as receitas oriundas da exploração do estacionamento, estima-se taxa de ocupação de 90% sobre um total de vagas de 1.910. Solicitamos esclarecimento se as vagas descobertas não estão liberadas para a exploração do Concessionário ou já existe contrato com outro operador.

Resposta.Conforme disposto no Anexo 03 (Definições), está prevista a destinação de vagas de estacionamento para o público do edifício-sede, as quais ficarão excluídas da exploração econômica da Concessionária, cuja redação cita-se a seguir:

ESTACIONAMENTO COBERTO: edifício para veículos, construído em terreno de propriedade do Poder Concedente, para recebimento do público participante de qualquer Evento, ou qualquer público que, de qualquer outra forma, necessite das infra-estruturas. Do total de vagas, 100 (cem) devem ser destinadas ao público do Edifício Sede, sem custos, permanentemente. Durante o horário de funcionamento do Edifício Sede (08h as 17h de segunda a sexta-feira) 10% das vagas do Estacionamento Coberto devem ser destinadas ao público do Edifício Sede, sem custos.

12. Com relação à mensuração do desempenho financeiro, gerencial, operacional e legal da Concessionária que será realizada por meio do Indicador de Desempenho, sugerimos que haja uma carência de 12 meses, após a efetivação do contrato, para que passem a valer às regras da aplicação dos descontos da parcela variável da CP. Neste mesmo assunto, como há indicadores que permanecem em vigência por até seis meses, seria coerente dar um prazo de até trinta dias para que o Concessionário possa corrigir eventuais não conformidades apontadas nos relatórios de auditoria. Se não forem saneadas neste período, aí sim, seriam aplicados os descontos na CP. Este mecanismo já está sendo aplicado em outras PPP's.

Resposta.Sugestão acolhida. Após reanálise permanece o entendimento de que a avaliação de desempenho terá início a contar da data de vigência do contrato.

13. Não há nos documentos disponibilizados a expressa permissão sobre a exploração de atividades de ocupação permanente na Arena, tais como escritórios, restaurantes, academias. Tampouco dispõe sobre exploração da gestão de bilheteria com emissão e

intermediação da comercialização de tíquetes para os eventos. Entendemos que estas compõem parte relevante das atividades acessórias, além de já existir exploração das referidas receitas em outras Arenas no Brasil e no Mundo, sugerimos, assim, que sejam expressamente permitidas.

Resposta. Esclarecemos que já consta descrição das formas de exploração do equipamento no Termo de Referência, prevendo as principais fontes de receita realizáveis. Cita-se a seguir, a parte que interessa:

Eventos de futebol: receitas formadas pela venda de ingressos para as partidas de futebol realizadas na Arena Multiuso. As receitas entendidas como ingresso correspondem aos cerca de 63 mil assentos localizados nos anéis superior e inferior do Estádio.

Eventos não esportivos: receitas advindas de aluguel de espaços disponíveis na Arena Multiuso para a realização de eventos. Geralmente são contratos de curto prazo para fins como shows, festas, etc.

Exploração comercial e catering: Locação comercial dos restaurantes e box de alimentação, assim como participação no faturamento dessas empresas.

Estacionamento e visitas guiadas: exploração do estacionamento coberto e das visitas guiadas à Arena Multiuso.

Área VIP e camarotes: receitas provenientes da locação de áreas diferenciadas do Estádio. Estão considerados camarotes e cadeiras VIP's.

Namingrights: comercialização de direito de utilização de nome de empresa ou marca associados à Arena Multiuso.