

1º CADERNO DE PERGUNTAS E RESPOSTAS
EDITAL DE CONCORRÊNCIAº 001/2020– SUPARC
PROCESSO SEI Nº: 00010.001257/2020-11

Prezados Senhores,

Em atenção aos pedidos de esclarecimentos apresentados à Comissão Especial de Seleção, referentes ao Edital de Concorrência nº 001/2020 – SUPARC, PARA CONCESSÃO DE USO ONEROSA PARA REFORMA, AMPLIAÇÃO, MODERNIZAÇÃO, EXPLORAÇÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO HOTEL SERRA DA CAPIVARA, seguem, abaixo, os itens com as devidas perguntas e respostas, obedecendo a ordem referenciada no pedido:

PERGUNTA 01:

No item 7.1 do Edital, a fim de ampliar a competitividade, retirar "cujo objeto social seja compatível com o objeto do certame." ou ampliar para "serviços de engenharia". Visto que há reforma, modernização e manutenção.

RESPOSTA: Sugestão acatada parcialmente.

Onde se lê:

7.1. Poderão participar da presente LICITAÇÃO, nos termos do EDITAL, quaisquer pessoas jurídicas, brasileiras ou estrangeiras, isoladamente ou em CONSÓRCIO, cujo objeto social seja compatível com o objeto do certame.

Leia-se:

7.1. Poderão participar desta Licitação, isoladamente ou em consórcio, as empresas brasileiras e estrangeiras que possuam representação no Brasil, com poderes expressos para receber citação e responder administrativa ou judicialmente pelos seus atos, e que atenderem aos requisitos deste EDITAL

PERGUNTA 02:

Item 12.4.1 Letra “a” do edital, a fim de ampliar a competitividade, bem como considerando que haverá obras e manutenção, permitir, também, que a licitante esteja cadastrada, ou no CRA ou CREA ou CAU. Ou excluir a exigência.

RESPOSTA: Sugestão acatada, o item será excluído do Edital.

PERGUNTA 03:

Item 12.4.1 Letra “d”: Permitir CAT de CRA ou CREA ou CAU. Ou excluir a exigência

d) atestado(s) de responsabilidade técnico-profissional de profissional(is) de nível superior do quadro permanente da empresa, fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado, acompanhado do respectivo Registro de Responsabilidade Técnica – RRT referente à execução dos serviços de administração de hotéis, ou similares.

RESPOSTA: Sugestão acatada. O item será excluído.

PERGUNTA 04:

Item 16.2, “c” e item 7 do Anexo 01 do Contrato Produto III, excluir o valor do ressarcimento dos estudos.

RESPOSTA: Sugestão acatada. O ressarcimento é obrigatório quando o estudo é elaborado pelo setor privado, quando é pelo poder público esse pode ser subtraído do custo do projeto para torna-lo mais atrativo.

PERGUNTA 05:

*Item 17.1 do Edital, a exigência de que a futura SPE esteja constituída sob a forma de sociedade anônima está incompatível com o item 12.1.1, “b.2”, (“b.2) constituição da SPE sob a forma de sociedade limitada ou **sociedade por ações**, de acordo com as leis brasileiras, com sede e administração no estado do Piauí”) devendo prevalecer esse último, pois é menos engessado para as futuras atividades da Concessionária.*

RESPOSTA: Sugestão acatada.

Onde se lê:

17.1. A ADJUDICATÁRIA deverá se constituir em uma SPE, sob a forma de sociedade anônima, na conformidade da legislação brasileira, como condição para assinatura do CONTRATO, devendo submeter-se ao regime da Lei Federal n. 6.404/1976 e suas alterações, e demais dispositivos legais, com a finalidade exclusiva de executar as ATIVIDADES previstas no objeto da CONCESSÃO.

Leia-se:

17.1. A ADJUDICATÁRIA deverá se constituir em uma SPE, sob a forma de limitada ou por ações, na conformidade da legislação brasileira, como condição para assinatura do CONTRATO, devendo submeter-se ao regime da Lei Federal n. 6.404/1976 e suas alterações, e demais dispositivos legais, com a finalidade exclusiva de executar as ATIVIDADES previstas no objeto da CONCESSÃO.

PERGUNTA 06:

Item 17.7 Excluir necessidade de criação de Subsidiária Integral, visto o elevado custo e burocratização sem necessidade

RESPOSTA: Sugestão acatada.

PERGUNTA 07:

Item 17.8, Os Benefícios Tributários que aproveitem as demais empresas, devem ser estendido, também, à SPE. Sugerimos, a seguinte alteração na cláusula, tal como constou no Contrato do CCT: “Caso ocorram benefício tributário, ou de qualquer natureza, por parte do GOVERNO DO ESTADO não deve haver óbice ao aproveitamento pela Concessionária, nos mesmo termos das demais pessoas jurídicas beneficiadas.”

RESPOSTA: Sugestão acatada.

Onde se lê:

17.8. A SPE constituída pela ADJUDICATÁRIA não fará jus a qualquer benefício tributário, ou de qualquer natureza, por parte do GOVERNO DO ESTADO.

Leia-se:

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

PERGUNTA 08:

Item 18.1.4 e Item 14.1.3 do Contrato considerando os altos investimentos e para que o projeto seja viável, alterar o prazo de Carência de 24 (vinte e quatro) meses para 60 (sessenta) meses;

RESPOSTA: Sugestão não acatada. De acordo com os estudos, a prorrogação do prazo de carência não se faz necessária.

PERGUNTA 09:

Item 19.2 do Edital; 2.8 do Contrato Anexo 01 – Produto II do Contrato (pág. 28 e 3.1 do Anexo II do Edital e Anexo 01 – Produto II do Contrato (pág. 28).

Nos itens citados há a previsão de operação imediata do hotel, assim como seu funcionamento durante toda a vigência do contrato. Entretanto, todos os documentos (inclusive a projeção de receitas no Plano de Negócios) dá a entender que o hotel PODERÁ ficar fechado durante as obras, o que se mostra o mais correto, até em razão de segurança e celeridade. Sugerimos excluir os citados itens para que não haja dúvida

RESPOSTA: Não há necessidade de mudança do item. A operação ou gestão deve iniciar após a assinatura do TERI, o que não implica dizer que a Concessionária não poderá fechar o hotel durante o período de obras e nesse caso o prazo da concessão poderá ser prorrogado para garantir viabilidade econômica e financeira do projeto.

PERGUNTA 10:

Item 2.1 do Contrato e item 1.7 do Edital.

Após análise dos estudos concluímos pela não viabilidade de investimentos superior a R\$ 3.432.000,00 para o referido negócio, sob pena de ser considerado economicamente inviável.

Caso seja necessários investimentos superiores ao mencionado valor, estes deverão ser reembolsados à CONCESSIONÁRIA pelo Poder Concedente.

RESPOSTA: O valor definido no estudo é meramente referencial. O valor de investimento no hotel é flexível em razão do modelo empregado no projeto, sendo assim, caberá à Concessionária avaliar quanto será necessário investir em CAPEX e OPEX.

PERGUNTA 11:

Item 2, DO CONTRATO:

Conforme item acima, sendo constatada a necessidade de alteração imprescindível para execução do contrato, deverá haver o necessário aditamento contratual e reequilíbrio econômico financeiro do valor excedente. Neste sentido, alterar para:

“2.1. O valor do presente CONTRATO DE CONCESSÃO é de R\$ R\$ 3.432.000,00 (três milhões, quatrocentos e trinta e dois mil reais) referente ao valor estimado pelo PODER CONCEDENTE para investimento na obra e entrega do equipamento.”

E incluir os subitens (assim como no EDITAL também!):

“2.3. O PODER CONCEDENTE deverá, caso seja verificada a necessidade de acréscimo ao valor do contrato para efeito de conclusão da obra e entrega do equipamento pronto, efetuar o devido ressarcimento a CONCESSIONÁRIA, a título de indenização, do valor excedente ao estabelecido na subcláusula 2.1”

2.4. Para fins de cumprimento ao que consta na Cláusula 2.2.1, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao CMOG, o projeto de engenharia constando o orçamento detalhado do valor da obra e o excedente verificado, para fins de validação e a aprovação pelo CMOG, devendo o valor do reembolso ser repassado até no máximo 30 (trinta) dias úteis após execução das obras.

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

2.2.4. O não ressarcimento dos valores excedentes no prazo estabelecido no item 2.2.2 ocasionará aplicação de multa de 10% (dez por cento) do valor excedente e paralisação da obra.”

RESPOSTA: A Cláusula não possui valor específico uma vez que essa definição somente acontecerá quando do resultado da licitação e no caso não cabe ressarcimento posterior. Pode ocorrer caso de reequilíbrio contratual que será avaliado caso a mudança no escopo do projeto se dê por força de imposição ou decisão do governo.

PERGUNTA 12:

Item 5.1.2 do contrato: Há que se permitir a subcontratação, inclusive para do Hotel.

RESPOSTA: A cláusula não impede que a concessionária possa contratar com terceiros o desenvolvimento de atividades inerentes, acessórias ou complementares ao serviço concedido, bem como a implementação de projetos associados. Se a concessionária contratar terceiros, estes ajustes rege-se-ão pelo Direito Privado, não se estabelecendo qualquer relação jurídica entre terceiros e o poder concedente, e a respectiva execução pressupõe, obrigatoriamente, o cumprimento das normas regulamentares da modalidade do serviço concedido, conforme o previsto no art. 31 Lei nº8.987/95.

PERGUNTA 13:

Item 8.3 do contrato, A fim de que o empreendimento se viabilize e seja atrativo para o investidor privado, fundamental que seja garantido um valor mínimo.

RESPOSTA: Sugestão parcialmente acatada. Será incluída a cláusula 8.3.2:

8.3.2. O Governo do Estado, por meio do CMOG, deverá estabelecer e garantir o mínimo de 2400 diárias por ano para fins de utilização de hospedagem no HOTEL SERRA DA CAPIVARA.

PERGUNTA 14:

Item 8.3.1 do Contrato, Para garantir a necessária segurança jurídica, assim como a adequada modelagem econômica do empreendimento, há que se limitar o desconto a ser dado para uso do Hotel, desde já. Entendemos adequado o desconto de 5% para o governo.

RESPOSTA: Sugestão acatada.

Onde se lê:

8.3.1. Para aplicação desta cláusula será aplicado um percentual de desconto para o Governo do Estado, nos termos de tabela a ser firmada entre o CMOG e a CONCESSIONÁRIA, ao início de cada ano.

Leia-se:

8.3.1. Para realização dos eventos dos órgãos da Administração Pública Estadual e hospedagem do mesmo, a CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar, de forma previamente ajustada com o CMOG e conforme pré-reserva, os espaços do HOTEL SERRA DA CAPIVARA e conceder desconto mínimo de 5% sobre cada evento realizado.

PERGUNTA 15:

Item 9.11 do Contrato, Qualquer gratuidade impacta no Plano de Negócios. Dessa forma, sugerimos que qualquer gratuidade seja ressarcida pelo Poder Concedente, inclusive, constando isso da Matriz de Risco.

RESPOSTA: Sugestão acatada.

PERGUNTA 16:

Item 9.18, “g” do contrato: Entendemos que os custos não devem ser disponibilizados em site. Os relatórios serão apresentados ao Poder Concedente.

RESPOSTA: A cláusula menciona apenas sobre a publicação de valores que já foram investidos no equipamento, bem como a economia gerada através do mecanismo da Concessão. Não há necessidade em divulgar relatórios que serão apresentados ao CMOG, mas é importante que haja divulgação dos benefícios econômicos alcançados pelo projeto.

PERGUNTA 17:

Item 9.25.1 do contrato, Considerar a possibilidade da Concessionária executar o plano completo, em menor tempo. Sugestão: Caso a Concessionária opte para realizar a obra total em menor tempo, deverá apresentar os projetos finais em até em 60 (sessenta) dias da assinatura do TERI.

RESPOSTA: Sugestão acatada, para tanto será acrescentada a clausula 9.25.1.1.

Onde se lê:

9.25.1. O PLANO EMERGENCIAL DE INTERVENÇÕES E OPERAÇÕES INICIAIS deverá ser elaborado pela CONCESSIONÁRIA e apresentado ao CMOG no prazo de 10 (dez) dias, após a assinatura do TERI.

Leia-se:

9.25.1. O PLANO EMERGENCIAL DE INTERVENÇÕES E OPERAÇÕES INICIAIS deverá ser elaborado pela CONCESSIONÁRIA e apresentado ao CMOG no prazo de 10 (dez) dias, após a assinatura do TERI.

9.25.1.1. Caso a Concessionária opte para realizar a obra total em menor tempo, deverá apresentar os projetos finais em até em 60 (sessenta) dias da assinatura do TERI. Nesse caso fica excluída a apresentação do PLANO EMERGENCIAL.

PERGUNTA 18:

Item 15.7.1 e anexo 01 do contrato – produto II Constar que a Concessionária poderá optar por realizar a obra total em menor tempo, ficando dispensada do Plano Emergencial.

RESPOSTA: Sugestão acatada.

PERGUNTA 19:

No Item 16.3 do contrato, incluir que a Concessionária terá direito ao ressarcimento por serviços/obras não previstos/informados pelo Poder Concedente e nem identificados pela

Concessionária, mas que foram descobertos após o início das obras ou da operação. – INCLUIR NA MATRIZ DE RISCO (PÚBLICO).

RESPOSTA: Sugestão acatada. Inclusão de novo item na Matriz de Riscos, conforme comentário da questão 31.

PERGUNTA 20:

Item 16.9.4 do contrato, considerar 90 (noventa) dias para procedimento arbitral.

RESPOSTA: Sugestão acatada. Correção feita na cláusula 16.9.4.

16.9.4. Decorridos 90 (noventa) dias após a apresentação do pedido de reequilíbrio econômico-financeiro por requerimento da CONCESSIONÁRIA e não sendo encontrada solução amigável, aplicar-se-á o procedimento arbitral nos termos deste CONTRATO.

PERGUNTA 21:

Item 20.1.5 do contrato, considerar em caso de eventual Encampação lucro cessante à Concessionária.

RESPOSTA: Sugestão acatada. Em caso de encampação, haverá indenização dos danos emergentes oriundos da extinção do contrato e dos lucros cessantes.

PERGUNTA 22:

Item 22 do contrato, considerar em caso de eventual Rescisão lucro cessante à Concessionária.

RESPOSTA: Sugestão acatada.

PERGUNTA 23:

Item 20.1.6.1, “c” do contrato: O que seria “limites de produção”?

RESPOSTA: O subitem será retirado do contrato, tendo em vista que foi incluído equivocadamente.

PERGUNTA 24:

Item 20.1.6.8, “a” do contrato: Não há como mensurar eventual prejuízo causado à sociedade. Fica subjetivo. Sugerimos excluir.

RESPOSTA: Sugestão não acatada.

PERGUNTA 25:

Item 26.1 do contrato: Deixar claro que a comunicação poderá se dar também por correspondência eletrônica.

RESPOSTA: Sugestão acatada.

Onde se lê:

26.1. Todas as notificações ou comunicações entre as Partes deste Contrato poderão ser efetuadas por correspondência, incluindo entrega por serviço postal ou de remessa expressa, contra a entrega de aviso ou comprovante de recebimento, pessoalmente, mediante protocolo, ou por fac-símile confirmado posteriormente por carta, a cada uma das Partes, nos endereços, ou pelos números abaixo indicados:

Leia-se:

26.1. Todas as notificações ou comunicações entre as Partes deste Contrato poderão ser efetuadas por correspondência, incluindo entrega por serviço postal ou de remessa expressa, contra a entrega de aviso ou comprovante de recebimento, pessoalmente, mediante protocolo, ou por correspondência eletrônica, confirmado posteriormente, a cada uma das Partes, nos endereços, ou pelos dados abaixo indicados:

PERGUNTA 26:

Item 28.4 do contrato: Não faz sentido somente a parte notificante arcar com o pagamento da Peritagem. E se ela estiver correta?

RESPOSTA: Sugestão não acatada.

PERGUNTA 27:

No Item 1.2 da Matriz de Risco: Não pode ser risco do Privado! Tem que ser Público.

RESPOSTA: Sugestão acatada. Para tanto será excluído o item 1.2 e modificação da redação do item 1.1, a qual terá a seguinte redação:

1.1. Alteração de projeto.

Definição- Alteração resultante de mudança no projeto apresentado nos estudos fornecidos pelo Poder Público, em razão da necessidade de intervenção superior ao CAPEX estimado no projeto para dar efetiva funcionalidade e operação ao equipamento.

Mitigação - (Medidas, procedimentos ou mecanismos para minimizar o risco) Se comprovada a necessidade de mudança nos elementos do projeto caberá reequilíbrio; em razão da necessidade de intervenção superior ao CAPEX estimado para dar efetiva funcionalidade e operação ao equipamento.

Alocação - Público

PERGUNTA 28:

No Item 2.1 da Matriz de Risco: Com relação a referência às cláusulas previstas no Anexo Matriz de Riscos "onde elas constam no Edital?"

RESPOSTA: A cláusula 18 do contrato disciplina a ocorrência de caso fortuito ou de força maior.

PERGUNTA 29:

No Item 2.4 da Matriz de Riscos: Foi colocado o risco como Compartilhado, mas na própria descrição, é Público

RESPOSTA: Sugestão acatada. Alteração do item 2.4.

2.4. Alocação: Público

PERGUNTA 30:

No Item 2.6 da Matriz de riscos, com relação a referência às cláusulas previstas no Anexo Matriz de Riscos "onde elas constam no Edital?"

RESPOSTA: A cláusula 16 contém as regras para a recomposição do equilíbrio financeiro do contrato.

PERGUNTA 31:

Incluir responsabilidade do Poder Concedente relativamente às obras já existentes, assim como os eventos não previstos/informados pelo Poder Concedente e nem identificados pela Concessionária mas que foram descobertos após o início das obras ou da operação conforme questão 23.

RESPOSTA: Sugestão acatada. Inclusão do item 4.8.

4.8. Condição do ativo já existente

Definição: Risco de que as estruturas existentes sejam inadequadas para sustentar as novas melhorias e expansões.

Mitigação: Previsão de cláusula de reequilíbrio prevendo que o risco é do Poder Concedente se comprovado o erro nos elementos do projeto básico quanto à estrutura existente antes do contrato.

Alocação: Público

PERGUNTA 32:

Item 3.5 Com relação a referência às cláusulas previstas no Anexo Matriz de Riscos "onde elas constam no Edital?"

RESPOSTA: A cláusula 16 da minuta do Contrato contém as regras para a recomposição do equilíbrio financeiro do contrato. Além disso, o item 3 e 4 do Anexo Matriz de Distribuição de Riscos também trazem regras para o reequilíbrio Econômico financeiro do Contrato.

A nova redação do item 3.5: Mitigação (Medidas, procedimentos ou mecanismos para minimizar o risco) Caso as receitas projetadas não estejam sendo atingidas, caberá reequilíbrio econômico-financeiro dentro das regras previstas no contrato.

PERGUNTA 33:

Item 4.1 O Risco tem que ser Público, não Compartilhado. As obras são executadas pelo Estado, no caso.

RESPOSTA: Sugestão acatada. Será modificada a redação do item 4.1:

4.1. Ampliação e modernização que atingem áreas inicialmente não previstas

Definição: Investimentos adicionais por previsão incorreta ou defeito latente nas obras/serviços executados pelo Estado.

Mitigação: Se comprovada falha nas obras executadas antes da assinatura do contrato, bem como defeitos ou divergências nas especificações técnicas dos componentes de infraestrutura do Hotel, cuja construção ocorreu sob responsabilidade do Poder Concedente, caberá reequilíbrio.

Alocação: Público

PERGUNTA 34:

No Item 4.6 da Matriz de Riscos, o Risco tem que ser Público, não Compartilhado.

RESPOSTA: Sugestão parcialmente acatada. A obtenção de licenças e autorizações é de responsabilidade do privado, salvo se comprovado que o atraso se deu por culpa do Poder público. Modificação da redação do item 4.6. e inclusão do item 4.7.

Nova redação: 4.6. Atraso na obtenção de licenças e autorizações

Definição: Atraso no início das operações decorrente de atrasos na obtenção de licenças e autorizações, salvo se por fato imputável ao Poder Concedente.

Mitigação: Atuação, em conjunto, da Concessionária e Poder Concedente, para liberação da infraestrutura.

Alocação: Privado

Novo item:

4.7. Atraso no início da operação

Definição: Atraso no início das operações decorrente de atrasos na liberação das instalações existentes ou demora na mudança dos agentes públicos.

Alocação: Público.

PERGUNTA 35:

Item 6.4 da Matriz de Riscos: tem que ser Público, pela própria definição de Rescisão

RESPOSTA: Sugestão não acatada. A rescisão de iniciativa da concessionária em caso de descumprimento pelo poder concedente de suas obrigações, enseja a alocação dos riscos para o poder público. Entretanto, os riscos deverão ser compartilhados nos casos de rescisão consensual, sem que o poder concedente tenha dado causa.

PERGUNTA 36:

Item 4.4 e subitens (fls. 12 e 13) Excluir.

RESPOSTA: Sugestão não acatada. O item referente ao Reequilíbrio Econômico Financeiro da Matriz de Riscos se difere do item do contrato referente ao mesmo tema. Os itens serão mantidos, por se tratarem de cláusulas padrão dos contratos elaborados pela SUPARC.

PERGUNTA 37:

Item da Matriz de Riscos, 7.3.1, "a" (fls. 16): Se for autorizado pelo Poder Concedente, ele tem que pagar

RESPOSTA: Sugestão não acatada. Os custos adicionais do projeto e da obra são de responsabilidade do privado, nos casos em que partiu dele a iniciativa para a alteração, ainda que tenha obtido autorização do Poder Concedente.

PERGUNTA 38:

Item 7.3.1, "e" (fls. 16) da Matriz de Riscos: Não seria igual a letra "g" do item 7.2.1? Se for, manter no item 7.2.1

RESPOSTA: Não se referem às mesmas situações. No caso do item 7.3.1, "e", há referência a atualidade do serviço, ou seja, atualização de tecnologias que devem ser incorporadas ao projeto com base na inovação natural tecnológica, cuja manutenção é de responsabilidade da concessionária, ainda que seja necessário para tanto o investimento em novas tecnologias e equipamentos. Já o item 7.2.1, "g", refere-se à inserção, por iniciativa do Poder Concedente, de novas tecnologias no objeto do contrato, que não se relacionam com a renovação e a atualidade das tecnologias já existentes, cuja responsabilidade é do parceiro privado.

PERGUNTA 39:

Item 7.3.1, "g" (fls. 16) da Matriz de Riscos: Não seria igual a letra "h" do item 7.2.1? Se for, manter no item 7.2.1

RESPOSTA: Não se referem às mesmas situações. O item 7.2.1, "h", refere-se às situações em que ocorreram danos aos bens vinculados à concessão que tenham sido instalados em órgãos públicos para uso e/ou guarda, mediante assinatura de recibo próprio. O item 7.3.1, "g", refere-se a bens que sofreram danos mas não estavam instalados em órgãos públicos

PERGUNTA 40:

Item 7.3.1, "i" (fls. 16) da Matriz de Riscos: Não pode ser risco da Concessionária.

RESPOSTA: Sugestão não acatada. Entede-se que o risco é da Concessionária.

PERGUNTA 41:

Item 8.1 (fls. 19) da Matriz de Riscos: Parque Zoo Botânico, excluir ou ajustar o item.

RESPOSTA: Sugestão acatada. Item ajustado.

PERGUNTA 42:

1. INFRAESTRUTURA FÍSICA (Anexo 2 do contrato- Caderno de Encargos e Níveis de Serviços):

Qual a relação da Concessionária com o "Funcionamento da rede de iluminação pública"?

PCA não foi mencionado no Edital hora nenhuma;

Quais ações de impacto de vizinhança?

RESPOSTA: O item referente a avaliação da iluminação pública foi retirado. O serviço é de responsabilidade da Prefeitura Municipal de São Raimundo Nonato.

PERGUNTA 43:

2. OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO EQUIPAMENTO (Anexo 2 do contrato- Caderno de Encargos e Níveis de Serviços): Tráfego de Atletas? Não entendemos.

RESPOSTA: O item em questão trata da avaliação das áreas ou espaços destinados ao público afamado, que necessita de certa privacidade e estrutura de locomoção dentro das instalações do hotel. Importante ressaltar que essas áreas não são obrigatórias dentro da estrutura do projeto, porém, caso a Concessionária decida por implantar tal espaço, ele será avaliado. No anexo 2 do Contrato, a redação para o item foi alterada.

Onde se lê:

"Limpeza das áreas de tráfego específicos como atletas, público em geral e autoridades."

Leia-se:

“Limpeza das áreas destinadas ao tráfego de pessoas afamadas ou com alta notoriedade social, como autoridades políticas, artistas, atletas e etc., que necessitam de certa privacidade e estrutura de locomoção dentro das instalações do hotel. Tal espaço não é de obrigatoria implantação.”

PERGUNTA 44:

4. OUTRAS ATRIBUIÇÕES ADMINISTRATIVAS (Anexo 2 do contrato- Caderno de Encargos e Níveis de Serviços): Setorização das Federações? O que seria isso? "Efetividade no atendimento as federações e associações esportivas do Estado" Não entendemos

RESPOSTA: O item foi retirado da redação do Anexo 2 do Contrato.

PERGUNTA 45:

6. CRONOGRAMA DE ENTREGAS E APROVAÇÕES (ANEXO 01 DO CONTRATO – PRODUTO II- Modelagem Técnica Operacional: Para o presente projeto, entendemos como viável os seguintes prazos: (I) 30 (trinta) dias, contados da assinatura do contrato, para assinatura do TERI, para que a Concessionária possa conhecer melhor as estruturas e adequar equipe, estrutura, etc.; (Deixar expresso que nesse período, as obrigações de zeladoria, segurança, manutenção, etc. são de responsabilidade do Poder Concedente). (II) Para produtos relacionados ao contexto técnico do projeto, a Concessionária deverá apresentar ao CMOG, no prazo de até 60 (sessenta) dias (e não 45!), contados da assinatura do TERI, o projeto de engenharia, cronograma de investimento e memorial técnico sobre as intervenções que serão realizadas. (III) a obra total será realizada em até 180 (cento e oitenta dias) da aprovação dos projetos.

RESPOSTA: Sugestão parcialmente acatada, pois a gestão será compartilhada pelo período de 30 dias, denominado período de transição.

PERGUNTA 46:

ANEXO 01 DO CONTRATO – PRODUTO II- Modelagem Técnica Operacional: 5. Projeção de Receitas: Da para entender do Anexo - Anexo 01 do Contrato – Produto II – Modelagem Técnica e Operacional que a operação do Hotel se dará a partir do 2º (segundo) ano. Entretanto, no item 05 do Anexo 01 do Contrato - Produto III – Modelagem Econômico financeira, trabalha com a premissa de receita a partir do 3º (terceiro) ano. Há incompatibilidade?

RESPOSTA: O referido item foi avaliado e ajustado.

PERGUNTA 47:

O Hotel já é, efetivamente, de PROPRIEDADE do governo, já que o decreto nº 19.729, de 10 de junho de 2021, declara de interesse social PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO DO IMÓVEL?

RESPOSTA: O imóvel foi desapropriado e vinculado à Secretaria de Estado do Turismo, conforme Art. 4º do Decreto Estadual nº 19.729 de junho de 2021 - *"Os bens objeto deste decreto expropriatório ficarão vinculados, para efeitos de gerenciamento, à Secretaria de Estado do Turismo."*, e Art. 5º, do mesmo decreto – *"A presente declaração de interesse social servirá de instrumento legal da desapropriação a ser processada posteriormente, na forma da Lei."*

PERGUNTA 48:

Quem opera o Hotel hoje?

RESPOSTA: O hotel hoje é operado pelo permissionário com Razão Social de Raimundo O De Sousa, Nome Fantasia sendo Hotel Serra da Capivara, inscrito sob o CNPJ 28.452.114/0001-91, através da 3º Termo aditivo ao contrato de permissão de direito real de uso de bem imóvel celebrado entre Rimo - Rede integrada de Hotéis e Pousadas do Piauí S/A "Em liquidação" e a Empresa Raimundo O de Sousa -ME

PERGUNTA 49:

O nome do Hotel pertence a alguém? Haverá necessidade alguma ação relativa a direito de propriedade?

RESPOSTA: Não haverá necessidade, tendo em vista que o imóvel hoje é de propriedade da SETUR – Secretaria de Turismo, conforme previsto no Decreto Estadual nº 19.729 de junho de 2021.

PERGUNTA 50:

Como está a parte ambiental do imóvel?

RESPOSTA: Não existe licença ambiental expedida para o imóvel.

PERGUNTA 51:

Tem estrutura toda de água, esgoto, acesso, etc.?

RESPOSTA: As condições de atendimento de energia elétricas são boas. O hotel tem fácil acesso, com vias pavimentadas e bem localizada. As condições de abastecimento de água é executada por meio de poço tubular.

PERGUNTA 1 (segundo documento):

Em complemento aos questionamentos feitos (Questão nº 7), visando a promoção, fomento do turismo e desenvolvimento da região a isenção de ISS por, ao menos, 60 (sessenta) meses, contados da assinatura do contrato é essencial para o êxito desse processo. Ou que, pelo menos, seja considerada a viabilidade de redução substancial do percentual sobre os serviços prestados no local.


RESPOSTA: A isenção de ISS depende de discricionariedade do Prefeito, e cabe à concessionária esse acerto posteriormente junto ao ente competente.

PERGUNTA 2 (segundo documento):

Ainda, complementando os questionamentos anteriores, a isenção de IPTU do terreno está contemplada na presente concessão? Considerando as dificuldades inerentes à região, distâncias e necessidades de investimentos e atratividade, assim como a carência de equipamentos e serviços de estrutura e lazer, seria de extrema importância a isenção do referido imposto para atratividade do projeto, mormente em razão dos inúmeros benefícios econômicos e sociais gerados ao Município e região.

RESPOSTA: Sugestão acatada. O imóvel foi desapropriado e vinculado à Secretaria de Estado do Turismo, conforme Art. 4º do Decreto Estadual nº 19.729 de junho de 2021 - "Os bens objeto deste decreto expropriatório ficarão vinculados, para efeitos de gerenciamento, à Secretaria de Estado do Turismo", dessa forma o bem passa ser público e com isso existe o reconhecimento de imunidade tributária recíproca à empresa privada ocupante de bem público. A situação atual do imóvel público é ratificada com base no art. 150, VI, "a", da CF/88, pois é vedado às entidades de direito público, tais como a União, Estados, Distrito Federal e Municípios, instituir impostos sobre patrimônio, renda ou serviços, uns dos outros e o Parecer da Procuradoria Geral do Estado do Piauí Nº 679/19 fundamentada no art. 150, VI "a", Parágrafo 4º da Constituição Federal de 1988, opina-se que faz jus ao reconhecimento da imunidade recíproca, estando abrangida pela imunidade imóveis cedidos no âmbito das concessões de serviços público.

Teresina, 05 de Novembro de 2021.


Justina Vale de Almeida
Presidente da Comissão Especial de Seleção


Viviane Moura Bezerra
Superintendência de Parcerias e Concessões - SUPARC