



Nota Técnica SDECTI/SEPE Nº 3/2023

Recife, 02 de fevereiro de 2023

RESPOSTAS AS CONTRIBUIÇÕES REFERENTES À CONSULTA PÚBLICA Nº 01/2022

OBJETO: CONCESSÃO PARA A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE GESTÃO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO, EXPLORAÇÃO E EXECUÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA DO COMPLEXO MULTIUSO GERALDO MAGALHÃES “GERALDÃO”, NO MUNICÍPIO DO RECIFE

I - INTRODUÇÃO

O presente documento tem por objetivo apresentar as respostas as contribuições recebidas durante a etapa de Consulta Pública referente ao processo de estruturação do projeto de CONCESSÃO PARA A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE GESTÃO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO, EXPLORAÇÃO E EXECUÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA DO COMPLEXO MULTIUSO GERALDO MAGALHÃES “GERALDÃO”, NO MUNICÍPIO DO RECIFE.

O aviso de consulta pública foi publicado no Diário Oficial do Município, na Edição nº 129, em 20 de agosto de 2022, com prazo para recepção de contribuições entre o dia 20 de agosto de 2022 até o dia 23 de setembro de 2022, no dia 24 de setembro de 2022 foi publicado prorrogação até 07 de outubro de 2022, na Edição nº 149 do Diário Oficial do Município.

A audiência pública referente ao presente processo ocorreu em 19 de setembro de 2022, às 10h, através da plataforma Google Meet com acesso facultado pelo link que foi disponibilizado na página da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Ciência, Tecnologia e Inovação (<https://desenvolvimentoeconomico.recife.pe.gov.br/complexo-geraldo>)

As manifestações por escrito no período de consulta pública foram encaminhadas através de um modelo de formulário e recebidas por meio do endereço eletrônico: consulta.geraldao@recife.pe.gov.br.

Por fim, os potenciais licitantes interessados em sanar dúvidas referentes ao material editalício do projeto participaram de roadshow realizado entre os dias 12 de setembro de 2022 e 16 de setembro de 2022. Os encontros pertinentes ao roadshow foram virtuais e exclusivamente voltados a potenciais licitantes tendo uma hora de duração e foram gravados pela Secretaria Executiva de Parcerias Estratégicas – SEPE.

II - RESPOSTAS AS CONTRIBUIÇÕES

➤ Contribuições referentes ao Edital:

<p>EDITAL - ITEM 5.1 – “A presente LICITAÇÃO adotará como critério de julgamento a maior oferta, referente ao maior valor de OUTORGA FIXA PROPOSTA respeitando o mínimo de R\$ 15.184.993,99 (quinze milhões cento e oitenta e quatro mil novecentos e noventa e três reais e noventa e nove centavos)”.</p>	
1	<p>CONTRIBUIÇÃO: Sugere-se que o valor da outorga fixa mínima tenha incidência sobre o valor do investimento mínimo por 2 motivos: (a) o valor do OPEX dependerá do modelo econômico de cada licitante, podendo este ser inferior ao adotado no modelo de REFERÊNCIA DO EDITAL. Neste caso, outorga mínima estabelecida pode estar acima da viabilidade apontada pelo mercado efetivo dos proponentes; e (b) o valor mínimo da outorga rubricado neste item representa mais de 70% do valor dos investimentos, tornando-o desproporcional em termos de equilíbrio econômico inicial</p>
RESPOSTA	<p>Sugestão não acatada.</p> <p>Dentro de um modelo de concessões, a outorga é uma variável de saída de forma a zerar o Valor Presente Líquido do Projeto com o custo médio ponderado de capital (WACC). A viabilidade depende do modelo operacional proposto para o empreendimento e uma possibilidade é a apresentada pelo Plano de Negócios Referencial apresentado no certame, que baseia o valor de outorga mínima. O valor de Outorga mínima não é vinculado ao valor de investimento.</p>

EDITAL - ITEM 6.1- Para os fins da presente LICITAÇÃO, colocado em CONSULTA PÚBLICA, o valor estimado do CONTRATO é de R\$ 135.472.043,24 (cento e trinta e cinco milhões quatrocentos e setenta e dois mil quarenta e

três reais e vinte e quatro centavos) que corresponde ao valor dos investimentos estimados R\$ 21.727.035,30 (vinte e um milhões setecentos e vinte e sete mil trinta e cinco reais e trinta centavos), despesas e dos custos operacionais estimados para execução das obrigações do CONTRATO R\$ 113.745.007,93 (cento e treze milhões setecentos e quarenta e cinco mil sete reais e noventa e três centavos)

2	CONTRIBUIÇÃO: Sugere-se que o valor do contrato se refira ao valor do investimento, acrescido do valor da outorga fixa, a ser determinada pelo proponente.
RESPOSTA	Sugestão não acatada. Entende-se que o valor que o Poder Público está contratando do Privado é a soma do CAPEX com o OPEX

EDITAL – ITEM 16.1- Os LICITANTES deverão apresentar GARANTIA DE PROPOSTA no valor de R\$ 677.360,22 (seiscentos e setenta e sete mil trezentos e sessenta reais e vinte e dois centavos), para fins de participação na CONCORRÊNCIA PÚBLICA, correspondente a 0,5% (zero virgula cinco por cento) do valor do CONTRATO.

3	CONTRIBUIÇÃO: Redução do valor para incidir sobre o valor dos investimentos
RESPOSTA	Sugestão não acatada. Este valor é calculado sobre o valor referencial estipulado para o contrato.

EDITAL - ITEM 17.6 - A PROPOSTA COMERCIAL deverá conter o valor referente a OUTORGA FIXA oferecido ao PODER CONCEDENTE, respeitando o mínimo de R\$ 15.184.993,99 (quinze milhões cento e oitenta e quatro mil novecentos e noventa e três reais e noventa e nove centavos), que deve ser expresso em moeda nacional, em valores numéricos e por extenso, além das demais informações e declarações, na forma do modelo F estabelecido no ANEXO V – MODELOS E DECLARAÇÕES, conforme estabelecido no item 5.1 do EDITAL.

4	CONTRIBUIÇÃO: Sugere-se adequar o valor em conformidade com o valor ajustado incidente sobre o investimento mínimo
RESPOSTA	Sugestão não acatada. Dentro de um modelo de concessões, a outorga é uma variável de saída de forma a zerar o Valor Presente Líquido do Projeto com o custo médio ponderado de capital (WACC). A viabilidade depende do modelo operacional proposto para o empreendimento e uma possibilidade é a apresentada pelo Plano de Negócios Referencial apresentado no certame, que baseia o valor de outorga mínima. O valor de Outorga mínima não é vinculado ao valor de investimento.

EDITAL – ITEM 17.7.2 - pagamento de 70% da OUTORGA FIXA dividido em 228 (duzentos e vinte e oito) parcelas a serem pagas ao fim de cada mês, a partir do 13º mês da CONCESSÃO.

5	CONTRIBUIÇÃO: Sugere-se inserir no texto que as parcelas subsequentes a cada ano anterior serão atualizadas por índice IGP anual divulgado por fonte oficial do governo federal.
RESPOSTA	Sugestão não acatada. Para o projeto em questão, é indicado o uso do IPCA, indicador oficial de inflação no Brasil, por ser mais abrangente.

EDITAL - ITEM 18.5.2. Alíneas a), b) e c) - Para fins de capacidade técnico-operacional, o LICITANTE deverá apresentar atestado(s) fornecido(s) por entidade(s) de direito público ou privado emitido(s) em nome do LICITANTE ou de empresas do mesmo grupo econômico, que comprovem experiência na:

a) gestão e exploração econômica de empreendimento com admissão de visitantes e oferta de serviços de turismo, comércio, esporte, cultura ou lazer, com comprovada capacidade de atendimento concomitante de, no mínimo, 3.000 (três mil) pessoas; ou

b) execução de contrato público de concessão comum, administrativa ou patrocinada que comprovadamente possua um conjunto de indicadores de desempenho por pelo menos 2 (dois) anos contados da data de eficácia do contrato, com comprovado atendimento de todos os níveis de serviço exigidos; ou

c) realização de, no mínimo, 6 (seis) eventos no período de 2 (dois) anos, com público mínimo de 3.000 (três mil) pessoas em cada um deles, comprovadamente transcorridos sem transtornos logísticos, administrativos e operacionais que tenham impactado na experiência do público.

6	<p>CONTRIBUIÇÃO:</p> <p>Pergunta-se: a apresentação dos atestados descritos nestas alíneas "a", "b" e "c" são substitutos ou complementares. Ou seja, pode-se apresentar o atestado tipificado pela alínea "a" e não apresentar os demais tipos ou obrigatoriamente deve-se apresentar os três tipos de atestados (observar que entre a alínea "b" e a "C" há uma conjunção alternativa de escolha "ou").</p>
RESPOSTA	A apresentação dos atestados descritos nestas alíneas são alternativos.

EDITAL – ITEM 5.1 - A presente LICITAÇÃO adotará como critério de julgamento a maior oferta, referente ao maior valor de OUTORGA FIXA PROPOSTA respeitando o mínimo de R\$ 15.184.993,99 (quinze milhões cento e oitenta e quatro mil novecentos e noventa e três reais e noventa e nove centavos) a ser paga pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE, conforme o disposto no art. 15, II, da Lei Federal nº 8.987/95, observados os parâmetros definidos neste EDITAL.

7	<p>CONTRIBUIÇÃO:</p> <p>Sugestão: Diminuir valor da outorga fixa de R\$15.184.993,99 para R\$1.000.000,00</p>
RESPOSTA	<p>Sugestão não acatada.</p> <p>O valor da outorga fixa não é estabelecido de maneira discricionária, é resultado de uma simulação, em que o VPL (Valor Presente Líquido) do projeto tende a zero no período de concessão. Note-se, ainda, que a outorga fixa é parcelada ao longo de todo o contrato.</p>

EDITAL – ITEM 2.1. Alínea zz) - PARCELA DE OUTORGA FIXA 2: parcela correspondente a 70% da OUTORGA FIXA, a ser paga mensalmente, nos termos do CONTRATO;

8	<p>CONTRIBUIÇÃO:</p> <p>Dúvida: Possibilidade de quitação total antecipada ou desconto nas parcelas com pagamentos antecipados, referente a parcela de outorga fixa 2.</p>
RESPOSTA	<p>Sugestão não acatada.</p> <p>O pagamento de 70% da outorga fixa será dividido em 228 (duzentos e vinte e oito) parcelas pagas ao fim de cada mês, a partir do 13º mês da CONCESSÃO. Não prevendo, portanto, nenhum desconto, caso o concessionário queira pagar antecipadamente.</p>

EDITAL – ITEM 2.1. Alínea uu) - OUTORGA VARIÁVEL MÁXIMA: 6% da RECEITA BRUTA da CONCESSIONÁRIA, que deverá ser apurado e pago mensalmente ao PODER CONCEDENTE, caso a CONCESSIONÁRIA não atinja um ÍNDICE DE DESEMPENHO satisfatório, conforme o SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO;
vv) OUTORGA VARIÁVEL MÍNIMA: 4% da RECEITA BRUTA da CONCESSIONÁRIA, que deverá ser apurado e pago mensalmente ao PODER CONCEDENTE, caso a CONCESSIONÁRIA supere o ÍNDICE DE DESEMPENHO satisfatório, conforme o SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO;
ww) OUTORGA VARIÁVEL PADRÃO: 5% da RECEITA BRUTA da CONCESSIONÁRIA, que deverá ser apurado e pago mensalmente ao PODER CONCEDENTE;

9	<p>CONTRIBUIÇÃO:</p> <p>Sugestão 1: Alteração dos seguintes percentuais das outorgas variáveis: Mínima 5%, média 6% e máxima 7%;</p> <p>Sugestão 2: Alterar a base de cálculo das outorgas variáveis para receita líquida (receita bruta - impostos). Contratação de auditoria anual independente para evitar fraudes fiscais.</p>
RESPOSTA	<p>Sugestão 1 acatada parcialmente.</p> <p>Os percentuais de outorga variável são definidos de acordo com o ÍNDICE DE DESEMPENHO do Concessionário e foram alterados de forma que a OUTORGA VARIÁVEL MÍNIMA e MÁXIMA sejam de 6% e 8%, respectivamente, sendo considerada a OUTORGA VARIÁVEL PADRÃO de 7% da RECEITA</p>

	<p>BRUTA. Ainda foram incluídas duas possibilidades de pagamentos OUTORGA VARIÁVEL AMPLIADA e REDUZIDA com incidência de pagamento de respectivamente 7,5% e 6,5%.</p> <p>Sugestão 2 não acatada.</p> <p>No modelo em que a base de cálculo das outorgas variáveis são sobre a receita líquida como proposto já abre margem para manipulações fiscais mesmo com auditorias independentes, aumentando o risco de fraude. No modelo onde o percentual é sobre a RECEITA BRUTA representado pelo faturamento registrado minimiza-se esse risco.</p>
--	--

EDITAL – ITEM 16.1. *Os LICITANTES deverão apresentar GARANTIA DE PROPOSTA no valor de R\$ 677.360,22 (seiscentos e setenta e sete mil trezentos e sessenta reais e vinte e dois centavos), para fins de participação na CONCORRÊNCIA PÚBLICA, correspondente a 0,5% (zero virgula cinco por cento) do valor do CONTRATO.*

10	<p>CONTRIBUIÇÃO: Sugestão: Alterar a garantia da proposta para R\$ 406.416,13</p>
RESPOSTA	<p>Sugestão não acatada.</p> <p>A garantia proposta é discricionário do gestor e varia de acordo com o plano de negócios elaborado pelo Poder Concedente.</p>

EDITAL - ITEM 18.1.1. Alínea a) - *carta de apresentação devidamente assinada, observado o MODELO DE CARTA DE APRESENTAÇÃO DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO indicado no ANEXO V – MODELOS E DECLARAÇÕES;*

11	<p>CONTRIBUIÇÃO: Dúvida: Precisa ter firma reconhecida?</p>
RESPOSTA	<p>As certidões não precisam ter firma reconhecida.</p>

EDITAL – ITEM 18.1.1. Alínea b) - *declaração, conforme modelo de DECLARAÇÕES GERAIS do ANEXO V – MODELOS E DECLARAÇÕES, de que, caso ADJUDICATÁRIA, constituirá SPE ou subsidiária integral, para assinatura do CONTRATO, segundo as leis brasileiras, com sede e administração no Brasil, no Município de Recife, Estado de Pernambuco;*

12	<p>CONTRIBUIÇÃO: Dúvida: O que seria uma subsidiária integral?</p>
RESPOSTA	<p>A subsidiária integral, prevista nos artigos 251 a 253 da Lei nº 6.404/1976 , é a sociedade anônima (companhia) cuja totalidade das ações pertence a outra sociedade brasileira</p>

EDITAL – ITEM 18.1.7 - *Os DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO poderão ser apresentados em via original ou em cópia reprográfica autenticada em cartório competente, ou assinados digitalmente com certificação padrão ICP-Brasil, ou por servidor público membro da COMISSÃO DE LICITAÇÃO até 01 (um) dia antes da data do recebimento dos ENVELOPES, ou em publicação por órgão da imprensa oficial, nos termos da Lei Federal nº 13.726, de 8 de outubro de 2018.*

13	<p>CONTRIBUIÇÃO: Dúvida: As certidões das fazendas precisam de autenticidade dos órgãos?</p>
RESPOSTA	<p>As certidões emitidas pelos órgãos detém fé pública e são emitidas com autenticidade.</p>

EDITAL – ITEM 18.1.10 - *Os certificados e certidões emitidos por meio de sistema eletrônico ficarão condicionados à verificação pela Administração Municipal de Recife, devendo ser certificados por servidor municipal nos autos do processo administrativo, podendo o LICITANTE apresentar o certificado/certidão já conferido pelo órgão emitente.*

14	<p>CONTRIBUIÇÃO: Esclarecimento: As certidões estaduais, municipais do RJ também?</p>
RESPOSTA	<p>As certidões emitidas pelos órgãos detém fé pública e em geral são emitidas com autenticidade.</p>

EDITAL – ITEM 18.1.11 - Na hipótese descrita no item anterior, o servidor do Município de Recife poderá confirmar quaisquer informações necessárias ou anexar cópia do próprio certificado emitido online.	
15	CONTRIBUIÇÃO: Dúvida: Que certificado se refere?
RESPOSTA	O certificado que o item se refere é aquele que pode ser emitido por meio de diligências realizadas pelo próprio servidor nos sites dos órgãos.

EDITAL – ITEM 18.1.12 -. Os documentos apresentados deverão ser, obrigatoriamente, da mesma sede, com exceção dos documentos que são válidos para a matriz e todas as filiais. O CONTRATO será celebrado com a sede que apresentou a documentação.	
16	CONTRIBUIÇÃO: Dúvida: Os documentos apresentados deverão ser da sede da empresa concorrente?
RESPOSTA	Os documentos não precisam ser da mesma sede da empresa.

EDITAL – ITEM 18.3.1. Alínea b) em se tratando de sociedade não empresária ou outra forma de pessoa jurídica: certidão expedida pelo Distribuidor Judicial das Varas Cíveis em geral (Execução Patrimonial) da Comarca onde a empresa está sediada, datada de, no máximo, 90 (noventa) dias anteriores à DATA DE ENTREGA DOS ENVELOPES, sendo que, havendo qualquer ação judicial distribuída, deverá ser juntada a certidão de objeto e pé atualizada, que aponte a situação do processo atualizado para 90 (noventa) dias antes da DATA DE ENTREGA DOS ENVELOPES;	
17	CONTRIBUIÇÃO: Dúvida: Essa certidão é para saber se há execução em curso?
RESPOSTA	As certidões citadas no item são utilizadas para verificar a existência de ações cíveis, execuções fiscais, execuções e insolvências civis, falências, recuperações judiciais, recuperações extrajudiciais, inventários, interdições, tutelas e curatelas.

EDITAL – ITEM 18.4.4. Caso o LICITANTE não esteja cadastrado como contribuinte no Município de Recife, deverá apresentar declaração firmada por seu representante legal ou procurador, sob as penas da lei, do não cadastramento e de que nada deve à Fazenda do MUNICÍPIO.	
18	CONTRIBUIÇÃO: Dúvida: Tem modelo da declaração? Não deve a fazenda do Município de Recife?
RESPOSTA	Sim, constam no modelo J do Edital - MODELO DE DECLARAÇÃO DE NÃO CADASTRAMENTO E INEXISTÊNCIA DE DÉBITOS PARA COM A FAZENDA DO MUNICÍPIO DE RECIFE.

EDITAL – ITEM 18.5.2. Alínea b)- execução de contrato público de concessão comum, administrativa ou patrocinada que comprovadamente possua um conjunto de indicadores de desempenho por pelo menos 2 (dois) anos contados da data de eficácia do contrato, com comprovado atendimento de todos os níveis de serviço exigidos; ou c) realização de, no mínimo, 6 (seis) eventos no período de 2 (dois) anos, com público mínimo de 3.000 (três mil) pessoas em cada um deles, comprovadamente transcorridos sem transtornos logísticos, administrativos e operacionais que tenham impactado na experiência do público.	
19	CONTRIBUIÇÃO: Sugestão: Alterar para período de 1 ano. Dúvida: O fluxo de pessoas poderá ser comprovado através de mídia (mídias impressas, digitais).
RESPOSTA	O item 17.5.2."c" foi excluído da minuta do Edital e a contribuição perdeu o objeto.

EDITAL - ITEM 18 - DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO - ENVELOPE 3	
20	CONTRIBUIÇÃO: No 18.5. DA DOCUMENTAÇÃO RELATIVA À QUALIFICAÇÃO TÉCNICA, no sub-item 18.5.2., consideramos que as capacidades técnicas estão bem abaixo das necessárias para obtenção de

	<p>uma receita mínima considerada no plano de negócio referencial.</p> <p>Observando que, normalmente, pede-se para habilitação técnica a metade da capacidade dos locais, seria muito pouco para uma empresa apenas gerir um espaço que, em algum momento, teve 3.000 pessoas ou que tenha realizado 6 eventos em 2 anos. Partindo desse pressuposto, consideramos que entre 4.000 e 5.000 pessoas seria um corte mais justo, além de ter sediado ou realizado mais de 10 eventos, com esse público, em 2 anos.</p>
RESPOSTA	<p>Sugestão não acatada.</p> <p>A intenção dos quantitativos mínimos para a qualificação técnica é ampliar o caráter competitivo do certame licitatório de forma a abranger players regionais e nacionais sem afetar a qualificação mínima necessária à execução do objeto.</p>

EDITAL - ITEM 5 - DO CRITÉRIO DE JULGAMENTO DA LICITAÇÃO

21	<p>CONTRIBUIÇÃO:</p> <p>Os 30% da Outorga Fixa mínima adicionados à necessidade imediata de Capex, orçados em cerca de R\$4.6MI e R\$6.2MI, respectivamente, somam um penalty de R\$10.8MI, considerado muito alto para um equipamento com evidente carência de amadurecimento como produto, ainda mais quando se leva em consideração o número de concorrentes diretos inseridos na região (Classic Hall; Centro de Convenções de Pernambuco; Arena de Pernambuco, entre outros) aleijando a viabilidade financeira da concessão. Se a premissa de diluir o restante da Outorga fixa ao longo do tempo se aplicasse também de certa maneira a esses itens, ou parte desses itens, aliviaria sobremaneira o risco imediato do projeto, antecipando o <i>payback</i>, aumentando a atratividade do projeto de concessão sem prejuízo na remuneração absoluta do setor público.</p>
RESPOSTA	<p>Sugestão parcialmente acatada.</p> <p>Após revisão do modelo, a outorga fixa será modificada. A nova planilha apresentará valores diferentes para a OUTORGA FIXA, porém, a proposta será mantida com o <i>downpayment</i>.</p>

➤ **Contribuições referentes à Minuta do Contrato:****CONTRATO – CLAÚSULA 25 – DO VERIFICADOR INDEPENDENTE**

22	<p>CONTRIBUIÇÃO:</p> <p>Confirmar se o entendimento que, caso o Poder Concedente não peça expressamente a contratação do Verificador Independente, este não será necessário, tampouco tornar-se-á item de reequilíbrio contratual.</p>
RESPOSTA	<p>Redação dos itens 25.1 e 25.2 foram alteradas prevendo como obrigação da concessionária a contratação do Verificador Independente:</p> <p>"25.1. O PODER CONCEDENTE, durante toda a vigência do CONTRATO, pode se valer do apoio técnico de terceiros, inclusive VERIFICADOR INDEPENDENTE, para realizar a coleta de informações e aferição dos ÍNDICES DE DESEMPENHO do Sistema de Mensuração de Desempenho.</p> <p>25.2. A CONCESSIONÁRIA deverá promover a contratação de empresa ou consórcio de empresas para atuar como VERIFICADOR INDEPENDENTE para auxiliar o PODER CONCEDENTE no acompanhamento e fiscalização da execução deste CONTRATO e na avaliação do cumprimento dos ÍNDICES DE DESEMPENHO do presente CONTRATO."</p>
23	<p>CONTRIBUIÇÃO:</p> <p>Qual a periodicidade do trabalho do Verificador Independente? Semestral, anual, trimestral, mensal? Sugerimos que não seja mensal.</p>
RESPOSTA	<p>Na documentação editalícia já está descrita a periodicidade de visitas, relatórios e dos cálculos do Fator de Desempenho, conforme item 3.7.2 do Sistema de Mensuração de Desempenho. O Relatório de Avaliação é trimestral.</p> <p>"3.7.2. Serão realizadas 6 (seis) vistorias de avaliação por ano com o apoio do VERIFICADOR INDEPENDENTE, uma por bimestre, com o objetivo de avaliar as condições do COMPLEXO e a o resultado da prestação dos SERVIÇOS pelas diretrizes de cada um dos itens apresentados na Tabela 4. "</p>

CONTRATO – CLÁUSULA 9.2 - <i>A exploração das FONTES DE RECEITA, devem obedecer às restrições impostas pelo ANEXO II – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, seja em relação à atividade a ser desenvolvida, seja em relação à localização de sua implantação no COMPLEXO MULTIUSO.</i>	
24	CONTRIBUIÇÃO: Quais restrições esta cláusula alude exatamente?
RESPOSTA	As restrições que esta cláusula alude estão dispostas no item 8. do Caderno de Encargos da Concessionária.

CONTRATO – CLÁUSULA 1.1. Alínea ee) - <i>FONTES DE RECEITAS: fontes de receitas, inclusive as alternativas, complementares ou acessórias, percebidas pela CONCESSIONÁRIA em razão da exploração do OBJETO;</i>	
25	CONTRIBUIÇÃO: Definir mais detalhadamente quais são as principais fontes de receitas, talvez remetendo ao item 9.5
RESPOSTA	Para o projeto em questão, são previstas três fontes de receitas: Receita vinculada à concessão, receita acessória e Fontes e Receitas, esta última englobando as duas primeiras. As receitas vinculadas à concessão estão dispostas no item 9.5. "9.5. Constituem RECEITAS VINCULADAS À CONCESSÃO: a) aquelas vinculadas à exploração comercial das áreas indicadas no ANEXO B – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, tanto internas como externas à ARENA MULTIUSO; b) aquelas vinculadas à locação ou uso dos espaços do COMPLEXO MULTIUSO para realização de atividades esportivas e culturais c) aquelas vinculadas à eventos e seus serviços correlatos, tais como áreas de hospitalidade, camarotes e salas de espera; d) exploração de estacionamento; e) publicidade; f) NAMING RIGHTS e POURING RIGHTS, nos termos da subcláusula 9.9; e g) locação de espaço para antenas."

CONTRATO – CLÁUSULA 9.5 - <i>Constituem RECEITAS VINCULADAS À CONCESSÃO:</i> <i>a) aquelas vinculadas à exploração comercial das áreas indicadas no ANEXO II – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, tanto internas como externas à ARENA MULTIUSO;</i> <i>b) aquelas vinculadas à locação ou uso dos espaços do COMPLEXO MULTIUSO para realização de atividades esportivas e culturais</i> <i>c) aquelas vinculadas à eventos e seus serviços correlatos, tais como áreas de hospitalidade, camarotes e salas de espera;</i> <i>d) exploração de estacionamento;</i> <i>e) publicidade;</i> <i>f) naming rights e pouring rights, nos termos da subcláusula 9.9; e</i> <i>g) locação de espaço para antenas.</i>	
26	CONTRIBUIÇÃO: Solicitamos não limitar as fontes de receitas a lista da cláusula referida, inserir venda de bilheteria, venda de produtos diversos etc.
RESPOSTA	Sugestão não acatada. A exploração de receitas é livre, esta cláusula somente dispõe aqueles sob as quais incidirá o compartilhamento que trata o item 8.1. A concessionária é livre para explorar outras fontes de receita - com as limitações trazidas pelo item 8.1 do CEC -, contudo serão contabilizadas como receitas acessórias, nos termos da cláusula 9.10. do Contrato.
27	CONTRIBUIÇÃO: Solicitamos especificar as áreas destinadas a eventos em geral e as capacidades máximas indicativas.
RESPOSTA	Sugestão acatada e inserido item 8.5 do CEC, conforme a seguinte redação: "8.5. A CONCESSIONÁRIA poderá realizar exploração comercial, inclusive com eventos de forma concentrada ou distribuída.

	<p>8.5.1. A exploração comercial mencionada no subitem anterior não poderá ultrapassar o valor de até 2.245,5 m² na área externa à ARENA MULTIUSO;</p> <p>8.5.2. Os eventos mencionados no subitem 8.5. não poderão ultrapassar a área do 9520,00 m²;</p> <p>8.5.3. As intervenções relativas à exploração comercial das áreas que trata o subitem 8.6 serão consideradas INVESTIMENTOS FACULTATIVOS e as receitas advindas da exploração consideradas RECEITAS VINCULADAS À CONCESSÃO.</p> <p>8.5.4. As intervenções relativas à exploração comercial das áreas que trata o subitem 8.6 só podem ser executadas com a utilização de arquitetura modular, com estruturas que permitam rápida desmobilização, tais como trailers, contêineres, módulos ou outras estruturas pré-fabricadas.</p> <p>8.5.5. Caso a exploração venha a ocorrer no ESTACIONAMENTO DE SERVIÇOS, a CONCESSIONÁRIA deverá garantir que a ocupação não interfira nos procedimentos de segurança, tais como pontos de fuga do COMPLEXO MULTIUSO e entrada e saída de ambulâncias e carro de bombeiro. ”</p>
--	---

CONTRATO – CLÁUSULA 9.7.1. <i>O PODER CONCEDENTE poderá explorar diretamente a imagem do COMPLEXO MULTIUSO sem o pagamento de qualquer valor à CONCESSIONÁRIA, ficando vedada a cessão onerosa pelo PODER CONCEDENTE a terceiros.</i>	
28	CONTRIBUIÇÃO: Complementar que "desde que não prejudique contratos comerciais e parcerias da Concessionária"
RESPOSTA	<p>Sugestão acatada e alteração realizada, conforme nova redação dos itens 9.7, 9.7.1, 9.7.1.1 e 9.7.2.</p> <p>“9.7. A CONCESSIONÁRIA poderá explorar comercialmente a imagem e as marcas ou sinais distintivos do COMPLEXO MULTIUSO, inclusive para exibição de eventos esportivos, de forma direta ou mediante licenciamento a terceiros, sempre que prazo destes contratos não extrapole o termo final de vigência da CONCESSÃO.</p> <p>9.7.1. O PODER CONCEDENTE poderá explorar diretamente a imagem do COMPLEXO MULTIUSO sem o pagamento de qualquer valor à CONCESSIONÁRIA, ficando vedada a cessão onerosa pelo PODER CONCEDENTE a terceiros.</p> <p>9.7.1.1. A exploração de imagem a que se refere o item anterior não inclui a possibilidade de acordos comerciais com patrocinadores ou outros parceiros, salvo expressa autorização da CONCESSIONÁRIA em sentido contrário.</p> <p>9.7.2. A exploração comercial de imagem e das marcas ou sinais distintivos do COMPLEXO MULTIUSO, no caso de licenciamento feito pela CONCESSIONÁRIA a terceiros, dependerá de prévia autorização do PODER CONCEDENTE, após ouvida a CONCESSIONÁRIA.”</p>

CONTRATO - CLÁUSULA 9.7.2. <i>A exploração comercial de imagem e das marcas ou sinais distintivos do COMPLEXO MULTIUSO, no caso de licenciamento feito pela CONCESSIONÁRIA a terceiros, dependerá de prévia autorização do PODER CONCEDENTE.</i>	
29	CONTRIBUIÇÃO: Explicar em quais termos se darão a aprovação prévia do Poder Concedente neste caso e se possível retirar tal exigência.
RESPOSTA	<p>Os termos que se dará a aprovação do poder concedente encontram-se descritos no item 11 do Caderno de Encargos da Concessionária:</p> <p>"11.1. A CONCESSIONÁRIA deverá entregar ao PODER CONCEDENTE, para sua aprovação, durante o Período de Transferência Operacional, conforme previsto na subcláusula 6.5 do CONTRATO, o PLANO DE INTERVENÇÃO, descrevendo as ações que efetivamente serão adotadas para o cumprimento do PROGRAMA DE INTERVENÇÕES, contendo, no mínimo:</p> <p>a) laudos contendo o diagnóstico da situação atual do COMPLEXO MULTIUSO e todos os seus equipamentos;</p> <p>b) plano geral de implantação, contendo todas as ações necessárias, com o respectivo cronograma;</p> <p>e</p> <p>c) projetos para os INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS e para eventuais INVESTIMENTOS FACULTATIVOS pretendidos."</p>

CONTRATO - CLÁUSULA 9 - DA REMUNERAÇÃO DA CONCESSIONÁRIA

30	CONTRIBUIÇÃO: Especificar, em relação às marcas da concessionária e às marcas do Poder Concedente, qual deverá ser a ordenação de exposição, critérios de branding etc.
RESPOSTA	Sugestão acatada. Inserido no item 7.11 do Caderno de Encargos da Concessionária a vedação da utilização de marcas que conflitam com os interesses da Concessionárias: "7.11. Durante a utilização que trata o subitem anterior é vedado a utilização de patrocínio/marcas que conflitem com contratos da CONCESSIONÁRIA."

CONTRATO – CLÁUSULA 14.2 - São obrigações da CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas neste CONTRATO, em seus ANEXOS e na legislação aplicável:

- a) captar, aplicar e gerir os recursos financeiros necessários à execução do OBJETO do CONTRATO;
- b) sub-rogar todos os contratos de eventos já firmados pela Prefeitura do Recife para a ÁREA DA CONCESSÃO até a data da publicação do EDITAL, não sendo esses eventos considerados para fins das datas de utilização exclusiva do COMPLEXO MULTIUSO pela Prefeitura do Recife;
- c) obter certificado ESG (Environmental, Social and Governance) para prestação dos SERVIÇOS e operação da CONCESSIONÁRIA;
- d) cumprir e respeitar as cláusulas e condições deste CONTRATO e seus ANEXOS, as normas do PODER CONCEDENTE, da ABNT e/ou do INMETRO ou outro órgão regulamentador competente, bem como as especificações e projetos pertinentes, os prazos e as instruções da fiscalização do PODER CONCEDENTE, cumprindo, ainda, com as metas e os parâmetros de qualidade e demais condicionantes para a execução do OBJETO do CONTRATO;
- e) contratar o VERIFICADOR INDEPENDENTE tempestivamente, nos termos deste CONTRATO;
- f) dispor de página da web para divulgação de seus demonstrativos financeiros e preços cobrados para a utilização dos SERVIÇOS pelos USUÁRIOS, assim como para divulgação de outras informações relevantes e de interesse público
- (...)

31	CONTRIBUIÇÃO: Especificar quais contratos deverão ser subrogados em relação a eventos, com as premissas comerciais de cada um.
RESPOSTA	Será enviado ao concessionário a lista de interessados em contratar eventos para o Geraldão a partir do mês subsequente à assinatura do contrato.
32	CONTRIBUIÇÃO: Há contratos de prestadores de serviço ou permissionários, cessionários que devem ser subrogados ou as áreas serão entregues livres e desimpedidas?
RESPOSTA	Sim, a própria cláusula diz que é faculdade da concessionária subrogar tais contratos, caso existam.
33	CONTRIBUIÇÃO: Solicitamos suprimir o item 'c' por ser demasiado genérico.
RESPOSTA	Sugestão acatada parcialmente. Os itens 14.2 c) da Minuta de Contrato e 10.6 do Caderno de Encargos do Concessionário foram alterados de acordo com as necessidades do projeto: "Caderno de Encargos: 10.6. A CONCESSIONÁRIA deve promover a obtenção de Certificado junto ao Sistema B Brasil - Certificação B ou B Corp - de modo a garantir que o empreendimento mantenha boas práticas ESG (Meio Ambiente, Social e Governança) durante todo o prazo de duração da concessão. A atualização do certificado deve ocorrer com a frequência exigida pela certificadora. Minuta do Contrato: 14.2. c) a obtenção de Certificado junto ao Sistema B Brasil - Certificação B ou B Corp - de modo a garantir que o empreendimento mantenha boas práticas ESG (Meio Ambiente, Social e Governança) durante todo o prazo de duração da concessão. A atualização do certificado deve ocorrer com a frequência exigida pela certificadora."

CONTRATO – CLÁUSULA 10 – DOS PAGAMENTOS DEVIDOS AO PODER CONCEDENTE	
<p>10.1. Em contrapartida à outorga da CONCESSÃO, os seguintes pagamentos são devidos pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE:</p> <p>10.1.1. OUTORGA FIXA, correspondente ao valor registrado na PROPOSTA COMERCIAL que deverá ser pago pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE em virtude da exploração do OBJETO, nos termos do EDITAL, do CONTRATO e seus ANEXOS; e</p> <p>10.1.2. OUTORGA VARIÁVEL, correspondente ao percentual da RECEITA BRUTA da CONCESSIONÁRIA, que deverá ser apurado e pago mensalmente ao PODER CONCEDENTE, podendo consistir nas OUTORGAS VARIÁVEIS PADRÃO, MÍNIMA ou MÁXIMA.</p>	
34	<p>CONTRIBUIÇÃO:</p> <p>Concomitantemente a imediata necessidade de um grande aporte de capital, o projeto estabelece como OUTORGA VARIÁVEL PADRÃO a remuneração de 5% sobre a <i>receita bruta do projeto</i>, infligindo uma grande despesa, que, em um ano de operação consolidada (conforme o plano de negócios referencial disponibilizado no site de consulta pública) chega a ser maior que a parcela residual da outorga fixa. Somadas, a despesa mensal chega a mais de R\$1.2MI. Sugere-se um reequilíbrio acerca da remuneração ao poder público como um todo, possivelmente ajustando para baixo o valor da OUTORGA FIXA, e quiçá aumentando o intervalo de remuneração da OUTORGA VARIÁVEL de acordo com o sistema de mensuração de desempenho (por exemplo de 2% a 8%), que de acordo com o projeto atual varia entre 4% e 6%. Tal mudança, além de permitir um compartilhamento do risco de operação mais justo entre as partes, serviria de incentivo à futura concessionária na tentativa de atingir todos os critérios de excelência, e por consequência entregando o melhor serviço possível à população da cidade de Recife.</p> <p>Uma outra possibilidade seria dar uma maior carência à futura concessionária no pagamento da OUTORGA VARIÁVEL, além de ocorrer de forma crescente. Por exemplo, poderia ser de 2,5% do ano 5 ao ano 10, 5% do ano 11 ao ano 15, e 7,5% do ano 16 ao ano 20. Como o repasse é um percentual sob a receita, essa alternativa dá tempo para uma melhor operação do privado e remunera melhor o poder concedente quando a operação estiver mais consistente.</p>
RESPOSTA	<p>Sugestão acatada parcialmente.</p> <p>Os percentuais de compartilhamento foram alterados para se adequarem as estimativas de outorgas e receitas de acordo com o Plano de Negócios apresentado.</p>

➤ **Contribuições referentes ao Caderno de Encargos da Concessionária:**

CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA – ITEM 3.2 - Todos os riscos sobre a execução dos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS e FACULTATIVOS são alocados à CONCESSIONÁRIA.	
35	<p>CONTRIBUIÇÃO:</p> <p>Este item torna genérica a alocação de riscos referente à execução dos investimentos, passando-os à Concessionária sem as ressalvas necessárias. Evidentemente que em casos supervenientes, de força maior, fato do príncipe, fato da administração etc., por exemplo, que impactem a execução dos investimentos, a Concessionária não pode assumir tais riscos, sugerimos realizar a adequação da cláusula para afastar entendimento genérico que traz insegurança ao parceiro privado.</p>
RESPOSTA	<p>Sugestão acatada. Redação alterada conforme item 3.2 do CADERNO DE ENCARGOS:</p> <p>"3.2. Todos os riscos sobre a execução de INVESTIMENTOS FACULTATIVOS são alocados à CONCESSIONÁRIA, nos termos do CONTRATO."</p>

CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA – ITEM 3.3 - Quaisquer investimentos realizados no COMPLEXO MULTIUSO, sejam OBRIGATÓRIOS ou FACULTATIVOS deverão considerar a história da ARENA MULTIUSO e sua importância como elemento paisagístico da cidade.	
36	<p>CONTRIBUIÇÃO:</p> <p>Mais uma vez, traz-se aqui elementos de subjetividade que trazem insegurança ao parceiro privado, solicitamos alterar para que seja um estímulo em vez de uma obrigação genérica.</p>
RESPOSTA	<p>Sugestão não acatada.</p> <p>Esse item é considerado obrigação do Concessionário haja vista a intenção de manter as principais características do Geraldão como elemento histórico esportivo para o Município.</p>

CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA – ITEM 4 - PROGRAMA DE INTERVENÇÃO	
37	<p>CONTRIBUIÇÃO: Importante estabelecer qual tipo de documento, em que nível de detalhe deve ser apresentado ao Poder Concedente, e com que prazo a partir da data de eficácia para que este aprove os projetos contidos no Programa de Intervenção.</p>
RESPOSTA	<p>O procedimento encontra-se descrito nos itens 6.5 e 6.8 do contrato: "6.5. A transferência da operação do COMPLEXO MULTIUSO terá a duração de 90 (noventa) dias e compreenderá: a) a apresentação e aprovação do PLANOS OPERACIONAIS e PLANO DE INTERVENÇÃO do COMPLEXO, nos termos do ANEXO B – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, b) o encerramento dos contratos eventualmente vigentes na ÁREA DA CONCESSÃO pelo PODER CONCEDENTE ou sua sub-rogação à CONCESSIONÁRIA, caso exista seu interesse; c) a sub-rogação pela CONCESSIONÁRIA dos contratos de evento eventualmente assinados pela Prefeitura do Recife para a ÁREA DA CONCESSÃO; d) a assinatura dos TERMOS PROVISÓRIO e DEFINITIVO DE ACEITAÇÃO DE BENS; e) o pagamento de parcela da OUTORGA FIXA, nos termos da subcláusula 10.2; f) a assunção efetiva da operação do COMPLEXO MULTIUSO pela CONCESSIONÁRIA; e g) a desmobilização do pessoal do COMPLEXO MULTIUSO por parte do PODER CONCEDENTE.</p> <p>6.8. A apresentação e aprovação dos PLANOS OPERACIONAIS e de INTERVENÇÃO, nos termos do ANEXO B – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, deverá observar o seguinte procedimento: a) A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE, em até 30 (trinta) dias contados da DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO, os PLANOS OPERACIONAIS e o PLANO DE INTERVENÇÃO, com vistas à assunção de todas as atividades relacionadas ao COMPLEXO MULTIUSO, contendo o detalhamento de todos encargos constantes no ANEXO B deste CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA; b) Os PLANOS OPERACIONAIS e o PLANO DE INTERVENÇÃO do COMPLEXO MULTIUSO serão analisados pelo PODER CONCEDENTE em até 30 (trinta) dias; c) Em caso de não aprovação, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar, em até 15 (quinze) dias, o novos PLANOS OPERACIONAIS e de INTERVENÇÃO e o PODER CONCEDENTE deverá analisar e se manifestar, em até 15 (quinze) dias, sobre os novos PLANOS OPERACIONAIS apresentados;"</p>
38	<p>CONTRIBUIÇÃO: Solicitamos esclarecer qual o rito processual para aprovação do Programa de Intervenções, inclusive tendo em vista a necessidade de aprovação dos órgãos municipais pertinentes, eventuais necessidades de licenças ambientais e de operação. Também solicitamos expor</p>
RESPOSTA	<p>O procedimento encontra-se descrito no item 6.8. da Minuta de Contrato: "6.8. A apresentação e aprovação dos PLANOS OPERACIONAIS e de INTERVENÇÃO, nos termos do ANEXO B – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, deverá observar o seguinte procedimento: a) A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE, em até 30 (trinta) dias contados da DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO, os PLANOS OPERACIONAIS e o PLANO DE INTERVENÇÃO, com vistas à assunção de todas as atividades relacionadas ao COMPLEXO MULTIUSO, contendo o detalhamento de todos encargos constantes no ANEXO B deste CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA; b) Os PLANOS OPERACIONAIS e o PLANO DE INTERVENÇÃO do COMPLEXO MULTIUSO serão analisados pelo PODER CONCEDENTE em até 30 (trinta) dias; c) Em caso de não aprovação, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar, em até 15 (quinze) dias, o novos PLANOS OPERACIONAIS e de INTERVENÇÃO e o PODER CONCEDENTE deverá analisar e se manifestar, em até 15 (quinze) dias, sobre os novos PLANOS OPERACIONAIS apresentados;"</p>
39	<p>CONTRIBUIÇÃO: Entendemos que o prazo de 1 ano para o programa de intervenções é bastante exíguo, ainda mais tendo em vista a dificuldade de estimar todos os processos de aprovações necessários. Sugerimos aumentar para até 2 anos.</p>
RESPOSTA	Sugestão não acatada.

Os prazos previstos no material editalício estão descritos conforme Caderno de Encargos da Concessionária.
Entende-se que as intervenções são de porte pequeno, considerando-se factível o prazo de 1 ano para implementação.

CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA - ITEM 7 - OCUPAÇÃO E USO DO ESPAÇO

40	CONTRIBUIÇÃO: Solicitamos especificar que as datas solicitadas pela prefeitura não poderão contar com patrocinadores ou empresas que porventura provoquem danos à contratos de exclusividade e patrocínio da concessionária.
RESPOSTA	Sugestão acatada. Inserido no item 7.12 do Caderno de Encargos da Concessionária a vedação da utilização de marcas que conflitam com os interesses da Concessionárias: "7.12. Durante a utilização que trata o subitem anterior é vedado a utilização de patrocínio/marcas que conflitem com contratos da CONCESSIONÁRIA."

CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA - ITEM 7.5 - Será reservado ao uso exclusivo da Prefeitura do Recife para fins de promoção de atividades esportivas e sociais os seguintes horários das QUADRAS POLIESPORTIVAS (Q1, Q2, Q3 e Quadra de Areia) e do PARQUE AQUÁTICO:

41	CONTRIBUIÇÃO: Solicitamos que seja dado horário da manhã para uso do parque aquático para a Concessionária
RESPOSTA	Sugestão não acatada. Os horários de utilização do Parque Aquático pela Prefeitura deverão ser mantidos conforme uso atual.
42	CONTRIBUIÇÃO: Solicitamos uma ordenação mais simples e objetiva em relação ao compartilhamento de uso das quadras poliesportivas
RESPOSTA	Sugestão parcialmente acatada. Os horários de utilização da Prefeitura deverão ser mantidos com apenas mínimas alterações.

CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA

43	CONTRIBUIÇÃO: Existe isolamento acústico na Arena?
RESPOSTA	A arquitetura do Projeto em questão foi desenvolvida com concepções e desenhos que facilitam a acústica. Com o fechamento da Arena (previsto no Programa de Intervenções) esta tornar-se-á mais acústica. Porém é necessário a avaliação e monitoramento da emissão de ruídos como proposto no item 4.11 do CEC. ""4.11. d) instalação de sistema de aferição ininterrupta dos ruídos emitidos para o ambiente como forma de monitoramento dos padrões de emissão sonora permitidos; e"

CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA – ITEM 2.4.1- No âmbito da obtenção das autorizações, alvarás, licenças e aprovações necessárias para a execução do OBJETO, 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.

44	CONTRIBUIÇÃO: Existem alvarás permanentes já emitidos para eventos, venda de alimentação etc na área de concessão? Se sim, pedimos disponibilizar o material existente.
RESPOSTA	O alvará de funcionamento do Geraldão será disponibilizado quando da publicação do edital. Ainda vale ressaltar que é necessário alvará específico para cada evento emitido pelo promotor do evento, conforme solicitação do Corpo de Bombeiros, uma vez que cada um tem suas

	particularidades de funcionamento e layouts específicos os quais tem que ser validados independentemente do alvará de funcionamento do Geraldão.
45	CONTRIBUIÇÃO: Existem AVCBs permanentes já emitidos para eventos, venda de alimentação, operação e serviços gerais nos equipamentos e edificações na área de concessão? Se sim, pedimos disponibilizar o material existente.
RESPOSTA	O alvará de funcionamento do Geraldão será disponibilizado quando da publicação do edital. Ainda vale ressaltar que é necessário alvará específico para cada evento emitido pelo promotor do evento, conforme solicitação do Corpo de Bombeiros, uma vez que cada um tem suas particularidades de funcionamento e layouts específicos os quais tem que ser validados independentemente do alvará de funcionamento do Geraldão.

CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA – ITEM 35.3.2. Alínea c) - não informar sobre a realização de eventos, em tempo hábil, aos órgãos e autoridades competentes;	
46	CONTRIBUIÇÃO: Especificar o que representa "tempo hábil"
RESPOSTA	O tempo especificado pela legislação pertinente, como por exemplo: A Declaração Eletrônica de Eventos – DEE, instituída através do Decreto nº 27.940/2014 e regulamentada pelas Portarias 041/2014 e 021/2015, que consiste no envio mensal de informações de eventos a serem realizados no mês imediatamente subsequente.

CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA – RECEITAS ACESSÓRIAS	
47	CONTRIBUIÇÃO: Solicitamos retirar que as receitas acessórias dependem de aprovação prévia.
RESPOSTA	Sugestão não acatada. As receitas acessórias são definidas no item 9.9. da Minuta do Contrato como todas as receitas que não estão listadas como Receitas Vinculadas à concessão, definidas no item 9.5. do mesmo documento, incluindo as vinculadas aos empreendimentos associados. As receitas acessórias necessitam de um plano de negócios e proposta de compartilhamento da receita para aprovação prévia pelo Poder Concedente e estes devem ser fruto de análise e aprovação do PODER CONCEDENTE. "9.5. Constituem RECEITAS VINCULADAS À CONCESSÃO: a) aquelas vinculadas à exploração comercial das áreas indicadas no ANEXO B – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, tanto internas como externas à ARENA MULTIUSO; b) aquelas vinculadas à locação ou uso dos espaços do COMPLEXO MULTIUSO para realização de atividades esportivas e culturais c) aquelas vinculadas à eventos e seus serviços correlatos, tais como áreas de hospitalidade, camarotes e salas de espera; d) exploração de estacionamento; e) publicidade; f) NAMING RIGHTS e POURING RIGHTS, nos termos da subcláusula 9.9; e g) locação de espaço para antenas. 9.9. A CONCESSIONÁRIA poderá comercializar naming rights e pouring rights de estruturas, equipamentos, espaços e atrativos artificiais dentro da ÁREA DA CONCESSÃO, vedada a alteração da denominação oficial do COMPLEXO MULTIUSO, mediante a apresentação de plano de negócios contendo, no mínimo, objeto e produto pretendido, público alvo, modelo de geração de receitas, estratégia competitiva, projeções do fluxo de caixa contendo estimativas de investimentos, receitas, despesas e tributos, viabilidade técnica e jurídica da proposta, identificação dos riscos para a prestação dos SERVIÇOS e as alternativas para mitigá-los, análise de rentabilidade do negócio bem como outras informações que forem necessárias ao melhor conhecimento/entendimento do negócio, bem como sua proposta de compartilhamento das receitas. 9.9.1. Eventuais naming rights atrelados ao COMPLEXO MULTIUSO não poderão ser vinculados a signos ou marcas relacionadas a cigarros, bebidas alcoólicas ou armas de fogo.

	9.9.2. Eventuais pouring rights atrelados ao COMPLEXO MULTIUSO não poderão ser vinculados a signos ou marcas relacionadas a cigarros ou armas de fogo.”
48	CONTRIBUIÇÃO: Especificar o que se trata por RECEITAS ACESSÓRIAS, pois traz enorme risco ao parceiro privado.
RESPOSTA	<p>Tudo que se encaixa no item 9.5 da Minuta do Contrato é receita vinculada à concessão, todas as outras são receitas acessórias, conforme descrito no item 9.9 do mesmo documento.</p> <p>"9.5. Constituem RECEITAS VINCULADAS À CONCESSÃO:</p> <p>a) aquelas vinculadas à exploração comercial das áreas indicadas no ANEXO B – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, tanto internas como externas à ARENA MULTIUSO;</p> <p>b) aquelas vinculadas à locação ou uso dos espaços do COMPLEXO MULTIUSO para realização de atividades esportivas e culturais</p> <p>c) aquelas vinculadas à eventos e seus serviços correlatos, tais como áreas de hospitalidade, camarotes e salas de espera;</p> <p>d) exploração de estacionamento;</p> <p>e) publicidade;</p> <p>f) NAMING RIGHTS e POURING RIGHTS, nos termos da subcláusula 9.9; e</p> <p>g) locação de espaço para antenas.</p> <p>9.9. A CONCESSIONÁRIA poderá comercializar naming rights e pouring rights de estruturas, equipamentos, espaços e atrativos artificiais dentro da ÁREA DA CONCESSÃO, vedada a alteração da denominação oficial do COMPLEXO MULTIUSO, mediante a apresentação de plano de negócios contendo, no mínimo, objeto e produto pretendido, público alvo, modelo de geração de receitas, estratégia competitiva, projeções do fluxo de caixa contendo estimativas de investimentos, receitas, despesas e tributos, viabilidade técnica e jurídica da proposta, identificação dos riscos para a prestação dos SERVIÇOS e as alternativas para mitigá-los, análise de rentabilidade do negócio bem como outras informações que forem necessárias ao melhor conhecimento/entendimento do negócio, bem como sua proposta de compartilhamento das receitas.</p> <p>9.9.1. Eventuais naming rights atrelados ao COMPLEXO MULTIUSO não poderão ser vinculados a signos ou marcas relacionadas a cigarros, bebidas alcoólicas ou armas de fogo.</p> <p>9.9.2. Eventuais pouring rights atrelados ao COMPLEXO MULTIUSO não poderão ser vinculados a signos ou marcas relacionadas a cigarros ou armas de fogo.”</p>

➤ **Contribuições referentes ao ANEXO III - INFORMAÇÕES E CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DA CONCESSÃO:**

ANEXO III - INFORMAÇÕES E CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DA CONCESSÃO - ITEM 5 - LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO URBANÍSTICA	
49	CONTRIBUIÇÃO: SOLICITAÇÃO DE ESCLARECIMENTO: Área construída indicada no edital é de apenas 6.892,67m ² . Como ela nos parece pequena demais, tendo em vista a descrição do Complexo e a área do terreno (44.752,00m ²), pedimos que se esclareça a que se refere essa metragem. Apenas à área aproveitada para construção, ignorando os níveis da construção?
RESPOSTA	A área construída apresentada está de acordo com o documento cartorial do Registro Geral de Imóvel e se refere apenas a área da ARENA MULTIUSO.

➤ **Contribuições referentes ao Plano de Negócios Referencial:**

PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL – ITEM 7 - PROJEÇÃO DE RECEITAS	
50	CONTRIBUIÇÃO: Qual a capacidade estimada de pessoas na arena para um evento cheio, considerando plateia mais piso da quadra?
RESPOSTA	Atualmente, existem aproximadamente 9 mil cadeiras na Arena Multiuso. Em um evento de show, a quadra como como área para plateia, ampliando o número de público.
51	CONTRIBUIÇÃO:

	É possível apresentar o histórico de eventos (culturais, esportivos etc) recentes e aqueles já agendados para o Geraldão, inclusive com números de visitantes por eventos?
RESPOSTA	O histórico de eventos será disponibilizado no momento da publicação do Edital. Os eventos já agendados serão apresentados ao concessionário na assinatura do contrato.

PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL	
52	CONTRIBUIÇÃO: Inserir quadros com efetivo, detalhamento de quantitativo de receitas, preços unitários de referência e bases de calculo
RESPOSTA	Sugestão não acatada. Os elementos apresentados são referenciais para o Plano de Negócio Referencial elaborado pelo Poder Concedente e de acordo com premissas próprias. O proponente deve elaborar sua planilha de acordo com o seu plano de negócio para o Complexo e premissas de exploração e operação alinhadas ao seu modo de operar.

➤ **Contribuição relacionada a Minuta de Contrato e Caderno de Encargos**

ANEXO I - MINUTA DE CONTRATO - CLÁUSULA 9 – DA REMUNERAÇÃO DA CONCESSIONÁRIA - ITEM 9.9 E SUBITEM 9.9.1	
ANEXO II - CADERNO DE ENCARGOS - ITEM 8. EXPLORAÇÃO COMERCIAL E INVESTIMENTOS FACULTATIVOS SUB ITEM 8.2	
53	<p>CONTRIBUIÇÃO:</p> <p>"Entre todas as limitações acerca da exploração comercial do Complexo Multiuso Geraldo Magalhães presentes no edital e seus anexos, algumas exigem uma reconsideração, segundo nossa avaliação. São elas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Comercialização de Naming Rights é atrelada a obrigação de manter a denominação oficial do Complexo 2) Comercialização de Pouring Rights é restringida e não pode vincular o complexo a signos ou marcas relacionadas à cigarros, bebidas alcólicas ou armas de fogo. 3) É vedada a exploração de certas atividades econômicas dentro do complexo: a) atividades industriais; b) habitação; c) lojas de vestuário e calçados (exceto esportivos); cama mesa e banho; carros; eletrônicos; informática; telefonia; ótica; supermercados; artigos diversos; cosméticos; artigos para casa; material de construção; d) galpões de armazenamento, centro de distribuição e afins; e e) escolas e universidades. <p>Em primeiro lugar, a obrigação de manter a denominação oficial do Complexo para uma negociação de Naming Rights desvaloriza em grande medida o ativo a ser oferecido a potenciais patrocinadores, comprometendo uma das principais linhas de faturamento em um equipamento esportivo moderno. Em um segundo momento, o impedimento da associação dos Pouring Rights do complexo com marcas de bebidas alcólicas representa praticamente a inutilização dessa importante linha de receita, uma vez que é muito mais rara a associação dos Pouring Rights com marcas dos chamados Soft Drinks, ainda mais sem a "âncora" de uma marca que comercialize bebidas alcólicas. Lembramos novamente que a associação dessas marcas não necessariamente significa um prejuízo aos valores familiares e esportivos do empreendimento, e medidas para direcionar o comércio desses produtos e isolar o público menor de idade do incentivo ao consumo de álcool podem ser pensadas em conjunto com o poder público. Além disso, a proibição da alocação de estabelecimentos comerciais de ramos tão diferentes não só reduz as possibilidades de entrada de receitas acessórias importantes ao complexo como prejudicam possíveis entregas complementares a patrocinadores, que ficam impedidos de implementar todas as atividades citadas acima dentro do complexo (além disso, essa última limitação também lesa o conceito de máximo aproveitamento do espaço, tornando muito mais difícil a plena ocupação dos espaços do complexo e, no limite, diminuindo o fluxo de pessoas diário que acessam o equipamento). Por fim, não fica totalmente claro quais produtos/atividades econômicas estariam limitados, já que, por exemplo, hotel poderia ser ou não considerado como habitação, bem como um hub de inovação poderia ser uma escola/universidade, sem contar o ""artigos diversos"" que é bastante genérico."</p>

RESPOSTA	<p>Sugestão acatada parcialmente.</p> <p>O Nome do Geraldão é uma marca muito antiga e consolidada no município do Recife. Por este motivo, o nome deve ser mantido. Já quanto a utilização de <i>naming rights</i>, este não poderá ser vinculado a signos ou marcas relacionadas à cigarros ou armas de fogo, conforme itens 9.9 e subitens 9.9.1 e 9.9.2 da Minuta de contrato.</p> <p>" 9.9. A CONCESSIONÁRIA poderá comercializar <i>naming rights</i> e <i>pouring rights</i> de estruturas, equipamentos, espaços e atrativos artificiais dentro da ÁREA DA CONCESSÃO, vedada a alteração da denominação oficial do COMPLEXO MULTIUSO, mediante a apresentação de plano de negócios contendo, no mínimo, objeto e produto pretendido, público alvo, modelo de geração de receitas, estratégia competitiva, projeções do fluxo de caixa contendo estimativas de investimentos, receitas, despesas e tributos, viabilidade técnica e jurídica da proposta, identificação dos riscos para a prestação dos SERVIÇOS e as alternativas para mitigá-los, análise de rentabilidade do negócio bem como outras informações que forem necessárias ao melhor conhecimento/entendimento do negócio, bem como sua proposta de compartilhamento das receitas.</p> <p>9.9.1. Eventuais <i>naming rights</i> atrelados ao COMPLEXO MULTIUSO não poderão ser vinculados a signos ou marcas relacionadas a cigarros, bebidas alcoólicas ou armas de fogo.</p> <p>9.9.2. Eventuais <i>pouring rights</i> atrelados ao COMPLEXO MULTIUSO não poderão ser vinculados a signos ou marcas relacionadas a cigarros ou armas de fogo."</p>
----------	---

➤ **Contribuições referentes a Planilha Eletrônica:**

PLANILHA ELETRÔNICA - ABA FLUXO DE CAIXA	
54	<p>CONTRIBUIÇÃO:</p> <p>Para fins de fluxo de caixa, os lançamentos deverão ocorrer no ano 1 (não existe ano zero em fluxo de caixa). O lançamento em "ano zero" deverá ocorrer para cálculos e projeções do <i>payback</i>. Esta correção está em conformidade com o lançamento na ABA CAPEX para os valores de investimentos</p>
RESPOSTA	<p>Deve-se notar que apesar da Aba Capex indicar que os investimentos serão realizados no mês 0, esses só acontecem no primeiro ano do contrato (ver aba DFC). O único evento sensibilizador de caixa que ocorre antes do início da operação é o pagamento de parte da outorga fixa quando da assinatura do contrato.</p> <p>Assim, apesar da ocorrência do mês 0 dentro da Aba de Capex, ela serve apenas para indicar o tempo total daquela intervenção.</p>

PLANILHA ELETRÔNICA - ABA SUMÁRIO e ABA AVALIAÇÃO	
55	<p>CONTRIBUIÇÃO:</p> <p>Observa-se que os valores ali acusados não permitem memória de cálculo. Seria prudente disponibilizar as memórias de cálculos (células com os cálculos) a fim de se constatar os resultados apresentados</p>
RESPOSTA	<p>As memórias de cálculo apresentadas são referenciais para o Plano de Negócio elaborado pelo Poder Concedente. Por este motivo, o proponente deve elaborar sua planilha de acordo com o seu plano de negócio para o Complexo.</p>
56	<p>CONTRIBUIÇÃO:</p> <p>O valor da TAM e da TIR apresentados resultam serem iguais e o VPL resultou ser zero. Estes indicadores apresentam um cenário de baixíssima atratividade do projeto nos números apresentados.</p>
RESPOSTA	<p>Os projetos de concessão pública têm como premissa a apresentação de VPL zerado. Isso deverá acontecer, pois o Custo Médio Ponderado de Capital é fixado de acordo com as premissas do modelo e se iguala à Taxa Interna de Retorno - TIR, com a outorga fixa sendo a variável de saída do projeto. Nesse sentido, o ganho do privado está em alterar as condições operacionais do projeto para, por meio de sua eficiência, ampliar o VPL.</p>

PLANILHA ELETRÔNICA - ABA OPEX	
57	CONTRIBUIÇÃO: Não foram apresentados detalhes das rubricas de custeio, não permitindo avaliar se foram acusados todos os elementos de custos e os fatores de operação envolvidos a exemplo de custos financeiros (NCG), manutenção, despesas operacionais (energia água, consumos etc), impostos por tipo de serviços prestados (Municipal, estadual e federais etc)
RESPOSTA	Sugestão não acatada. Os elementos apresentados são referenciais para o Plano de Negócio elaborado pelo Poder Concedente. Por este motivo, o proponente deve elaborar sua planilha de acordo com o seu plano de negócio para o Complexo.

PLANILHA ELETRÔNICA - ABA GASTOS COM PESSOAL	
58	CONTRIBUIÇÃO: Não há detalhamento quanto ao efetivo empregado. Sugere-se que na planilha eletrônica estejam acusados o efetivo, não deixando claro os salários praticados. Por exemplo, o salário de coordenador de operações parecer ser R\$ 3.041,30 ao passo que o salariado supervisor de manutenção parece ser R\$ 6.773,43 o Assessor jurídico R\$ 3.700,00. Estes valores, dentre outros, parecem estar incompatíveis.
RESPOSTA	Sugestão não acatada. Os elementos apresentados são referenciais para o Plano de Negócio elaborado pelo Poder Concedente. Por este motivo, o proponente deve elaborar sua planilha de acordo com o seu plano de negócio para o Complexo.
59	CONTRIBUIÇÃO: Na planilha está previsto apenas 01 profissional de serviços gerais, sendo provisionado um custo anual de R\$ 22825,00
RESPOSTA	Há um número maior de profissionais de serviços gerais para o projeto, o valor apresentado diz respeito a apenas um contrato já existente entre a Prefeitura do Recife e a terceirizada. Foram previstos quadro efetivo destes profissionais. Este quantitativo será apresentado de maneira mais clara nos documentos após a alteração.

PLANILHA ELETRÔNICA - SUMÁRIO EXECUTIVO	
60	CONTRIBUIÇÃO: Não foi identificado o detalhamento das receitas por tipo de espaço, com quantidades estimadas de locações e preços unitários
RESPOSTA	Sugestão não acatada. Os elementos apresentados são referenciais para o Plano de Negócio elaborado pelo Poder Concedente. Por este motivo, o proponente deve elaborar sua planilha de acordo com o seu plano de negócio para o Complexo.

➤ **Contribuições referentes a Apresentação:**

APRESENTAÇÃO - SLIDE 15 - ITEM 411 - FLUIÇÃO PÚBLICA	
61	CONTRIBUIÇÃO: Sugestão: Concentração dos eventos do governo em semanas específicas do mês, visando planejamento da área comercial do licitante.
RESPOSTA	Sugestão não acatada. Indicamos que não é possível a concentração dos eventos do Poder Concedente em semanas específicas do mês, isto porque, visando a continuidade da prestação dos serviços oferecidos pela Prefeitura no Complexo, há uma necessidade de manter dias espalhados durante o ano.

III - CONCLUSÃO

A equipe da Secretaria Executiva de Parcerias Estratégicas analisou todas as contribuições recebidas durante o período de Consulta Pública e da Audiência Pública, o que gerou algumas alterações marginais já incorporadas ao material editalício. Dito isto, encaminhe-se para publicação no Diário Oficial do Município e posterior envio à E. Corte de Contas, conforme o art. 5º, II, "a" da Resolução TCE-PE nº 011/2013.

Ana Paula Silva de Barros Souza
Gestora Governamental

Marconi José Lopes Cavalcanti Filho
Gerente Geral de Estruturação de Concessões e Parcerias
Público-Privadas

Mariana Cabral Arnaud
Analista de Parcerias Público-Privadas



Documento assinado eletronicamente por **MARCONI JOSE LOPES CAVALCANTI FILHO, Analista Concessão Pública-Privada**, em 16/02/2023, às 17:27, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **MARIANA CABRAL ARNAUD, Analista Concessão Pública-Privada**, em 16/02/2023, às 17:31, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **ANA PAULA SILVA DE BARROS SOUZA, Gestora Governamental**, em 16/02/2023, às 17:34, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site http://sei.recife.pe.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **0310457** e o código CRC **EB522884**.

03.000141/2022-16

0310457v1

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO
Rua do Brum, 123, 3º andar, Empresarial Maurício Brandão Mattos - Bairro do Recife | CEP 50030-260 - Recife/PE
Site - <https://desenvolvimentoeconomico.recife.pe.gov.br/>

