



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

RELATÓRIO JURÍDICO

MINUTA



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

NOVEMBRO/2024

SUMÁRIO

| | |
|---|----|
| INTRODUÇÃO | 4 |
| 1. EDITAL E ANEXOS | 5 |
| 1.1. Estrutura normativa do Edital | 5 |
| 1.2. Estrutura normativa do Contrato | 5 |
| 1.3. Regime jurídico e regulatório aplicáveis | 6 |
| 1.4. Lista de anexos do Edital | 7 |
| 2. VIABILIDADE JURÍDICA DA DELEGAÇÃO DO OBJETO | 8 |
| 2.1. Modalidades de contratação e modelo proposto | 8 |
| 2.2. Aspectos patrimoniais e fundiários | 11 |
| 2.3. Aspectos Tributários | 12 |
| 2.4. Instrumentos jurídicos e minutas | 13 |
| 3. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA DO EDITAL | 14 |
| 3.1. Objeto da contratação | 14 |
| 3.2. Abrangência, modalidade e tipo da licitação | 14 |
| 3.3. Critério de julgamento da licitação | 16 |
| 3.4. Fases da Licitação | 16 |
| 3.5. Envelope 1 - Credenciamento e Garantia de Proposta | 17 |
| 3.6. Envelope 2 - Proposta comercial | 18 |
| 3.7. Envelope 3 - Documentos de Habilitação Jurídica | 19 |
| 3.8. Envelope 3 - Documentos de qualificação técnica | 19 |
| 3.9. Envelope 3 - Documentos de qualificação econômico-financeira | 19 |
| 3.10. Condições para assinatura do Contrato | 20 |
| 4. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA DO CONTRATO | 21 |
| 4.1. Modalidade da Concessão | 21 |
| 4.2. Prazo da concessão e valor estimado do contrato | 21 |
| 4.3. Período de Transição | 22 |



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

| | |
|---|----|
| 4.4. Direitos e Obrigações das partes | 23 |
| 4.5. Remuneração da Concessionária | 24 |
| 4.6. Inadimplemento | 25 |
| 4.7. Indicadores de desempenho | 26 |
| 4.8. Capital social | 27 |
| 4.9. Transferência da Concessão | 29 |
| 4.10. Fiscalização da Concessão | 31 |
| 4.11. Matriz de riscos | 33 |
| 4.12. Mecanismo de reequilíbrio econômico-financeiro | 33 |
| 25. CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA – DO CÁLCULO DA RECOMPOSIÇÃO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO | 35 |
| 4.13. Garantia de execução | 37 |
| 4.14. Seguros | 41 |
| 4.15. Regime de bens e desmobilização operacional | 44 |
| ITEM DO CONTRATO | 46 |
| 28. CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA - DOS BENS REVERSÍVEIS | 47 |
| 4.16. Sanções e penalidades | 49 |
| 4.17. Mecanismo de solução de conflitos | 51 |
| 32. CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA - DA ARBITRAGEM | 52 |
| 47. CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA SÉTIMA - DO FORO | 55 |
| 4.19. Lista de anexos | 55 |
| 5. CONCLUSÃO | 56 |



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

INTRODUÇÃO

Este relatório tem por objetivo apresentar o detalhamento jurídico necessário à viabilização do projeto de concessão de uso do Parque de Exposição Governador Dirceu Arcoverde, localizado na BR 343 - Teresina – Altos, KM 10, Zona Rural no município de Teresina, no Estado do Piauí, onde funciona o Parque de Exposição Governador Dirceu Arcoverde (SIPAT nº 15745), registro sob o nº R-1-10.600.

O intento governamental é de delegar o imóvel e a infraestrutura associada do espaço para que, a iniciativa privada explore suas potencialidades e desenvolva a economia local e regional.

Em linhas gerais, cumpre à modelagem jurídica de um projeto de concessão trazer as premissas que norteiam e sustentam as demais frentes do projeto – notadamente, os aspectos técnicos e econômico-financeiros da parceria –, buscando estruturar o projeto, dentro dos limites estabelecidos pela legislação, de forma a alcançar suas potencialidades máximas.

A delimitação do modelo de concessão nos moldes de concessão de uso decorre das conclusões do estudo econômico-financeiro que indica a viabilidade do projeto a partir da premissa que seja promovido pelo Poder Concedente um subsídio de obra pública.

Desse modo, este relatório faz parte de um diagnóstico da legislação aplicável ao projeto em âmbito estadual, com a indicação das normas incidentes sobre a operação pretendida para a concessão de uso. Tem como objeto de consideração, em especial, as propostas de Edital e Contrato apresentadas. Nesse sentido, buscou-se indicar os dispositivos legais que regem o Edital e o Contrato da Concessão de Uso aqui apresentada, de modo que a elaboração dos referidos instrumentos fosse conduzida de forma objetiva e aderente às normas aplicáveis. Com fundamento nas análises ali traçadas, foram elaborados os documentos centrais da estruturação jurídica do projeto – Edital e Contrato.

Em sentido semelhante, este documento busca conferir viés prático à modelagem jurídica proposta, apresentando os elementos centrais do Edital e do Contrato e a respectiva justificativa para a sua adoção. Para tanto, optou-se por estruturar as partes principais do



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

Relatório Jurídico em formato de tabela, contendo duas colunas: uma descritiva, com a síntese do que foi proposto no Edital e/ou no Contrato sobre o tema em referência e a segunda, analítica, contendo a justificativa para a adoção da medida.

O Edital de licitação e o Contrato de Concessão foram estruturados a partir das premissas legislativas, buscando endereçar os desafios de ordem prática que se apresentaram e propor uma conformação jurídica para a parceria capaz de conferir a melhor exploração do imóvel público.

1. EDITAL E ANEXOS

1.1. Estrutura normativa do Edital

Dentre as cláusulas que compõem o Edital, destacam-se aquelas que regem as fases da licitação, os critérios de julgamento da licitação, a validade da proposta, a ordem de abertura dos envelopes. Todas essas cláusulas guiam-se pela melhor experiência em projetos de Concessão que atendam às particularidades de um projeto de concessão de uso de um parque de exposição.

O Edital também possui como cláusulas estruturantes aquelas que tratam da garantia de proposta e da qualificação econômico-financeira, ambas alinhadas às melhores práticas de mercado, com intuito de garantir atendimento das expectativas tanto do Poder Concedente quanto da Concessionária. Já o rol de cláusulas que regem a qualificação técnica, como será visto adiante, também considera as particularidades do setor, levando em conta, dentre outras exigências, a experiência do licitante na gestão imobiliária e realização de eventos.

1.2. Estrutura normativa do Contrato

O Contrato compõe-se de uma série de cláusulas estruturantes que, dentre um detalhado e amplo regramento, definem com tecnicidade o objeto da Concessão, estabelecem



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

exigências de constituição de Sociedade de Propósito Específico pela Concessionária e também regram as atividades necessárias à administração do Parque de Exposição.

O Contrato traz ainda cláusulas com rol detalhado de direitos e obrigações de ambas as partes, mecanismos de remuneração da Concessionária, indicadores a serem fiscalizados pela comissão de monitoramento, além de disposições fundamentais à garantia de robustez e fluidez de uma parceria alicerçada em garantias de execução.

O Contrato detalha ainda as exigências de seguro. De igual modo, dispõe sobre a alocação pormenorizada de riscos exclusivos à Concessionária e ao Poder Concedente, além dos riscos compartilhados entre as partes. Outras cláusulas relevantes dizem respeito às atribuições e responsabilidades da figura da Comissão de Fiscalização, às formas de revisão contratual e ao procedimento de reequilíbrio econômico-financeiro do Contrato.

Nesse caso, como será apresentado adiante, há a previsão da participação da Comissão de Fiscalização, bem como está prevista a aplicação da metodologia do Fluxo de Caixa Marginal diante de novos investimentos ou pelo aumento do escopo da Concessão.

Por fim, dentre outras cláusulas, a estrutura do Contrato dispõe sobre regime de bens - com atenção à natureza do parque de exposição -, meios de solução de controvérsias e hipóteses de término contratual.

1.3. Regime jurídico e regulatório aplicáveis

A Concessão de Uso em questão está sujeita às disposições das leis brasileiras vigentes e seus preceitos de direito público listados no quadro abaixo. São igualmente aplicáveis ao regramento desta Concessão, supletivamente, os princípios da teoria geral dos Contratos e as disposições de direito privado.

É de fundamental importância destacar que o presente projeto foi modelado a partir dos ditames e disciplinas da Lei 14.133/2021 e não da Lei 8.666/1993. Isto pois, a nova legislação licitatória já se encontra em plena vigência e validade, já que foi encerrado o período de transição em que poderiam ser aplicadas ambas as disposições legais. Como já passou esse



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

período, foi aplicada apenas a Lei 14.133/2021. Também foi aplicada a Lei nº 8.987/1995 que poderá ser aplicada subsidiariamente na omissão de determinadas matérias na Lei 14.133/2021.

| ITEM DO CONTRATO | JUSTIFICATIVA |
|---|--|
| 3.2 A CONCESSÃO será regida pelas cláusulas constantes neste CONTRATO e seus anexos, assim como, no que couber, pelas normas que regem a matéria, em especial: 3.2.1 Lei nº 14.133/2021, e subsidiariamente, 3.2.2 Lei nº 8.987/1995. | O item em tela contempla a legislação nacional de contratações e a legislação de concessões comuns que pode ser aplicada subsidiariamente. Ambas constituem o regime jurídico adequado para comportar a presente concessão de uso. |

1.4. Lista de anexos do Edital

Os anexos têm por objetivo detalhar o conteúdo do instrumento convocatório, tornando o Edital mais conciso e com previsões mais objetivas. Em síntese, os anexos ao Edital de licitação são de extrema importância para o bom entendimento do projeto e obrigações pelas partes e devem ser avaliados caso a caso, com destaque para os anexos exigidos pelo Termo de Referência do presente MIP, quais sejam a minuta do Edital e do Contrato de Concessão.

| ITEM DO EDITAL | JUSTIFICATIVA |
|--|--|
| ANEXO I – MODELOS DE CARTAS E DECLARAÇÕES ANEXO II – DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DE PROPOSTA COMERCIAL ANEXO III – Minuta do CONTRATO | Além dos anexos obrigatórios a este MIP (minuta do Contrato e detalhamento do objeto da Concessão), indicou-se em anexo as diretrizes para elaboração da proposta comercial. |



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

2. VIABILIDADE JURÍDICA DA DELEGAÇÃO DO OBJETO

2.1. Modalidades de contratação e modelo proposto

O modelo que se propõe no presente MIP é a concessão de uso do Parque de Exposição Governador Dirceu Arcoverde. Nessa modalidade, fica delegado a um parceiro privado a exploração econômica privativa de um bem público. Nesse modelo ainda, os investimentos e remuneração são por conta e risco da concessionária.

Entretanto, diferentemente do modelo de concessão comum, a concessão de uso não está vinculada a prestação de um serviço público, mas sim a exploração econômica de um bem público.

Após ampla análise econômico-financeira, constatou-se a necessidade de um subsídio de obra pública, a ser custeado pelo Poder Concedente na fase inicial dos trabalhos a fim de garantir a viabilidade do projeto. Este subsídio não se confunde com os aportes que viabilizam projetos de concessões administrativas ou patrocinadas, trata-se de um investimento público a ser realizado em um bem reversível que retomará à sua propriedade ao final do período concessório.

Em primeiro lugar, é preciso distinguir: (a) os conceitos econômicos de subsídio e contraprestação, (b) os conceitos contábeis de “subvenção” e “transferência de capital”; e, (c) a noção tributária de “subvenção a investimento”. Subsídio é um conceito econômico e pode ser utilizado para qualquer caso em que um ente (geralmente, mas não necessariamente, o Estado) paga parcialmente ou totalmente por uma utilidade a ser usufruída por um terceiro.

É nesse sentido que é comum falar-se em “subsídio tarifário” (quando, por exemplo, o Estado paga ao prestador de um serviço público, parcela do custo do serviço para reduzir o valor da tarifa ao usuário desse serviço); ou subsídio cruzado (quando, por exemplo, um usuário custeia parte do serviço a ser provido a outro usuário); ou, ainda “subsídio para investimento”, quando, por exemplo, um ente governamental transfere recursos para uma empresa estatal ou privada para realizar investimentos em uma infraestrutura para a prestação de serviços públicos.



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

É possível, contudo, verificando as circunstâncias de uso do conceito de “contraprestação” e do de “subsídio”, constatar uma diferença relevante. O conceito de contraprestação se refere geralmente a pagamento em contrato bilateral, sinalagmático, e, aponta, portanto, para alguma proporcionalidade entre as obrigações das partes: entre, de um lado, o pagamento, e, do outro, o serviço prestado, ou o título ou direito sobre bem que foi transferido pelo contrato.

Já o conceito de subsídio aponta geralmente para a cobertura de custos, para uma ajuda de custo, um suporte dado por um ente estatal para tornar viável a realização de empreendimentos ou obras de interesse público ou a prestação de serviços de interesse ou utilidade pública.

Da perspectiva, contudo da contabilidade pública, o subsídio conferido pelo Poder Concedente ao concessionário ou parceiro privado pode ser caracterizado ou como “subvenção”, quando se tratar de subsídio dado para custeio das atividades dessas empresas, isso é cobertura de déficits operacionais; ou, como transferência de capital quando se tratar de subsídio para a realização pelo ente beneficiado de investimentos em obras, fornecimento de equipamentos etc.

A Lei de Contabilidade Pública (Lei Federal 4.320/74) diferencia claramente tanto as subvenções quanto as transferências de capital das contraprestações pela aquisição de serviços e bens pela entidade governamental que realiza o subsídio (art. 12, §2º, 3º e 6º). Vincula, assim, as subvenções e as transferências de capital à cobertura de déficits dos entes beneficiários: déficit operacional, no caso das subvenções; e, déficit decorrente da realização de investimento, no caso das transferências de capital.

No que toca às transferências de capital, há na Lei 4320/74 a proibição de sua realização quando os investimentos se incorporarem ao patrimônio de empresas privadas de fins lucrativos (art. 21). Daí que essas transferências de capital só podem ser realizadas quando os investimentos se referirem a ativos de natureza pública, inclusive aqueles que, por efeito da reversibilidade dos bens afetos à prestação do serviço público, retornam para o patrimônio do



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

ente estatal. Em relação às transferências de capital, não havia na Lei 4.320/74 exigência de prévia autorização em lei especial (sendo, contudo, evidentemente, indispensável a previsão da transferência na LOA – Lei Orçamentária Anual da entidade governamental a realizar a transferência de capital). Como a regra do artigo 17, da Lei 8.987/95, abrange qualquer tipo de subsídio, a interpretação usual desse dispositivo é que ele teria por efeito a exigência de autorização legislativa para transferência de capital do Poder Concedente para a SPE signatária de contrato de concessão de uso.

As disposições legais que regem a matéria, não impedem que a Administração, em benefício da coletividade, institua, no âmbito de concessões comuns, subsídio econômico, entendido como "uma manifestação de liberalidade, em um certo sentido, na medida em que o Estado desembolsa valores sem contrapartida, visando a beneficiar determinados sujeitos ou atividades."

Trata-se, em outros termos, de auxílio econômico (recurso transferido pelo Estado ao particular) destinado à melhoria do serviço ou à ampliação do acesso da população, sobretudo a mais carente, ao referido serviço.

O tema dos subsídios públicos, na Lei Nacional de Concessões Públicas, é tratado da seguinte maneira: Lei n. 8.987/95:

Art. 17. Considerar-se-á desclassificada a proposta que, para sua viabilização, necessite de vantagens ou subsídios que não estejam previamente autorizados em lei e à disposição de todos os concorrentes.

§ 1º Considerar-se-á, também, desclassificada a proposta de entidade estatal alheia à esfera político-administrativa do poder concedente que, para sua viabilização, necessite de vantagens ou subsídios do poder público controlador da referida entidade. (Renumerado do parágrafo único pela Lei nº 9.648, de 1998)

§ 2º Inclui-se nas vantagens ou subsídios de que trata este artigo, qualquer tipo de tratamento tributário diferenciado, ainda que em consequência da natureza jurídica do licitante, que comprometa a isonomia fiscal que deve prevalecer entre todos os concorrentes. (Incluído pela Lei nº 9.648, de 1998)

Como se pode perceber, existe previsão expressa acerca da validade da concessão de subsídios, desde que obedecidas determinadas condicionantes, a maior parte delas relacionadas a critérios de isonomia entre os postulantes à condição de concessionário.



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

Nos termos do art. 26, da Lei Complementar nº 101/2000, para a concessão da subvenção/subsídio financeiro, mostra-se como necessária a edição de Lei Autorizativa específica.

Após uma análise acurada da legislação de regência conclui-se que:

- a) existência de lei autorizativa específica, atendimento às condições estabelecidas na Lei de Diretrizes Orçamentárias e previsão na Lei Orçamentária ou em seus créditos adicionais;
- b) previsão do valor a ser subsidiado e de quais bens serão objeto do subsídio nos instrumentos convocatórios do procedimento licitatório;
- c) os bens subsidiados devem ter tratamento contábil apartado e integrar o patrimônio do poder concedente;
- d) registro dos bens, por ambos, ente político e entidade privada, em item patrimonial específico
- e) os bens subsidiados não podem gerar ganhos e nem direito à indenização quando do término da concessão;
- f) deve-se estar diante de bem público desde o início da constituição da concessão, não só após seu término.
- g) o valor subsidiado pode ser total ou parcial, mas deve-se ater ao custo do bem, sem a inclusão do índice de remuneração previsto em contrato para a operação da concessão;
- h) o valor subsidiado deve ser repassado à concessionária de forma concomitante a execução da obra/bem a ser subsidiado.

2.2. Aspectos patrimoniais e fundiários

A área da concessão de uso é o espaço físico onde localiza-se o Parque de Exposição Governador Dirceu Arcoverde. O contrato de concessão engloba as áreas descritas no Anexo I - Memorial Descritivo e Caderno de Investimentos, e deverá minimamente receber as



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

melhorias previstas no Anexo II do Edital, bem como, aquelas constantes da proposta da licitante vencedora.

Eventuais reformas, demolições e construções necessárias estarão à cargo da concessionária, que será acompanhada pelo Comitê de Monitoramento e Gestão (CMOG).

2.3. Aspectos Tributários

Ao se analisar a legislação tributária, denota-se que o setor de eventos tem sido objeto de acaloradas discussões no âmbito federal, notadamente com a redução do rol de atividades abrangidas pelo Programa Emergencial de Retomada do Setor de Eventos (PERSE).

Registra-se por oportuno ainda que, em que pese a aprovação da Emenda Constitucional nº 132, de 20 de dezembro de 2023 (Reforma Tributária), ainda será necessária a sua regulamentação por intermédio de Leis Complementares e Ordinárias.

Neste diapasão, registrando que, no futuro deverão ocorrer alterações relevantes na tributação do empreendimento, atualmente o ordenamento jurídico prevê a incidência sobre o setor de eventos, a depender da natureza jurídica da entidade que administra o parque de exposição, podem incidir impostos federais como Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS).

No contexto estadual, em determinadas hipóteses haverá a incidência do Imposto sobre a Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS).

Já quanto às competências tributárias municipais, denota-se que incidirá o Imposto sobre os Serviços de Qualquer Natureza (ISS). Já em relação ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), em razão da deliberação do Supremo Tribunal Federal no bojo do Recursos Extraordinários (REs) 594015 e 601720 (Temas 385 e 437 da repercussão geral), oportunidade em que foi fixado o entendimento no sentido da incidência de IPTU em relação a imóveis públicos cedidos ou arrendados a particulares para exploração de atividade econômica com intuito de lucro. Tem-se, que no momento, não há incidência por estar situado



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

em uma área territorial rural, portanto, passível de incidência do imposto territorial rural (ITR), de competência da União. Entretanto, devido o imóvel está em uma área de expansão da cidade de Teresina, esta deverá nos próximos anos a fazer parte da zona urbana, cabendo, portanto, a incidência de IPTU em substituição ao ITR.

2.4. Instrumentos jurídicos e minutas

Conforme colocado acima, o presente projeto se caracteriza como uma concessão de uso, disciplinada pela Lei 14.133/2021, lei de licitações e contratos administrativos, e, subsidiariamente, a Lei 8.987/98, a lei das concessões comuns.

Ante o exposto, os instrumentos jurídicos necessários à viabilização do projeto serão norteados pelas normas acima citadas. Nesse sentido, destacam-se o Edital e o Contrato, também disciplinados nas legislações, que descrevem cláusulas e obrigações que devem constar nesses documentos.

Há, por exemplo, a obrigatoriedade de submissão das minutas de Edital e de Contrato à consulta pública. Assim, além das minutas de Edital e Contrato, outros documentos foram apresentados e são essenciais para a consecução do objeto contratual.

No caso dos anexos do Edital, destacam-se os modelos e declarações e as diretrizes para elaboração da proposta comercial, como instrumentos necessários à realização do procedimento licitatório e da elaboração das propostas por parte dos licitantes.

Os anexos do Contrato também se configuram como instrumentos jurídicos importantes à viabilização do arranjo escolhido. De igual modo, os instrumentos jurídicos do Sistema de Mensuração de Desempenho e da Matriz de Riscos são documentos que mediam a relação entre as partes. Isto é, disciplinam e regulam a atuação da Concessionária, impondo tanto benefícios à boa execução contratual, quanto limitando possíveis incorreções, erros e descumprimentos por parte da Concessionária.



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

3. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA DO EDITAL

3.1. Objeto da contratação

A delimitação do objeto é item de suma importância nos Contratos administrativos, na medida em que fixa as balizas para a execução dos serviços licitados e, por conseguinte, estabelece as margens para a fiscalização pelo Poder Público. Nas concessões de uso, a construção de seu regime jurídico é ainda mais relevante pela ausência de uma lei federal específica para esse modelo de concessão.

O regime jurídico desta delegação de exploração econômica de um equipamento público é composto pela lei geral de licitações e a lei de concessões comuns de maneira subsidiária. Deste modo, o modelo contratual é essencial para construir o modelo jurídico desta concessão.

| ITEM DO CONTRATO | JUSTIFICATIVA |
|--|---|
| 5. CLÁUSULA QUINTA - DO OBJETO 5.1 O presente CONTRATO tem por objeto a concessão de uso da área prevista no ANEXO I - MEMORIAL DESCRITIVO E CADERNO DE INVESTIMENTOS para a administração, operação, manutenção e exploração do PARQUE DE EXPOSIÇÃO GOVERNADOR DIRCEU ARCOVERDE (BR 343 - Teresina – Altos, KM 10, Zona Rural no município de Teresina, no Estado do Piauí, SIPAT nº 15745, registro sob o nº R-1-10.600) com inclusão de obras de reforma e modernização, observadas todas as regras e condições deste CONTRATO e seus ANEXOS. | Consideradas as peculiaridades do imóvel, foi optado o modelo da concessão de uso, já que este modelo possibilita a exploração econômica com maior liberdade pelo parceiro privado. |

3.2. Abrangência, modalidade e tipo da licitação

A Lei 14.133/2021, que rege os procedimentos licitatórios e os contratos administrativos, elenca as modalidades licitatórias em seu art. 28, indicando qual o tipo de procedimento que deverá ser adotado a depender das características do que se pretende licitar, ou seja, quais regras que serão aplicadas ao pleito.



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

O projeto em análise seguirá o rito adotado pela lei geral de licitações, com a análise das propostas comerciais em momento anterior à análise da documentação de habilitação.

| ITEM DO EDITAL | JUSTIFICATIVA |
|--|--|
| <p>O Estado do Piauí, por intermédio da Secretaria de Estado de Administração - SEAD, localizada na Av. Pedro Freitas, Bloco I - Vermelha, Teresina - PI, 64018-900, e neste ato representado pela COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO, constituída por meio da Portaria nº [...], publicada no Diário Oficial do Estado do Piauí - DOE/PI N. [...], com fundamento no artigo 175 da Constituição Federal, Lei federal nº 11.079/2004, Lei federal nº 8.987/1995, na Lei federal nº 14.133/2021, Lei estadual nº 5494/2005 bem como as demais normas aplicáveis, torna pública, por meio do presente EDITAL, que realizará a LICITAÇÃO na modalidade CONCORRÊNCIA PÚBLICA, a ser julgada pelo critério de MAIOR PERCENTUAL DE OUTORGA, conforme admitido pelo inc. II do art. 15 da Lei Federal nº 8.987/1995, para celebração do contrato de CONCESSÃO DE USO, COM DESTINAÇÃO ESPECÍFICA PARA A ADMINISTRAÇÃO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E EXPLORAÇÃO, COM INCLUSÃO DE OBRAS DE REFORMA E MODERNIZAÇÃO, DO PARQUE DE EXPOSIÇÃO GOVERNADOR DIRCEU ARCOVERDE, SITUADO NO MUNICÍPIO DE TERESINA.</p> | <p>Adotou-se a modalidade concorrência em razão da expressa previsão legal no art. 6º, XXXVIII, d, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.</p> <p>Já o tipo da licitação fundamenta-se no art. 15, II da Lei nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995.</p> |



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

3.3. Critério de julgamento da licitação

Os projetos de concessão de uso podem usar todos os critérios de julgamento previstos na Lei Federal 14.133/21. Mas, no caso em questão, para a escolha do licitante com melhor condições de assumir o projeto, foi escolhido o critério de maior outorga para a escolha do licitante.

| ITEM DO EDITAL | JUSTIFICATIVA |
|--|---|
| 11.5 Cada LICITANTE deverá apresentar apenas uma PROPOSTA COMERCIAL, na qual constará a oferta do MAIOR PERCENTUAL DE OUTORGA VARIÁVEL a ser paga ao PODER CONCEDENTE na assinatura do CONTRATO, este percentual deverá ser de no mínimo 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento). | A experiência prática de contratações públicas e a literatura administrativista têm o entendimento que a escolha pelo critério de maior valor de outorga possui dois efeitos positivos. O primeiro é evitar a entrada dos ditos "aventureiros" no mercado, ou seja, licitantes sem capacidade econômica e financeira e, como segundo efeito, contratar licitantes com capacidade econômica de tocar o projeto. Em decorrência disso, foi escolhido o critério de julgamento de maior valor de outorga. Visando garantir uma receita perene estabeleceu-se que a concessionária deverá encaminhar um percentual mínimo sobre o faturamento bruto de suas atividades. |

3.4. Fases da Licitação

A Lei 14.133/2021 tem como uma das grandes inovações colocar a fase de julgamento antes da habilitação técnica, de modo a trazer maior celeridade ao procedimento licitatório, tornando regra o que, até então, era exceção (inversão de fases). Desse modo, seguimos o processo licitatório explicitado abaixo e que segue os ditames da Lei 14.133/2021.

| ITEM DO EDITAL | JUSTIFICATIVA |
|---|---|
| 13.1 A LICITAÇÃO será processada e julgada pela COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO regularmente instituída, cabendo-lhe conduzir os trabalhos necessários à realização do certame, obedecidas as regras, trâmites e prazos | Este Edital prevê a ordem de fases da licitação nos termos da Lei 14.133/2021. A abertura dos documentos da garantia de proposta, portanto, vem antes da abertura dos documentos de habilitação. Assim, os documentos referentes ao credenciamento do licitante e suas garantias de |



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

| | |
|--|---|
| <p>estabelecidos neste EDITAL.</p> <p>13.3 Esta LICITAÇÃO será processada e julgada, pela COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO regularmente instituída, obedecida as regras, trâmites e prazos estabelecidos neste EDITAL e no ato que a constituiu.</p> <p>13.4. No dia [..], às [..], no Auditório da Secretaria de Estado da Administração e Previdência do Piauí – SEAD, localizado na Av. Pedro Freitas, s/nº, Bloco I, 2º Andar, Centro Administrativo, Teresina/PI, CEP: 64.018-900, a COMISSÃO dará início à SESSÃO DE LICITAÇÃO, não se responsabilizando por eventuais atrasos das interessadas em participar do certame;</p> <p>13.5 Após iniciada a SESSÃO, a COMISSÃO fará a abertura do ENVELOPE Nº 02 - PROPOSTA COMERCIAL, das LICITANTES presentes, quando então:</p> <p>13.5.1. Será realizado o CREDENCIAMENTO dos representantes das LICITANTES, conforme item 9 do EDITAL;</p> <p>13.5.2. Serão rubricados pelos CREDENCIADOS os documentos constantes do ENVELOPE;</p> <p>13.5.3. Serão analisadas as GARANTIAS DAS PROPOSTAS, à luz do exigido neste EDITAL;</p> <p>13.5.4. Havendo participação em consórcio, será analisado o instrumento de Compromisso de Constituição de Consórcio.</p> | <p>proposta comporão o Envelope 1, enquanto a proposta comercial comporá o Envelope 2 e a documentação de habilitação comporá o Envelope 3.</p> |
|--|---|

3.5. Envelope 1 - Credenciamento e Garantia de Proposta

| ITEM DO EDITAL | JUSTIFICATIVA |
|----------------|---------------|
|----------------|---------------|



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
 Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
 Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

| | |
|--|--|
| <p>5. CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO DA LICITAÇÃO</p> <p>Em razão da extensão da Cláusula transcreve-se apenas parcialmente as disposições editalícias:</p> <p>5.1. 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.</p> <p>5.5. Não existe limite para participação de empresas no Consórcio.</p> <p>5.7. Cada LICITANTE poderá ter até 2 (dois) REPRESENTANTES CREDENCIADOS.</p> | <p>Adotou-se para a redação desta cláusula, critérios intermediários extraídos de Editais de concorrência de projetos similares.</p> |
| <p>10. GARANTIA DE PROPOSTA E DOCUMENTOS DE REPRESENTAÇÃO</p> <p>10.1. A GARANTIA DE PROPOSTA, a ser apresentada em favor do PODER CONCEDENTE, será prestada no valor de R\$ <u>374.732,56 (trezentos e setenta e quatro mil, setecentos e trinta e dois reais e cinquenta e seis centavos)</u>, correspondente a 1% (um por cento) do valor estimado da contratação, com prazo de validade de 120 (cento e vinte) dias, contados da data de recebimento dos ENVELOPES.</p> | <p>O percentual de 1% (um por cento) do valor estimado da contratação encontra-se em consonância com o limite permitido pela legislação.</p> |

3.6. Envelope 2 - Proposta comercial

| ITEM DO EDITAL | JUSTIFICATIVA |
|---|---|
| <p>11.1. No ENVELOPE 2, a LICITANTE deverá apresentar sua PROPOSTA COMERCIAL, a ser elaborada conforme o ANEXO II – DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DE PROPOSTA COMERCIAL, registrando necessariamente o percentual a ser pago ao PODER CONCEDENTE a título de OUTORGA VARIÁVEL mensal pela CONCESSÃO.</p> | <p>Para fins desta modelagem, adotou-se o critério de maior percentual a ser pago ao Poder Concedente a título de outorga variável, isto visa reduzir os entraves à participação das concessionárias e garantir que o crescimento econômico da exploração pelo parceiro privado seja percebido pelo Poder Concedente.</p> |



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

| | |
|--|--|
| 11.2. O VALOR DA OUTORGA VARIÁVEL apresentado na PROPOSTA COMERCIAL deverá considerar como valor mínimo o montante de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) do faturamento bruto da concessionária. | |
|--|--|

3.7. Envelope 3 - Documentos de Habilitação Jurídica

| ITEM DO EDITAL | JUSTIFICATIVA |
|-----------------------|---|
| Item 12.3.1 do Edital | A documentação elencada no sobredito item editalício, busca trazer segurança jurídica à Comissão de Contratação, a partir da possibilidade de verificação de preenchimento de todas as exigências relativas à regularidade jurídica da licitante. |

3.8. Envelope 3 - Documentos de qualificação técnica

| ITEM DO EDITAL | JUSTIFICATIVA |
|---------------------|---|
| Item 12.5 do Edital | As exigências relativas à qualificação técnica buscam trazer potenciais licitantes que possuam experiência mínima no escopo do projeto, todavia sem restringir a diversidade das experiências pretéritas, bem como, a combinação destas expertises. |

3.9. Envelope 3 - Documentos de qualificação econômico-financeira

| ITEM DO EDITAL | JUSTIFICATIVA |
|----------------|--|
| Item 12.6 | A documentação exigida neste item, é a padrão para a análise de qualificação econômico-financeira de licitantes em projetos de infraestrutura e busca possibilitar que a Comissão de Contratações analise a saúde financeira e a regularidade contábil dos concorrentes. |



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

3.10. Condições para assinatura do Contrato

O Edital regulamenta não apenas o processo licitatório *per se*, como também os passos a serem seguidos após a homologação e a adjudicação do objeto contratual ao vencedor do certame. Estamos falando, aqui, das condições impostas a ambas as partes para que o Contrato seja assinado e, posteriormente, executado.

| ITEM DO EDITAL | JUSTIFICATIVA |
|--|--|
| <p>16.3. Em até 02 (dois) dias úteis anteriores à data prevista para assinatura do CONTRATO, a ADJUDICATÁRIA deverá:</p> <p>16.3.1. Ter constituído a SPE, apresentando o respectivo instrumento de constituição, com a correspondente certidão da Junta Comercial e inscrição no CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica), nos termos dos itens deste EDITAL;</p> <p>16.3.2. Ter subscrito e integralizado o capital social da SPE, em moeda corrente nacional, na forma exigida no presente EDITAL;</p> <p>16.3.3. Ter efetuado, por intermédio próprio ou da SPE constituída, o pagamento referente ao ressarcimento dos estudos, no valor de 1.995.000,00 (um milhão, novecentos e noventa e cinco mil reais), devidamente atualizados pelo índice IPCA, considerando como data base dezembro de 2024 até o mês anterior ao pagamento, em conta bancária de titularidade da SERVFAZ MÃO DE OBRA E SERVIÇOS, cujos dados serão informados pelo PODER CONCEDENTE;</p> <p>16.3.4. realizou contratação do seguro de execução contratual; e</p> <p>16.3.5. Ter apresentado a descrição acionária e de gestão da SPE e comprovação das certidões de regularidade.16.4.5. Apresentar descrição da estrutura acionária e de gestão da SPE, contendo no mínimo:</p> | <p>Concluído o certame, há uma série de requisitos, estabelecidos no Edital, que devem ser cumpridos para a assinatura do contrato.</p> <p>Trata-se das condições para a assinatura do Contrato. Tais condições são importantes para que o objeto contratual possa ser executado de maneira satisfatória, bem como que as partes adimplam com suas obrigações.</p> <p>Temos, portanto, que as condições impostas são importantes para tornar exequível a execução do contrato e para garantir que as partes cumpram suas responsabilidades desde a assinatura do contrato.</p> <p>Assim, no Edital em tela, as condições podem ser divididas em duas. Aquelas exigidas à Concessionária, que são necessárias para garantir tanto a solidez da SPE (por isso tocam em obrigações ligadas à constituição da SPE), quanto para garantir que a execução do objeto contratual se dê nas melhores condições (exige-se, nesse sentido, a prestação de garantias e a apresentação de documentos exigidos).</p> <p>Há, de igual modo, as condições colocadas como de responsabilidade do Poder Concedente, que tem por objetivo dar as condições para que o parceiro privado possa assumir os bens da concessão e começar a sua operação.</p> |



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

4. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA DO CONTRATO

4.1. Modalidade da Concessão

Considerando a estruturação econômico-financeira do projeto, bem como as diretrizes indicadas pelo Estado do Piauí, adotou-se a modalidade de concessão de uso para a delegação do imóvel, e exploração da infraestrutura.

| ITEM DO CONTRATO | JUSTIFICATIVA |
|--|---|
| 5.1. O presente CONTRATO tem por objeto a concessão de uso da área prevista no ANEXO I - MEMORIAL DESCRITIVO E CADERNO DE INVESTIMENTOS para a administração, operação, manutenção e exploração do PARQUE DE EXPOSIÇÃO GOVERNADOR DIRCEU ARCOVERDE (BR 343 - Teresina – Altos, KM 10, Zona Rural no município de Teresina, no Estado do Piauí, SIPAT nº 15745, registro sob o nº R-1-10.600) com inclusão de obras de reforma e modernização, observadas todas as regras e condições deste CONTRATO e seus ANEXOS. | A escolha por uma concessão de uso se deve por algumas características do projeto, em especial quanto ao seu objeto, qual seja, um imóvel público, com potencial de exploração comercial. |

4.2. Prazo da concessão e valor estimado do contrato.

Como já mencionado nos destaques ao Edital, as previsões de prazo e valor do Contrato se baseiam na estruturação para a viabilidade econômico-financeira do projeto.

Trata-se de previsões de extrema relevância, na medida que norteiam a grande maioria das cláusulas contratuais, com repercussão sobre garantias a serem estipuladas para as partes, ciclos de reinvestimentos.

| ITEM DO CONTRATO | JUSTIFICATIVA |
|--|--|
| 6.1. O prazo de vigência do CONTRATO é de 30 (trinta) anos, contados a partir da data de assinatura, condicionada a sua eficácia à publicação do extrato do CONTRATO no Diário Oficial do Estado do Piauí. | O prazo estimado do contrato será de 30 (trinta) anos, uma vez que a partir da modelagem econômico-financeira, foi este o considerado necessário para a amortização dos investimentos, |



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
 Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
 Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

| | |
|---|--|
| <p>6.2. O prazo previsto no item 6.1 poderá ser prorrogado a critério das PARTES, nas seguintes hipóteses:</p> <p>6.2.1. Para fins de reequilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO, observado o disposto na CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - DA RECOMPOSIÇÃO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO DO CONTRATO, CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - DO PROCEDIMENTO DE RECOMPOSIÇÃO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO DO CONTRATO e CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - DO CÁLCULO DA RECOMPOSIÇÃO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO.</p> <p>6.2.2. Nos casos de justificado interesse público, mediante estudos técnicos que demonstrem a viabilidade da prorrogação contratual em relação à realização de nova licitação e deverá ser decidido pelo CONSELHO GESTOR DE PPP - CGPPP.</p> <p>6.2.3. É faculdade de o CGPPP prorrogar ou não o CONTRATO e a recusa em efetuar a prorrogação não gera, para a CONCESSIONÁRIA, qualquer direito a retenção, indenização ou ressarcimento pelos investimentos realizados.</p> | <p>registra-se que, a Lei 8.987/1995, não prevê um limite legal para a extensão contratual.</p> |
| <p>VALOR ESTIMADO DO INVESTIMENTO</p> | <p>JUSTIFICATIVA</p> |
| <p>7.1. O valor estimado deste CONTRATO é de R\$ 37.473.256,31 (trinta e sete milhões, quatrocentos e setenta e três mil, duzentos e cinquenta e seis reais e trinta e um centavos), correspondente ao valor dos investimentos durante o prazo da concessão.</p> <p>7.1.1. O valor estimado do CONTRATO é meramente referencial, não podendo ser invocado pela CONCESSIONÁRIA para embasar pleitos de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO.</p> | <p>O valor estimado é aquele previsto nos estudos de engenharia que compõem o projeto, e representam uma estimativa mínima dos investimentos necessários para a modernização do Parque de Exposição.</p> |

4.3. Período de Transição

As disposições do Contrato sobre o Período de Transição buscaram detalhar as atividades preliminares necessárias à efetiva prestação do objeto da Concessão, com o



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
 Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
 Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

propósito de aperfeiçoar a interface contratual entre as partes e mitigar atrasos ou controvérsias a respeito das obrigações e expectativas de cada parte na fase inicial do projeto.

| ITEM DO CONTRATO | JUSTIFICATIVA |
|--|---|
| <p>PERÍODO DE TRANSIÇÃO: período compreendido entre a assinatura do CONTRATO e a assinatura do TERMO DE ENTREGA E RECEBIMENTO DOS BENS VINCULADOS À CONCESSÃO;</p> <p>TERMO DE ENTREGA E RECEBIMENTO DOS BENS VINCULADOS À CONCESSÃO - TERMI: Documento assinado pelas PARTES que formaliza a entrega do PARQUE DE EXPOSIÇÃO, transferindo a responsabilidade por sua manutenção e operação à CONCESSIONÁRIA, exclusiva e integralmente;</p> <p>8. CLÁUSULA OITAVA - DA TRANSFERÊNCIA DO BEM PÚBLICO À CONCESSIONÁRIA</p> <p>8.1. O PARQUE DE EXPOSIÇÃO será considerado transferido para a CONCESSIONÁRIA a partir da assinatura do TERMO DE ENTREGA DE BEM PÚBLICO, que formalizará a transferência à CONCESSIONÁRIA, de forma exclusiva e integral, da responsabilidade pelo PARQUE DE EXPOSIÇÃO, obedecidas as disposições deste CONTRATO e seus ANEXOS.</p> <p>8.2. A partir da assinatura do TERMO DE ENTREGA DE BEM PÚBLICO, as obrigações de manutenção e operação do PARQUE DE EXPOSIÇÃO passam a ocorrer a cargo da CONCESSIONÁRIA, que deverá observar os encargos e obrigações previstos neste CONTRATO e seus ANEXOS, notadamente no ANEXO II – CADERNO DE ENCARGOS.</p> | <p>A minuta de contrato intencionalmente foi um tanto quanto silente em relação ao período de transição, uma vez que este inicia-se com a assinatura do contrato e encerra-se com a assinatura do Termo de Entrega e Recebimento dos Bens Vinculados à Concessão.</p> <p>A proposta é que o acompanhamento seja realizado periodicamente pelo Comitê de Monitoramento de Gestão (CMOG).</p> |

4.4. Direitos e Obrigações das partes

| ITEM DO CONTRATO | JUSTIFICATIVA |
|------------------|---------------|
|------------------|---------------|



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
 Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
 Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

| | |
|--|---|
| <p>CAPÍTULO IV – DAS OBRIGAÇÕES E DIREITOS DAS PARTES</p> <p>13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS OBRIGAÇÕES GERAIS DAS PARTES</p> <p>14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES E DIREITOS DA CONCESSIONÁRIA</p> <p>15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES E DOS DIREITOS DO PODER CONCEDENTE</p> | <p>Estas cláusulas estabelecem as obrigações das partes para fins da adequada execução do objeto contratual e seguem um padrão dos contratos de concessão de uso celebrados no país.</p> <p>Os capítulos estabelecem as obrigações da concessionária e do Poder Concedente de forma discriminada as obrigações contratuais.</p> |
|--|---|

4.5. Remuneração da Concessionária

| ITEM DO CONTRATO | JUSTIFICATIVA |
|---|--|
| <p>CAPÍTULO VI – DAS RECEITAS DA CONCESSIONÁRIA E DOS PAGAMENTOS</p> <p>17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DAS RECEITAS DA CONCESSIONÁRIA</p> <p>17.1. Serão consideradas RECEITAS todos os valores auferidos pela CONCESSIONÁRIA e por quaisquer subsidiárias mediante a EXPLORAÇÃO direta ou indireta do PARQUE DE EXPOSIÇÃO, observadas as disposições previstas neste CONTRATO e seus ANEXOS e na legislação aplicável.</p> <p>17.2. A CONCESSIONÁRIA, poderá celebrar contrato de direitos relativos ao nome do PARQUE DE EXPOSIÇÃO, visando à propagação do nome de uma empresa, de uma marca ou de um produto, desde que mantido o nome GOVERNADOR DIRCEU ARCOVERDE, configurando-se a receita decorrente deste contrato como RECEITA ACESSÓRIA.</p> <p>17.3. A CONCESSIONÁRIA terá assegurada autonomia para a regulação e cobrança do acesso ao PARQUE DE EXPOSIÇÃO e demais preços praticados no âmbito da CONCESSÃO, respeitadas</p> | <p>As concessões de uso são caracterizadas por explorações econômicas de bens públicos em que a concessionária coloca sua conta em risco. Portanto, a remuneração da concessionária será integralmente advinda de suas atividades econômicas no bem concedido. Desse modo, não caberá nenhum encargo por parte do poder público.</p> |



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

as políticas de isenções e de meia-entrada previstas na legislação aplicável.

17.4. Nenhum valor será devido pelo PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA em razão da CONCESSÃO, ressalvados os casos previstos expressamente neste CONTRATO.

17.5. A CONCESSIONÁRIA declara estar ciente dos riscos e condições relacionados à obtenção das RECEITAS, concordando serem suficientes para remunerar todos os investimentos, custos e despesas referentes ao objeto deste CONTRATO, de maneira que as condições originalmente estabelecidas conferem equilíbrio econômico-financeiro à CONCESSÃO.

17.6. Eventuais prejuízos incorridos pela CONCESSIONÁRIA, a frustração da expectativa de RECEITAS ou qualquer outro insucesso na EXPLORAÇÃO da CONCESSÃO não poderão ser invocados para efeito de revisão do CONTRATO ou seu reequilíbrio econômico-financeiro, cabendo à CONCESSIONÁRIA assumir integralmente o risco de sua execução, ressalvado o disposto na CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DOS RISCOS DO PODER CONCEDENTE.

4.6. Inadimplemento

| ITEM DO CONTRATO | JUSTIFICATIVA |
|--|---|
| <p>16.5. Os contratos de FINANCIAMENTO da CONCESSIONÁRIA poderão conferir aos FINANCIADORES, de acordo com as regras de direito privado aplicáveis, o direito de assumir o CONTROLE da CONCESSIONÁRIA em caso de inadimplemento, tanto dos contratos de financiamento quanto deste CONTRATO, observadas as exigências previstas na CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA TRANSFERÊNCIA DO CONTROLE E DAS ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS.</p> <p>30.1. No caso de inadimplemento parcial ou total das obrigações previstas neste CONTRATO, a</p> | <p>As disposições que tratam da hipótese de atraso imputável à Concessionária e têm o propósito de preservar o patrimônio público e o Contrato, na medida em que tanto desestimulam a mora como atribuem multa ou mesmo, em situação limite.</p> <p>Atendem-se aqui às ideias de segurança jurídica e também da proteção da confiança que o Poder Público deposita na Concessionária.</p> |



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

CONCESSIONÁRIA estará sujeita, sem prejuízo das sanções de natureza civil e penal e daquelas previstas no art. 90, §5º da Lei federal nº 14.133/2021, às seguintes sanções administrativas aplicáveis pelo PODER CONCEDENTE, nos termos deste CONTRATO:

30.1.1. advertência formal, que será formulada junto à determinação da adoção das necessárias medidas de correção;

30.1.2. multa;

30.1.3. suspensão temporária do direito de participação em licitações e impedimento de contratar com a Administração Pública, por prazo não superior a dois anos;

30.1.4. declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição e até que seja promovida sua reabilitação perante a autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a CONCESSIONÁRIA ressarcir a Administração Pública pelos prejuízos resultantes.

4.7. Indicadores de desempenho

Os indicadores de desempenho visam atestar, de maneira objetiva e transparente, ao longo de todo período contratual, se os parâmetros de qualidade da operação do serviço e execução contratual estão sendo cumpridos pela Concessionária. De forma a alinhar incentivos entre o Poder Público, que espera a melhor qualidade de prestação do serviço, e a Concessionária, que espera lucrar com a atividade, os contratos de concessão atrelam, de variadas formas, a remuneração ao nível de cumprimento dos indicadores de desempenho.

| ITEM DO CONTRATO | JUSTIFICATIVA |
|--|---|
| 12.6. A CONCESSIONÁRIA será integralmente responsável pela execução da CONCESSÃO, ainda que parcialmente executada por terceiros, incluindo o cumprimento dos encargos, obrigações e indicadores de desempenho previstos neste CONTRATO e seus ANEXOS. | Os indicadores serão aferidos semestralmente e terão como referência o Anexo III do Contrato. |



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

4.8. Capital social

A estrutura jurídica da Concessionária deve observar o disposto no art. 9º da Lei 11.079/2004, o qual disciplina a necessidade de constituição de Sociedade de Propósito Específico (SPE) antes da celebração do Contrato.

Na hipótese de constituição da SPE pelo licitante ou consórcio vencedor, poderá ser adotada a forma de companhia aberta, com valores mobiliários admitidos à negociação no mercado. Aliás, foi exigido que o capital social da SPE seja constituído de, pelo menos, 20% do valor do contrato total a ser integralizado durante a concessão.

| ITEM DO CONTRATO | JUSTIFICATIVA |
|-------------------------|----------------------|
|-------------------------|----------------------|



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

10. CLÁUSULA DÉCIMA - DO CAPITAL SOCIAL

10.1. O capital social mínimo subscrito da CONCESSIONÁRIA será de R\$ 7.494.651,26 (sete milhões, quatrocentos e noventa e quatro mil, seiscentos e cinquenta e um reais e vinte e seis centavos), que corresponde a 20% (vinte por cento) do valor do CONTRATO, devendo ser integralizado pelo menos 2,5% (dois e meio por cento), em moeda corrente, como condição precedente à assinatura deste CONTRATO, correspondente ao montante de R\$ 187.366,28 (cento e oitenta e sete mil, trezentos e sessenta e seis reais e vinte e oito centavos). A integralização do restante do capital social subscrito, no montante de R\$ 7.307.284,98 (sete milhões, trezentos e sete mil, duzentos e oitenta e quatro reais e noventa e oito centavos), será comprovada ao CMOG na seguinte proporção, contado da data do início do PRAZO DA CONCESSÃO:

10.1.1. 25% (vinte e cinco por cento) em até 06 (seis) meses;

10.1.2. 50% (cinquenta por cento) em até 18 (dezoito);

10.1.3. 75% (setenta e cinco por cento) em até 30 (trinta) meses;

10.1.4. 100% (cem por cento) em até 42 (quarenta e dois) meses;

10.3. A CONCESSIONÁRIA não poderá, durante todo o prazo de vigência do CONTRATO, reduzir o seu capital social abaixo do valor mínimo estabelecido na subcláusula 10.1, sem prévia e expressa autorização do PODER CONCEDENTE.

10.4. A CONCESSIONÁRIA poderá emitir obrigações, debêntures ou títulos financeiros similares que representem obrigações de sua responsabilidade, em favor de terceiros, devendo informar a realização dessas operações ao PODER CONCEDENTE, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da sua efetivação.

10.5. Os recursos à disposição da CONCESSIONÁRIA deverão ser aplicados

A constituição de uma SPE para explorar o objeto do Contrato visa conferir maior segurança jurídica e segregar os riscos do negócio, que ficam restritos à execução daquele objeto determinado.

A integralização de um capital social mínimo pelos acionistas também cumpre o papel de garantir os investimentos necessários para a exploração comercial e a realização de obras complementares no Parque de Exposição. Deverão ainda ser respeitados padrões de governança corporativa e contabilidade e demonstrações financeiras padronizadas.

Em relação a integralização do capital social da SPE, entendeu-se ser possível a integralização em etapas nos termos do item 15.6 do Edital.



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

| | |
|--|--|
| exclusivamente no desenvolvimento de atividades relacionadas ao objeto deste CONTRATO. | |
|--|--|

4.9. Transferência da Concessão

O regramento da transferência de controle da Concessionária é estabelecido pelo art. 9º, §1º, da Lei 11.079/04, que condiciona sua ocorrência à autorização expressa da Administração Pública, nos termos do Edital e do Contrato. A nova Concessionária deverá atender às exigências de capacidade técnica, idoneidade financeira e regularidade jurídica e fiscal necessárias à assunção do Contrato, além de se comprometer a cumprir todas as cláusulas vigentes.

| ITEM DO CONTRATO | JUSTIFICATIVA |
|------------------|---------------|
|------------------|---------------|



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA TRANSFERÊNCIA DO CONTROLE E DAS ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

11.1. A CONCESSIONÁRIA deverá submeter à prévia anuência do PODER CONCEDENTE qualquer ato que possa caracterizar alteração do seu CONTROLE, direta, em bloco ou isoladamente, observadas as condições fixadas neste CONTRATO, sob pena de caducidade da CONCESSÃO.

11.2. A composição societária da CONCESSIONÁRIA deverá ser aquela apresentada no procedimento licitatório, permitindo-se eventual transferência do CONTROLE somente após a finalização das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS, observada a legislação aplicável.

11.3. A solicitação de transferência do CONTROLE deverá ser encaminhada formalmente, por escrito, pela CONCESSIONÁRIA ou pelo(s) seu(s) FINANCIADOR(ES), contendo a justificativa da solicitação, bem como as informações e documentos suficientes para subsidiar sua análise pelo PODER CONCEDENTE.

11.4. Como condição para a anuência do PODER CONCEDENTE, o interessado em assumir o CONTROLE da CONCESSIONÁRIA deverá:

11.4.1. atender às exigências de capacidade técnica, idoneidade financeira e regularidade jurídica e fiscal necessárias à assunção da CONCESSÃO;

11.4.2. prestar e manter a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO;

11.4.3. comprometer-se ao cumprimento de todas as exigências previstas neste CONTRATO e seus ANEXOS.

11.5. No caso de transferência do CONTROLE para o(s) FINANCIADOR(ES), além do cumprimento das exigências previstas na subcláusula 11.4, esse(s) deverá(ão) apresentar um plano de reestruturação financeira da CONCESSIONÁRIA e de continuidade da CONCESSÃO.

11.6. O PODER CONCEDENTE poderá negar a solicitação de transferência do CONTROLE caso avalie que a operação poderá prejudicar ou colocar em risco a execução do objeto do CONTRATO.

A transferência do controle acionário da SPE é previsão que atende à possibilidade de mudanças na estrutura da Concessionária, mas está condicionada à ciência e à autorização do Poder Concedente, e deverá ser precedida de Notificação pela Concessionária e do preenchimento dos requisitos mínimos contratualmente previstos, com o intuito de evitar alteração societária com potencial de prejudicar a prestação do objeto do Contrato.



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

11.7. O PODER CONCEDENTE examinará a solicitação de transferência do CONTROLE no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias, prorrogáveis por igual período, caso necessário, podendo solicitar esclarecimentos e documentos adicionais à CONCESSIONÁRIA e aos FINANCIADORES, convocar os sócios ou acionistas controladores da CONCESSIONÁRIA e promover outras diligências consideradas adequadas.

11.8. A autorização para a transferência do controle da CONCESSIONÁRIA, caso seja concedida pelo PODER CONCEDENTE, será formalizada, por escrito, indicando as condições e os requisitos para sua realização.

11.9. Durante todo o período de vigência do CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA também deverá submeter à prévia autorização do PODER CONCEDENTE eventual alteração no respectivo estatuto social que envolva a cisão, fusão, transformação ou incorporação, observado o mesmo procedimento previsto para a transferência do CONTROLE.

4.10. Fiscalização da Concessão

A execução dos contratos de concessão deve ser acompanhada pelo Poder Concedente, com o objetivo de avaliar o cumprimento das obrigações definidas e a eficiência na prestação do serviço, por meio de critérios objetivos previamente definidos. Conforme previsão da nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos (Lei n. 14.133/21), as partes devem zelar pela boa gestão contratual, praticando e facilitando a fiscalização e a transparência, a fim de tornar fluida a relação entre Poder Concedente e Concessionária.

| ITEM DO CONTRATO | JUSTIFICATIVA |
|---|---|
| CMOG: Comitê de Monitoramento e Gestão do Contrato, formado por representantes do PODER CONCEDENTE e da SUPARC, responsável pela fiscalização e monitoramento do contrato de CONCESSÃO. VERIFICADOR INDEPENDENTE: é a empresa contratada para avaliar o atendimento de indicadores | A fiscalização será sempre de responsabilidade do Poder Concedente, entretanto nesta modelagem, em consonância com outras realizadas no Estado do Piauí e, com o intuito de conferir ao Contrato elementos que possam contribuir para a boa e adequada execução contratual e mitigação de eventuais conflitos |



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

de desempenho e cumprimento dos encargos pela CONCESSIONÁRIA.

14.2. A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar RELATÓRIO ANUAL DA CONCESSÃO, até 31 de março de cada ano, para fins de fiscalização pelo PODER CONCEDENTE e pelo VERIFICADOR INDEPENDENTE do cumprimento dos encargos e obrigações previstos no CONTRATO e seus ANEXOS, nos termos do ANEXO II do Contrato – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSÃO.

14.3. O descumprimento das obrigações previstas neste CONTRATO e seus ANEXOS estará sujeito à aplicação das sanções cabíveis, conforme previsto na CLÁUSULA TRIGÉSIMA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.

15.1.4. acompanhar e fiscalizar o fiel cumprimento do CONTRATO e seus ANEXOS, incluindo a realização de vistorias periódicas, visando à garantia da plena conservação do PARQUE DE EXPOSIÇÃO;

19.5. Para a fiscalização do valor pago à título de OUTORGA VARIÁVEL, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE o comprovante de pagamento do DAE até o 5º dia útil subsequente ao vencimento.

19.6. Para apuração da adequação dos pagamentos, a CONCESSIONÁRIA deverá encaminhar o RELATÓRIO ANUAL DA CONCESSÃO ao PODER CONCEDENTE instruído com as demonstrações financeiras da CONCESSIONÁRIA, que deverão ser acompanhadas de relatório de auditoria elaborado por VERIFICADOR INDEPENDENTE.

19.10. O PODER CONCEDENTE poderá utilizar, a seu critério, o auxílio de VERIFICADOR INDEPENDENTE contratado especialmente a fim de apurar os valores efetivamente arrecadados, ou para fiscalizar os contratos firmados pela CONCESSIONÁRIA com subcontratadas, prestadores e tomadores de serviço ou quaisquer terceiros a ela vinculados, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis.

30.6. A fiscalização do PODER CONCEDENTE através da CMOG deverá apontar as faltas cometidas pela CONCESSIONÁRIA, por escrito, concedendo-lhe prazo compatível, nunca inferior a 10 (dez) dias úteis para saná-las, salvo emergências.

entre as partes, previu-se a constituição de um grupo colegiado para fins específicos de monitoramento do cumprimento do ajuste.

Adicionalmente, o contrato prevê a de contratação de Verificador Independente para auxiliar o Poder Concedente na fiscalização contratual.



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

4.11. Matriz de riscos

De acordo com o art. 5º da Lei 11.079/2004, o Contrato deverá conter “a repartição de riscos entre as partes, inclusive os referentes a caso fortuito, força maior, fato do príncipe e álea econômica extraordinária”.

Desse modo, tem-se que a matriz de riscos é parte essencial na gestão contratual, ao atribuir ao Poder Concedente e à Concessionária quais os ônus a serem suportadas por cada uma das partes considerando a condição e as responsabilidades atribuídas a cada um no Contrato.

É um instrumento fundamental para se estruturar uma parceria, pois, junto com os indicadores de desempenho, sistema de pagamentos, conjunto de penalidades e o equilíbrio econômico-financeiro, define os principais incentivos para ação de cada parte durante a execução contratual de uma parceria. A tabela abaixo descreve os principais riscos alocados exclusivamente ao Poder Concedente e à Concessionária, e os riscos compartilhados.

| ITEM DO CONTRATO | JUSTIFICATIVA |
|------------------------|---|
| Anexo VII do Contrato. | <p>Em suma, a lógica seguida para a alocação de riscos neste Contrato foi a de alocar o risco para a parte que possui a melhor possibilidade de gerenciar o risco ou mitigar as suas consequências. Com base nisso, foi elaborada a matriz de riscos do Contrato, buscando conferir maior eficiência na gestão e execução contratual.</p> <p>Estabeleceu-se a distribuição dos riscos, notadamente aqueles relativos à obtenção de licenças ambientais.</p> |

4.12. Mecanismo de reequilíbrio econômico-financeiro

O reequilíbrio econômico-financeiro do contrato se aplica quando identificada situação que tenha desequilibrado a equação contratual inicialmente estabelecida, observada a



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

distribuição de riscos constante do Contrato, a fim de verificar qual parte tem responsabilidade pelo evento.

Os processos de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro dos contratos de concessão, portanto, podem ser realizados quando das revisões ordinárias, com destaque para a revisão dos Indicadores de Desempenho a cada 5 anos contados do fim da Etapa Prévia, ou das revisões extraordinárias.

| ITEM DO CONTRATO | JUSTIFICATIVA |
|------------------|---------------|
|------------------|---------------|

MANUATA



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

25. CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA – DO CÁLCULO DA RECOMPOSIÇÃO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

25.1. O processo de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro será realizado por meio de planilha desenvolvida exclusivamente para esse fim, utilizando-se da metodologia do FLUXO DE CAIXA MARGINAL.

25.2. O CONTRATO será considerado reequilibrado quando os impactos dos EVENTOS DE DESEQUILÍBRIO forem compensados por meio da instituição de medidas sobrepostas ao fluxo de caixa elaborado para aferição dos impactos econômico-financeiros do citado evento, de tal forma que o valor presente líquido desse fluxo tenha valor igual a 0 (zero), calculado conforme a seguinte fórmula:

$$VPL = \sum_{t=1}^T \left(\frac{C_t}{(1+r)^t} \right)$$

Em que:

VPL: valor presente líquido do fluxo de caixa elaborado para demonstrar os efeitos dos EVENTOS DE DESEQUILÍBRIO que deram causa ao pedido de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO.

t: período de referência (ano) para a instituição dos efeitos dos EVENTOS.

C: Valor Monetário Constante do fluxo de caixa marginal livre resultante em cada período t.

r: taxa de desconto calculada a partir das regras da subcláusula 25.3.

Em relação à metodologia, a recomposição se estipulou que ela fosse executada através da metodologia de Fluxo de Caixa Marginal (FCM), nos termos descritos na minuta contratual.

A aplicação da metodologia de FCM vem sendo adotada nos contratos mais modernos, pois consegue refletir melhor o desequilíbrio ao considerar o fluxo de caixa ao tempo do evento e não o original do contrato.



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

25.2.1. O cálculo deve ser realizado considerando os valores na data-base da assinatura do CONTRATO.

25.3 Para determinação da Taxa de Desconto real anual a ser utilizada no cálculo do Valor Presente, deverão ser observadas as seguintes disposições:

(i) a Taxa de Desconto real anual a ser utilizada será composta pela média dos últimos 12 (doze) meses da taxa bruta de juros de venda das Notas do Tesouro IPCA+ com juros Semestrais (NTN-B) ou, na ausência deste, outro que o substitua, ex-ante a dedução do Imposto de Renda, com vencimento em 30 (trinta) anos, contados a partir da data de assinatura deste CONTRATO, ou vencimento mais compatível com a data do termo contratual, publicada pela Secretaria do Tesouro Nacional, apurada no início de cada ano contratual, capitalizada de um spread ou sobretaxa sobre os juros equivalente a 131,43% (cento e trinta e um e quarenta e três por cento), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis. No caso de Notas do Tesouro inexistentes para o vencimento estabelecido acima, deverá ser considerada a de vencimento mais próximo. Independentemente do resultado do cálculo indicado, a Taxa de Desconto real anual a ser utilizada no cálculo do Valor Presente não poderá ser inferior a 2,32% (dois inteiros e trinta e dois centésimos por cento).

25.4 Para fins de determinação dos fluxos dos DISPÊNDIOS marginais, serão utilizados os valores efetivamente incorridos pela PARTE autora do pleito, devidamente comprovados por meio de notas fiscais, comprovantes de depósito ou outros documentos similares.

25.4.1 No caso de necessidade de projeção de DISPÊNDIOS, os valores devem ser calculados com base nos seguintes critérios, na respectiva ordem de prioridade:



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

| | |
|--|--|
| <p>25.4.1.1 projeção com base nos DISPÊNDIOS efetivamente realizados;</p> <p>25.4.1.2 dados oriundos dos sistemas oficiais de custos;</p> <p>25.4.1.3 relatório de perícia técnica ou avaliação análoga;</p> <p>25.4.1.4 outros critérios de mercado, inclusive tabelas oficiais de custos.</p> <p>25.4.2 Tanto os valores efetivamente gastos quanto os valores projetados terão como teto os preços unitários observados dos sistemas oficiais de custos, preferencialmente a Tabela de Custos do Sistemas de Custos Referenciais de Obras do Governo Federal - SICRO e o Sistema Nacional de Preços e Índices para a Construção Civil - SINAPI.</p> | |
|--|--|

4.13. Garantia de execução

As garantias contratuais nas parcerias público-privadas estão previstas no art. 5º, inc. VIII e no Capítulo III da Lei 11.079/2004 e são essenciais para o contrato em diversas medidas. Em relação à Concessionária, a legislação contempla a possibilidade de o Poder Concedente exigir a prestação e manutenção de garantia do fiel cumprimento das obrigações dispostas em contrato, observados os riscos relacionados à execução do objeto do Contrato, bem como o ônus assumido pelo concessionário.

| ITEM DO CONTRATO | JUSTIFICATIVA |
|---|---|
| <p>27. CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA - DAS GARANTIAS</p> <p>27.1. Como condição precedente à assinatura deste CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA prestou e deverá manter a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, em favor do PODER CONCEDENTE, durante toda a vigência da CONCESSÃO, no valor mínimo de R\$[.], na data</p> | <p>Com a finalidade de conferir segurança ao Poder Concedente em relação à prestação dos serviços, preveu-se para o Parceiro Privado a exigência de contratação e manutenção durante todo o prazo contratual, de Garantia de Execução correspondente a [.]% ([.] por cento) do valor do Contrato.</p> |



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

base de [...] de [...] de [...].

27.2. A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO deverá ter seu prazo de validade prorrogado pelo menos 60 (sessenta) dias antes de seu vencimento, às expensas da CONCESSIONÁRIA, de modo a manter-se vigente durante todo o prazo da CONCESSÃO, sob pena de aplicação das sanções previstas neste CONTRATO.

27.3. O valor da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO deverá ser reajustado anualmente pela variação do índice IPCA, ou por outro índice que vier a substituí-lo.

27.4. Sem prejuízo de outras possibilidades previstas neste CONTRATO, a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO servirá para cobrir:

27.4.1. o ressarcimento de custos e despesas incorridos pelo PODER CONCEDENTE face ao inadimplemento da CONCESSIONÁRIA;

27.4.2. o pagamento da OUTORGA VARIÁVEL, no caso de atraso de pagamento superior a 60 (sessenta) dias;

27.4.3. o pagamento de multas que forem aplicadas à CONCESSIONÁRIA em razão de inadimplemento de suas obrigações contratuais, quando não forem cumpridos os prazos de quitação previsto neste CONTRATO;

27.4.4. a devolução de BENS REVERSÍVEIS em desconformidade com as exigências estabelecidas neste CONTRATO e seus ANEXOS.

27.5. Se o valor das multas contratuais eventualmente impostas à CONCESSIONÁRIA for superior ao valor da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, além de perdê-la, a CONCESSIONÁRIA responderá pela diferença e pela reposição do valor integral da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de aplicação das penalidades previstas neste CONTRATO.

Para dar flexibilidade à prestação da garantia pelo parceiro privado, admitiram-se inúmeras modalidades, a exemplo de seguro-garantia ou de fiança bancária.



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

27.6. A CONCESSIONÁRIA deverá recompor o valor integral da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO sempre que ela for utilizada, observando o prazo previsto na subcláusula 27.5.

27.7. A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO poderá ser prestada em uma das seguintes modalidades:

27.7.1. Caução em dinheiro;

27.7.2. Caução em títulos da dívida pública;

27.7.3. Seguro-garantia;

27.7.4. Fiança bancária.

27.8. A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO prestada em caução em dinheiro deverá ser paga por meio do Documento de Arrecadação Estadual – DAE, emitida pelo endereço eletrônico da Secretaria de Estado de Fazenda do Piauí.

27.9. Para a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO prestada na modalidade de caução em títulos da dívida pública serão aceitos, apenas, Tesouro Prefixado (Letras do Tesouro Nacional – LTN), Tesouro SELIC (Letras Financeiras do Tesouro – LFT), Tesouro IGPM+ com Juros Semestrais (Notas do Tesouro Nacional - série C - NTN - C), Tesouro Prefixado com Juros Semestrais (Notas do Tesouro Nacional - série F - NTN- F), Tesouro IPCA+ (Notas do Tesouro Nacional – série B – NTN-B Principal) ou Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (Notas do Tesouro Nacional – série B – NTN-B), que deverão ser emitidos sob a forma escritural, mediante registro em sistema centralizado de liquidação e custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil.

27.10. A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO prestada na modalidade de seguro-garantia deverá ser emitida por companhia seguradora nacional ou estrangeira com funcionamento no Brasil, sendo que a apólice deverá estar de acordo com o disposto na circular SUSEP nº 477/2013.

27.11. A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO prestada na modalidade de fiança



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

bancária deverá ser emitida por instituições financeiras que estejam classificadas entre o primeiro e o segundo piso, ou seja, entre “A” e “B”, na escala de rating de longo prazo de ao menos uma das agências de classificação de risco Fitch Ratings, Moody’s ou Standard & Poors.

27.11.1. Os bancos emissores de fianças bancárias deverão possuir sistema EMVIA para que seja verificada a autenticidade do instrumento.

27.11.2. A fiança bancária também deverá conter expressa afirmação do fiador de que, como devedor solidário, fará o pagamento ao PODER CONCEDENTE, independentemente de interpelação judicial, caso o afiançado não cumpra suas obrigações, bem como a renúncia expressa do fiador ao benefício de ordem previsto no artigo 827 do Código Civil.

27.12. As despesas referentes à prestação da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO serão exclusivamente de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA.

27.13. A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO ofertada não poderá conter quaisquer ressalvas ou condições que possam dificultar ou impedir sua execução, ou que possam suscitar dúvidas quanto à sua exequibilidade.

27.14. Será permitida a substituição da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO prestada pela CONCESSIONÁRIA, por qualquer das modalidades admitidas nesta cláusula, mediante prévia e expressa anuência do PODER CONCEDENTE.

27.15. A CONCESSIONÁRIA permanecerá responsável pelo cumprimento das obrigações contratuais, incluindo o pagamento de eventuais multas e indenizações, independentemente da utilização da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO.

27.16. A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, observado o montante mínimo definido na subcláusula 27.1, deverá permanecer em vigor até 180 (cento e oitenta) dias após a extinção do CONTRATO.



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

27.17. A liberação da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO dependerá da comprovação do integral cumprimento de todas as obrigações contratuais pela CONCESSIONÁRIA, incluindo as trabalhistas e previdenciárias, bem como da entrega dos BENS REVERSÍVEIS em perfeitas condições de operacionalidade, utilização e manutenção.

4.14. Seguros

Como forma de mitigar e cobrir eventuais efeitos advindos dos riscos inerentes ao objeto do Contrato, os projetos de concessão devem contemplar a contratação e a manutenção de seguros. O contrato pode estipular o Poder Concedente como cossegurado nas apólices de seguro, além de estabelecer a destinação das indenizações dos sinistros à reposição ou recuperação do bem sinistrado.

| ITEM DO CONTRATO | JUSTIFICATIVA |
|---|---|
| <p>26. CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - DOS SEGUROS</p> <p>26.1. A CONCESSIONÁRIA deverá contratar e manter apólices de seguros necessárias para garantir a efetiva e abrangente cobertura de riscos inerentes à execução do objeto deste CONTRATO, além dos seguros exigíveis pela legislação aplicável.</p> <p>26.2. A CONCESSIONÁRIA deverá contratar, no mínimo, os seguintes seguros:</p> <p>26.2.1. Seguro contra risco de engenharia, incluindo, no mínimo, a cobertura básica para obras civis em construção e instalação de montagem;</p> <p>26.2.2. Seguro contra risco operacional, incluindo, no mínimo, a cobertura de serviços de instalação, montagem, desmontagem, assistência técnica e/ou manutenção de máquinas ou equipamentos em locais de terceiros, danos causados por inundação e/ou alagamento, guarda de veículos de terceiros, prestação de serviços de limpeza e manutenção</p> | <p>A contratação e a manutenção de seguros para mitigar e cobrir eventuais efeitos advindos dos riscos inerentes ao objeto do Contrato é de suma importância para a execução contratual.</p> <p>Isto pois, um contrato longo, como uma concessão de uso, está sujeito a diferentes riscos e incertezas que podem afetar a execução do objeto contratual, tal como os custos e os investimentos. Assim, os seguros têm o condão de mitigar tais incertezas que podem se materializar e impactar o projeto.</p> |



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

geral de imóveis, promoção de eventos artísticos, esportivos e similares, danos ao conteúdo de lojas por incêndio e/ou explosão, poluição, contaminação e/ou vazamentos súbitos e inesperados.

26.5. Os seguros previstos nesta cláusula deverão incluir cobertura de danos causados por evento de caso fortuito ou força maior, sempre que forem seguráveis.

26.4. O seguro contra risco de engenharia de que trata a subcláusula 26.2.1 deverá ter vigência mínima correspondente à duração das INTERVENÇÕES planejadas no PROGRAMA DE INTERVENÇÕES, devendo ser recontratado em caso de intervenções intermitentes ao longo da duração do CONTRATO.

26.5. O seguro contra risco operacional de que trata a subcláusula 26.2.2 deverá ter vigência durante todo o prazo da CONCESSÃO.

26.6. As apólices de seguros deverão ser contratadas com seguradoras nacionais ou estrangeiras de primeira linha, devidamente autorizadas a operar no Brasil pela Superintendência de Seguros Privados – SUSEP.

26.7. O PODER CONCEDENTE deverá ser indicado como cossegurado nas apólices de seguros, cabendo-lhe autorizar previamente o cancelamento, a suspensão, a modificação ou a substituição de quaisquer apólices contratadas pela CONCESSIONÁRIA.

26.8. Os FINANCIADORES poderão ser incluídos nas apólices de seguros, na condição de cossegurados ou beneficiários, desde que a medida não prejudique os direitos assegurados ao PODER CONCEDENTE.

26.9. Nas apólices de seguro deverá constar a obrigação da companhia seguradora informar, por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, à CONCESSIONÁRIA e ao PODER CONCEDENTE, quaisquer fatos que possam implicar no cancelamento total ou parcial das apólices contratadas, na redução de coberturas, no aumento de franquias ou na redução dos valores segurados.



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

26.10. As apólices de seguro deverão prever a indenização direta ao PODER CONCEDENTE nos casos em que caiba a ele receber pelo sinistro.

26.11. As apólices de seguro deverão conter cláusula expressa de renúncia, por parte da seguradora, de todos os direitos de regresso contra o PODER CONCEDENTE.

26.12. As apólices de seguros não poderão conter obrigações, restrições ou disposições que contrariem as exigências previstas neste CONTRATO ou na legislação aplicável ao setor, e deverão conter declaração expressa da companhia seguradora da qual conste que conhece integralmente este CONTRATO, inclusive no que se refere aos limites dos direitos da CONCESSIONÁRIA.

26.13. Os valores das coberturas dos seguros previstos neste CONTRATO deverão ser compatíveis com as melhores práticas de mercado para cada tipo de sinistro.

26.14. A CONCESSIONÁRIA é responsável pelo pagamento integral da franquia, em caso de utilização de qualquer seguro previsto no CONTRATO.

26.15. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar certificado emitido pela(s) companhia(s) seguradora(s) confirmando que todos os prêmios vencidos no ano precedente se encontram quitados e que as apólices contratadas pela CONCESSIONÁRIA estão em plena vigência, fazendo-o constar como anexo do RELATÓRIO ANUAL DA CONCESSÃO de que trata o ANEXO II – CADERNO DE ENCARGOS.

26.16. No caso de vencimento do seguro, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, certificado da companhia seguradora comprovando a renovação e os termos das novas apólices.

26.17. Em caso de descumprimento da obrigação de contratar e manter em plena vigência as apólices de seguro, a CONCESSIONÁRIA estará sujeita à aplicação das penalidades previstas neste CONTRATO, incluindo a decretação de intervenção ou a caducidade da CONCESSÃO.



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

26.18. Na hipótese de que trata a subcláusula 26.17, o PODER CONCEDENTE poderá realizar a contratação e o pagamento direto dos prêmios das respectivas apólices de seguro, às expensas da CONCESSIONÁRIA, que deverá reembolsá-lo no prazo máximo de 10 (dez) dias, contados da data da notificação a respeito da contratação.

26.18.1. Sem prejuízos da aplicação das sanções e demais medidas cabíveis, o descumprimento do prazo de reembolso ensejará a execução da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO.

26.19. Previamente ao início da execução de quaisquer atividades relacionadas à CONCESSÃO, com antecedência mínima de 10 (dez) dias, caberá à CONCESSIONÁRIA comprovar a contratação e a vigência das apólices de seguros, nas condições estabelecidas neste CONTRATO e na legislação aplicável.

4.15. Regime de bens e desmobilização operacional.

A regulação dos bens reversíveis é fundamental para o bom funcionamento de um projeto de concessão. No projeto em tela, haja vista as instalações do Parque de Exposição, a adequada previsão e detalhamento dos bens reversíveis se revela importante, tendo em vista a necessidade de obras que serão realizadas.

O inventário com a relação de todos os bens deverá ser feito em até 60 (sessenta) dias após a assinatura do Contrato, e constantemente atualizado anualmente, devendo ser submetido ao CMOG para homologação, de modo a possibilitar a ampla fiscalização e permitir, ao final do Contrato ou nos casos de extinção antecipada, a reversão de forma correta e organizada, possibilitando a identificação dos bens não amortizados.



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

MINUTA



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

| ITEM DO CONTRATO | JUSTIFICATIVA |
|-------------------------|----------------------|
|-------------------------|----------------------|

MINUTA



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

28. CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA - DOS BENS REVERSÍVEIS

28.1. Serão considerados BENS REVERSÍVEIS:
28.1.1. PARQUE DE EXPOSIÇÃO GOVERNADOR DIRCEU ARCOVERDE, localizado na BR 343 - Teresina – Altos, KM 10, Zona Rural no município de Teresina, no Estado do Piauí, SIPAT nº 15745, registro sob o nº R-1-10.600, conforme área traçada no ANEXO I do Contrato – MEMORIAL DESCRITIVO E CADERNO DE INVESTIMENTOS, APÊNDICE I – ÁREA DA CONCESSÃO; 28.1.2. Todos os sistemas, softwares, equipamentos, máquinas, aparelhos, acessórios e estruturas de modo geral, assim como todos os demais bens móveis vinculados à manutenção e à operação do PARQUE DE EXPOSIÇÃO, adquiridos pela CONCESSIONÁRIA para o cumprimento das atividades relativas ao objeto do CONTRATO ou a ela transferidos pelo PODER CONCEDENTE; 28.1.3. Os bens, móveis ou imóveis, adquiridos, incorporados, elaborados ou construídos pela CONCESSIONÁRIA, assim como todas as benfeitorias, ainda que úteis ou voluptuárias, acessões, físicas ou intelectuais, incorporados ao PARQUE DE EXPOSIÇÃO durante o prazo da CONCESSÃO, por força de INTERVENÇÕES realizadas pela CONCESSIONÁRIA, ainda que decorrentes de INTERVENÇÕES FACULTATIVAS. 28.2. Não serão considerados como BENS REVERSÍVEIS os seguintes itens: A) Veículos leves; B) Ferramentaria como pá de pedreiro, martelo, talhadeira, vassouras, multímetros e afins. C) Equipamentos móveis de pequeno porte como rompedores, esmeriladeira, compactadores e afins; D) Equipamentos eletrônicos de uso da administração da CONCESSIONÁRIA como computadores, celulares, tablets e impressoras. 28.3. Todos os BENS REVERSÍVEIS ou investimentos neles realizados deverão ser integralmente depreciados ou amortizados pela CONCESSIONÁRIA no prazo de vigência do CONTRATO, observada a

Serão considerados bens reversíveis todos os bens móveis e imóveis, com algumas exceções previstas na cláusula 28.2, que estejam localizados dentro do Parque de Exposição. Neste sentido a minuta de contrato apresenta um extenso clausulado para regulamentar o tema.



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

legislação aplicável. 28.4. A posse, guarda, manutenção e vigilância dos BENS REVERSÍVEIS são de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA. 28.5. A CONCESSIONÁRIA obriga-se a manter os BENS REVERSÍVEIS em plenas condições de uso, conservação e segurança, às suas expensas, durante toda a vigência do CONTRATO, efetuando, para tanto, as reparações, renovações, adaptações e atualizações necessárias para assegurar os níveis de qualidade e desempenho exigidos no CONTRATO e seus ANEXOS. 28.6. A CONCESSIONÁRIA poderá alienar os BENS REVERSÍVEIS móveis se proceder à sua imediata substituição por outros em condições de operacionalidade e funcionamento idênticas ou superiores aos substituídos. 28.7. A substituição dos BENS REVERSÍVEIS ao longo do prazo da CONCESSÃO não autoriza qualquer pleito de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO pela CONCESSIONÁRIA. 28.8. No caso de qualquer BEM REVERSÍVEL não se mostrar mais necessário e adequado à execução do objeto do CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA poderá aliená-lo, desde que previamente autorizado pelo PODER CONCEDENTE. 28.9. OS BENS REVERSÍVEIS não estarão sujeitos à constituição de garantia, devendo manter-se livres de quaisquer ônus ou encargos. 28.10. A CONCESSIONÁRIA, em decorrência deste CONTRATO, estará expressamente autorizada a propor, em nome próprio, quaisquer medidas judiciais cabíveis para assegurar ou recuperar a posse de BENS REVERSÍVEIS contra terceiros. 28.11. Todas as informações sobre os BENS REVERSÍVEIS, incluindo descrição, estado de conservação e vida útil remanescente, deverão constar do INVENTÁRIO a ser realizado inicialmente em até 60 (sessenta) dias após a assinatura do Contrato, manter-se sempre atualizado pela 49 CONCESSIONÁRIA ao longo de toda a vigência do CONTRATO à medida que forem incluídos, excluídos ou substituídos os bens, observadas as exigências do ANEXO II do



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

| | |
|--|--|
| <p>Contrato – CADERNO DE ENCARGOS. 28.11.1. O inventário realizado na forma deste item, deverá ser enviado ao CMOG anualmente, até o dia 30 de abril, ou ainda sempre que for solicitado. 28.11.2. Os BENS REVERSÍVEIS retornarão ao PODER CONCEDENTE com a extinção do CONTRATO, de forma gratuita e automática, independentemente de quaisquer notificações ou formalidades. 28.12. Os BENS REVERSÍVEIS deverão estar em condições adequadas de operação, utilização e manutenção, bem como livres e desembaraçados de quaisquer ônus, encargos, valor residual, tributos, obrigações, gravames ou cobranças, com características e requisitos técnicos que permitam a plena operação e EXPLORAÇÃO do PARQUE DE EXPOSIÇÃO pelo prazo adicional mínimo de 5 (cinco) anos, contados da data de extinção do CONTRATO, salvo aqueles com vida útil menor, devidamente discriminados no INVENTÁRIO.</p> | |
|--|--|

4.16. Sanções e penalidades

A previsão de aplicação de penalidades é cláusula obrigatória dos editais de licitação pública, a teor do art. 25 da Lei n. 14.133/2021, e deve constar também nos contratos, dada a importância de se zelar pela correta prestação do serviço público. Contempla-se ainda auxílio da comissão de fiscalização no cumprimento de responsabilidades elencados neste item do Contrato de Concessão de Uso.

| ITEM DO CONTRATO | JUSTIFICATIVA |
|------------------|---------------|
|------------------|---------------|



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

30. CLÁUSULA TRIGÉSIMA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

30.1. No caso de inadimplemento parcial ou total das obrigações previstas neste CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA estará sujeita, sem prejuízo das sanções de natureza civil e penal e daquelas previstas no art. 90, § 5º da Lei federal nº 14.133/2021, às seguintes sanções administrativas aplicáveis pelo PODER CONCEDENTE, nos termos deste CONTRATO:

30.1.1 advertência formal, que será formulada junto à determinação da adoção das necessárias medidas de correção;

30.1.2. multa;

30.1.3. suspensão temporária do direito de participação em licitações e impedimento de contratar com a Administração Pública, por prazo não superior a dois anos;

30.1.4. declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição e até que seja promovida sua reabilitação perante a autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a CONCESSIONÁRIA ressarcir a Administração Pública pelos prejuízos resultantes.

30.1.5. Rescisão do contrato.

30.2. O descumprimento das obrigações estatuídas neste CONTRATO, sem justificativa aceita pelo PODER CONCEDENTE, acarretará à CONCESSIONÁRIA às penalidades, segundo a gravidade da falta cometida, previstas no item 30.1 deste CONTRATO.

30.3. O descumprimento parcial ou total, pela CONCESSIONÁRIA ou pelo PODER CONCEDENTE, das obrigações que lhes correspondem, não será considerado como inadimplemento contratual se tiver ocorrido por motivo de caso fortuito ou força maior, devidamente justificado e comprovado. O caso fortuito ou força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não foram possíveis evitar ou impedir, nos termos do parágrafo único do art. 393 do Código Civil.

Foram previstas no Contrato as hipóteses elencadas na Lei 14.133/2021, de modo a evitar quaisquer interpretações dissonantes do arcabouço legal ou discussão acerca da aplicabilidade e adequação das sanções previstas.

Além disso discriminou-se as hipóteses de aplicação das sanções de advertência e pecuniárias de forma que há previsibilidade para os atores contratuais quanto as condutas vedadas e suas consequências.



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

30.4. As penalidades são independentes e a aplicação de uma não exclui a aplicabilidade dos demais.

30.5. Em todos os casos a CONCESSIONÁRIA será notificada da aplicação das penalidades, sendo-lhe assegurado o direito ao contraditório e ampla defesa, no prazo de 10 (dez) dias úteis.

30.6. A fiscalização do PODER CONCEDENTE deverá apontar as faltas cometidas pela CONCESSIONÁRIA, por escrito, concedendo-lhe prazo compatível, nunca inferior a 10 (dez) dias úteis para saná-las, salvo emergências.

4.17. Mecanismo de solução de conflitos

A possibilidade de utilização de mediação e arbitragem em contratos de concessão comum é previsão estabelecida pela Lei Federal nº 14.133/21 em seus arts. 151 a 154. É comum que esse meio de solução de controvérsias seja empregado em projetos, visando conferir celeridade na resolução de conflitos entre as partes, menor custo e análises tecnicamente mais aprofundadas.

| ITEM DO CONTRATO | JUSTIFICATIVA |
|-------------------------|----------------------|
|-------------------------|----------------------|



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

32. CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA - DA ARBITRAGEM

32.1 Quando as controvérsias que vierem a surgir não forem solucionadas no âmbito da Câmara de Prevenção e Resolução de conflitos administrativos da Procuradoria Geral do Estado do Piauí (CEMAPI), deverá ser aplicado o disposto na cláusula 32.2.

32.2 As controvérsias que vierem a surgir entre a CONCESSIONÁRIA e o PODER CONCEDENTE durante a execução deste contrato serão submetidas à arbitragem perante o Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, de acordo com as regras e procedimentos por ela definidos, no que não conflitar com o disposto na Cláusula 31.3;

32.3 A parte interessada em instaurar a arbitragem deverá notificar a Câmara de Arbitragem da intenção de instituir o procedimento, indicando, desde logo, a matéria que será objeto da arbitragem, seu valor, o nome e a qualificação completa da(s) outra(s) parte(s), anexando cópia deste contrato e demais documentos pertinentes ao litígio (a "Notificação de Arbitragem");

32.4 O Tribunal Arbitral será composto por 3 (três) árbitros, todos indicados pelo Presidente da Câmara de Arbitragem no prazo de até 15 (quinze) dias contados do recebimento da Notificação de Arbitragem;

32.5 Constituído o Tribunal Arbitral, este convocará as partes envolvidas para que, no prazo máximo de 10 (dez) dias, acordem acerca do objeto da arbitragem (o "Termo de Arbitragem") e demais procedimentos;

32.6 Caso, ao término do prazo acima estabelecido, as entidades envolvidas não tenham acordado sobre o Termo de Arbitragem, ou caso qualquer das partes não tenha comparecido para a definição do referido Termo de Arbitragem, caberá ao Tribunal Arbitral fixar o objeto da disputa

Para a solução de eventuais divergências de natureza técnica e/ou econômico-financeira e acerca de direitos patrimoniais disponíveis, inclusive quanto à sua interpretação ou execução, previu-se a câmara arbitral para a resolução de controvérsias.

O objetivo de as divergências passarem inicialmente pela câmara arbitral é garantir tanto uma maior celeridade no processo, quanto uma solução não litigiosa haja vista tratar-se de um uma relação longa e intensiva entre as partes.

Considerando a legislação de regência no Estado do Piauí elegeu-se a Câmara de Prevenção e Resolução de conflitos administrativos da Procuradoria Geral do Estado do Piauí - CEMAPI, para previamente à arbitragem mitigar os conflitos por meio da mediação, conforme cláusula 31 do contrato.



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

dentro dos 10 (dez) dias subsequentes, concordando as entidades envolvidas, desde já, com tal procedimento;

32.7 O Tribunal Arbitral deverá proferir a sentença no prazo máximo de até 90 (noventa) dias contados de sua nomeação, não sendo permitido que o julgamento das controvérsias seja feito com base na equidade.

32.8 O procedimento arbitral terá lugar no município de Teresina, com observância das disposições das Leis n.º 9.307/96, Lei n.º 13.140/15 e do Regulamento da Câmara de Arbitragem;

32.9 O idioma oficial para todos os atos da arbitragem ora convencionada será o português, sendo aplicáveis as leis da República Federativa do Brasil;

32.10 A parte que der início ao procedimento arbitral deverá adiantar os honorários e custos da arbitragem, sendo que a sentença arbitral, no entanto, determinará o ressarcimento pela entidade vencida, se for este o caso, de todos os custos, despesas e honorários incorridos pela outra entidade;

32.11 A sentença arbitral será definitiva e obrigatória para as entidades;

32.12 As PARTES elegem o foro da comarca do município de Teresina, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para, se necessário, e apenas e tão somente com essa finalidade, propor medidas cautelares ou de urgência ou, conhecer de ações cujo objeto não possa ser discutido por meio de arbitragem, além de ações que garantam a instituição do procedimento arbitral e a execução da sentença arbitral, nos termos do disposto na Lei Federal n.º 9.307, de 23 de setembro de 1996;

32.13 As controvérsias que vierem a surgir entre a CONCESSIONÁRIA, e o PODER



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

CONCEDENTE durante a execução deste contrato, única e exclusivamente no que tange às matérias abaixo indicadas, deverão ser submetidas à apreciação do Poder Judiciário, tendo em vista que tais matérias tratam de direitos indisponíveis e que, portanto, não são passíveis de solução pela via arbitral;

32.13.1 Discussão sobre a possibilidade da CONCESSIONÁRIA e o GOVERNO DO ESTADO alterarem unilateralmente o contrato em razão da necessidade de modificação de cláusulas técnicas e/ou regulamentares dos serviços; e

32.13.2 Discussão sobre o conteúdo da alteração de cláusulas técnicas e/ou regulamentares dos serviços.

32.14 As entidades estabelecem, no entanto, que toda e qualquer controvérsia referente às consequências econômicas e financeiras decorrentes de alteração unilateral das cláusulas técnicas e/ou regulamentares dos serviços serão obrigatoriamente submetidas à arbitragem;

32.15 As relações entre o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA observarão, entre outros diplomas legais aplicáveis, à Lei Estadual nº 6.782, de 28 de março de 2016, que regulamenta o Processo Administrativo no Âmbito da Administração Pública do Estado do Piauí.

4.18. Foro

A cláusula de foro tem sua importância na medida em que estabelece o local para discussão de eventuais controvérsias jurídicas futuras que podem surgir sobre o conteúdo do Contrato e que não foram solvidas por mecanismos extrajudiciais de resolução de controvérsias em um momento inicial e pela arbitragem em um segundo momento.



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

| ITEM DO CONTRATO | JUSTIFICATIVA |
|---|--|
| 47. CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA SÉTIMA - DO FORO 47.1 Fica eleito o foro da Comarca de Teresina, no Estado do Piauí, para dirimir qualquer controvérsia entre as PARTES decorrentes do CONTRATO, que não esteja sujeita ao procedimento arbitral, para a execução da sentença arbitral e para atendimento de questões urgentes. | A definição da Comarca de Teresina como foro devido para discussão de controvérsias convém a este projeto, visto que tem-se a SEAGRO, como Poder Concedente. |

4.19. Lista de anexos

O Contrato compreende 08 (oito) anexos e 03 (três) apêndices, a fim de complementar o conteúdo contratual em si e disciplinar determinadas questões de forma mais detalhada.

| ITEM DO CONTRATO | JUSTIFICATIVA |
|--|---|
| 2.1. Integram o CONTRATO, para todos os efeitos legais e contratuais, os ANEXOS e o apêndice relacionados nesta cláusula. 2.2. ANEXO I - MEMORIAL DESCRITIVO E CADERNO DE INVESTIMENTOS 2.3. APÊNDICE I – ÁREA DA CONCESSÃO; 2.4. APÊNDICE II – CRONOGRAMA FÍSICO 2.5. ANEXO II – CADERNO DE ENCARGOS; 2.6. ANEXO III – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO; 2.7. APÊNDICE I – CADERNO DE PATOLOGIAS; 2.8. ANEXO IV – PROPOSTA ECONÔMICA DA CONCESSIONÁRIA; 2.9. ANEXO V – GARANTIA DA EXECUÇÃO DO CONTRATO; 2.10. ANEXO VI – TERMO DE ENTREGA E RECEBIMENTO DOS BENS VINCULADOS À CONCESSÃO - TERI; 2.11. ANEXO VII - MATRIZ DE RISCOS; 2.12. ANEXO VIII - DIRETRIZES | Os anexos previstos têm por objetivo compilar a documentação necessária, conexa ao Contrato e relevante para a consulta das partes durante o processo de execução contratual. |



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

| | |
|---|--|
| PARA CONTRATAÇÃO DO VERIFICADOR INDEPENDENTE. | |
|---|--|

5. CONCLUSÃO

O presente relatório buscou compilar as principais cláusulas contratuais que nortearão a Concessão de uso e o respectivo embasamento técnico-jurídico de cada previsão. A avaliação da melhor forma de aplicação da legislação federal e estadual à realidade do projeto partiu das conclusões extraídas dos estudos desenvolvidos ao longo da modelagem jurídica.

Assim como as previsões contratuais contempladas neste documento, as demais cláusulas do Contrato também foram estruturadas de forma a adequar os normativos às particularidades do objeto da Concessão e às boas práticas dos contratos de parcerias público-privadas.

O modelo jurídico de concessão de uso com a realização de subvenção/subsídio financeiro por parte do Poder Concedente não é vedado, desde que observadas as normas relativas à isonomia entre os licitantes, a existência de lei autorizativa específica, tratamento e registro contábil apartado de ambos os pólos contratuais e que estes investimentos sejam realizados em bens reversíveis desde o início da concessão e não gerem receita financeira além do custo para a concessionária, nem ensejem direito a indenização ou reequilíbrio contratual ao cabo do instrumento.