

APENSO III - RELATÓRIO JURÍDICO-INSTITUCIONAL
ANEXO XII - TERMO DE ENTREGA DE BEM PÚBLICO

1. INTRODUÇÃO

A Lei Federal nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações), em seu art. 18, registra que a fase preparatória do procedimento licitatório exige planejamento por parte da Administração Pública, incluindo a elaboração de um Estudo Técnico Preliminar (ETP), que, de acordo com a previsão contida no inciso XX do art. 6º da Lei nº 14.133/2021, pode ser definido da seguinte forma:

“...documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e dá base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da contratação.”

Dessa maneira, a exigência de elaboração do ETP para fins de fundamentação da necessidade da contratação na etapa de planejamento da licitação possui relação direta com a promoção de maior efetividade aos atos da administração pública, por meio de um planejamento adequado.

Portanto, levando em consideração a legislação vigente e, para fins fundamentar a presente contratação de forma adequada, o presente documento consiste em um ETP, que caracteriza o interesse público envolvido, sua melhor solução e dá base aos projetos a serem elaborados, considerando a viabilidade da contratação, ao teor do inciso I e §1º, do art. 18, da Lei Federal nº 14.133/2021.

No âmbito do Estado do Paraná, os requisitos mínimos de um ETP para contratação via Lei nº 14.133/2021 encontram-se dispostos no art. 15 do Decreto nº 10.086/2022, que regulamenta, *no âmbito da Administração Pública estadual, direta, autárquica e fundacional do Estado do Paraná, a Lei nº 14.133/21. Assim, de acordo com o referido diploma, o ETP deverá conter os seguintes elementos:*

“Art. 15. Estudo Técnico Preliminar - ETP é o documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e dá base aos projetos a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da contratação.

§ 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o caput deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da

viabilidade técnica socioeconômica, sociocultural e ambiental da contratação, abordando todas as questões técnicas, mercadológicas e de gestão da contratação, e conterá os seguintes elementos:

I - descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público;

II - demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração;

III - requisitos da contratação;

IV - estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala;

V - levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis para a contratação, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar, podendo, entre outras opções:

a) ser consideradas contratações similares feitas por outros órgãos e entidades, com objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendam às necessidades da administração; e

a) ser realizada consulta, audiência pública ou diálogo transparente com potenciais contratadas, para coleta de contribuições.

VI - estimativa do valor da contratação, acompanhada, quando couber, dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação;

VII - descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso;

VIII - justificativas para o parcelamento ou não da contratação;

IX - demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis;

X - providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do Contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual;

XI - contratações correlatas e/ou interdependentes;

XII - descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável;

XIII - posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina.

§ 2º A Administração, independentemente da formulação ou implementação de matriz de risco, deverá proceder a uma análise dos riscos que possam comprometer o sucesso da licitação ou da contratação direta e da boa execução contratual.

§ 3º A análise a que se refere o § 2º deste artigo, sempre que possível, deve levar em consideração o histórico de licitações, inclusive as desertas ou frustradas, e contratações anteriores com objeto semelhante, aferindo-se e sanando-se, de antemão, eventuais questões controversas, erros ou incongruências do procedimento

§ 4º Desde que, conforme demonstrado em estudo técnico preliminar, não sejam causados prejuízos à competitividade do processo licitatório e à eficiência do respectivo Contrato, o edital poderá prever a utilização de mão de obra, materiais, tecnologias e matérias-primas existentes no local da execução, conservação e operação do bem, serviço ou obra.

§ 5º Entende-se por contratações correlatas, de que trata o inciso XI do caput deste artigo, aquelas cujos objetos sejam similares ou correspondentes entre si e contratações interdependentes aquelas em que a execução da contratação tratada poderá afetar ou ser afetada por outras contratações da Administração Pública.

§ 6º Ao final da elaboração dos ETP, deve-se avaliar a necessidade de classificá-los nos termos da Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011.”

Levando o exposto em consideração, o presente documento está organizado da seguinte maneira:

- Seção 1.1: Descrição da necessidade da contratação;
- Seção 1.2: Previsão de contratação no plano de contratações anual;
- Seção 1.3: Requisitos da contratação;
- Seção 1.4: Estimativa das quantidades para a contratação;
- Seção 1.5: Levantamento de mercado;
- Seção 1.6: Estimativa do valor da contratação;
- Seção 1.7: Descrição da solução;
- Seção 1.8: Justificativa para o Parcelamento ou não do Objeto Contratual;

- Seção 1.9: Demonstrativo dos resultados pretendidos;
- Seção 1.10: Providências a serem adotadas pela administração previamente à celebração do Contrato;
- Seção 1.11. Contratações correlatas ou interdependentes;
- Seção 1.12. Possíveis impactos ambientais;
- Seção 1.13. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contribuição para o atendimento da necessidade a que se destina; e
- Seção 2. Apêndices.

MINUTA

1.1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A justificativa para a Concessão de Uso do Centro de Convenções de Foz de Iguaçu (doravante denominado “Ativo”, “Equipamento”, “Empreendimento”, “Centro de Convenções”, “Projeto”), situada no Município de Foz de Iguaçu/PR, revela-se pertinente sob a ótica do interesse público e da função social que este espaço pode desempenhar na comunidade e na região, de forma geral. Por meio da referida concessão, será possível solucionar, entre outros aspectos, um problema existente atualmente relacionado à necessidade de modernização da infraestrutura do Ativo para a recepção de eventos atrativos na região.

Isto porque, por meio deste projeto, será possível viabilizar a exploração de uma variedade de atividades e eventos em Foz do Iguaçu-PR e municípios do entorno aproveitando-se do potencial da região. Destaca-se que a realização de eventos, seja relacionado à negócios, lazer ou educação, em um município como Foz do Iguaçu é altamente importante considerando que o município é um dos principais destinos turísticos da América Latina e já possui uma vocação de realização deste tipo de evento concentrando resorts, hotéis de luxo, centros de convenções e espaços empresariais relevantes no contexto nacional.

Ainda, a realização de eventos gera o aumento de turismo, que por sua vez impactam a geração de renda, emprego, aumento na arrecadação estadual e municipal trazendo dinamismo para a região.

Entretanto, atualmente o Centro de Convenções de Foz do Iguaçu (Centro de Convenções) não tem aproveitado todo o seu potencial de atração de oportunidades, encontrando-se subutilizado. A sua subutilização, conforme diagnóstico realizado, consiste no fato do Centro de Convenções necessitar de investimentos para sua modernização, como a climatização das áreas locáveis, modularização do espaço, reinvestimento em pisos, coberturas, além da realização de atividades complementares que trarão ainda mais vantagem competitiva ao espaço.

É importante destacar que atualmente o Ativo está registrado como propriedade do Centro de Convenções de Foz do Iguaçu S.A. (“Ceconfi” ou “Companhia”). Constituído em

decorrência da Lei Municipal nº 1280/1986, o Ceconfi é uma sociedade de economia mista, organizada sob a forma de sociedade anônima, tendo como principal acionista e controlador o Município de Foz do Iguaçu. Trata-se de entidade da Administração Pública indireta, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com autonomia administrativa e financeira.

Os principais acionistas da Companhia são o Município de Foz do Iguaçu, o Estado do Paraná e a União. Entretanto, como o Ceconfi tem dado prejuízo nos últimos anos, a realização do projeto também irá desonerar os cofres públicos. Assim, por meio das atividades potenciais a serem implementadas pelo parceiro privado, à luz das diretrizes legais e contratuais aplicáveis, o Empreendimento deve se transformar em um espaço que beneficie diretamente a população, contribuindo para a integração da comunidade local, bem como para a atração de visitantes e geração de impactos econômicos positivos.

É possível elencar dois principais motivos pelos quais a concessão de uso do Equipamento revela-se pertinente, capazes de justificar a sua contratação, dentre eles:

- (i) Aproveitamento do potencial de atração de grandes eventos do Centro de Convenções: o Ativo é localizado em Foz de Iguaçu-PR, município caracterizado por sua localização estratégica na tríplice fronteira entre Brasil, Paraguai e Argentina, destacando-se pelas famosas Cataratas do Iguaçu, uma das maiores quedas d'água do mundo, situadas no Parque Nacional do Iguaçu, Patrimônio Natural da Humanidade. A cidade também abriga a Usina Hidrelétrica de Itaipu, uma das maiores geradoras de energia do planeta, e apresenta uma economia voltada para o turismo, o comércio internacional e a produção de energia. Sua cultura é marcada pela diversidade, resultado da convivência entre brasileiros, paraguaios, argentinos e diversas comunidades de imigrantes. A localização do Centro de Convenções garante um potencial para se transformar em um relevante espaço de lazer, turismo, prática esportiva, de realização de eventos e shows, dentre outras finalidades. Apesar disso, o ativo tem sido incapaz de atrair shows, exposições, convenções e atividades turísticas de grande porte nos últimos anos, com tais eventos sendo deslocados para outros municípios da região Sul com melhor infraestrutura turística, como Balneário Camboriú-SC. Portanto, a

Concessão de Uso será proveitosa, na medida em que atrairá novos investimentos para a modernização do Ativo, garantindo a adequada exploração do potencial comercial do ativo sem comprometer o caixa do estado.

- (ii) Fomentar o turismo regional e promover o lazer na região: conforme pontuado acima, o espaço possibilita a exploração de uma variedade de atividades, de maneira que será possível estimular o turismo e lazer na região, atraindo a população que participará dos grandes eventos esperados, após a modernização do ativo, que poderá usufruir do espaço e ter contato com as atrações naturais do município de Foz do Iguaçu-PR. Assim, a exploração adequada do Equipamento tem o potencial de transformar a área em um polo turístico ainda mais pujante e de lazer de grande relevância para o país e mais ainda para o Estado do Paraná, impulsionando a economia local.

Além dos motivos supracitados, as demonstrações financeiras dos anos de 2019, 2020, 2021 e 2022, assim como as informações contidas no Relatório Gerencial de 2024 refletem constante prejuízo aos acionistas do Centro de Convenções, apontando para insustentabilidade financeira do Ativo em sua presente gestão.

As Demonstrações de Resultado dos exercícios encerrados para os anos entre 2019 e 2022 apontam todas para um prejuízo líquido por volta de dois milhões de reais em valores correntes, como pode ser visto na Tabela 1. Tal prejuízo é resultado da incapacidade das receitas dos exercícios contábeis em cobrir os respectivos custos, onerando os acionistas.

Tabela 1: Prejuízo Líquido registrado entre 2019 e 2022

Ano	Prejuízo Líquido do Exercício (R\$)
2019	-2.158.571
2020	-1.943.358
2021	-2.290.270
2022	-2.053.321

Fonte: Demonstrações Financeiras do Centro de Convenções de Foz do Iguaçu para 2020, 2021 e 2022.

As receitas são incapazes de cobrir os custos, pois atualmente o Ativo é locado apenas eventos que se espera um número muito grande de visitantes, tendo em vista que o Ativo, é o maior espaço para eventos na região, e, ainda assim, a locação é por um valor inferior ao valor de mercado em decorrência da obsolescência de seus espaços.

Também pode-se observar por meio das informações contidas no Relatório Gerencial de 2024 que o Ativo vem acumulando prejuízo mensalmente, tendo em vista que as receitas geradas não são suficientes para cobrir seu custo. Entre janeiro e julho de 2024, o Centro de Convenções acumulou um prejuízo de R\$ 635 mil.

O acúmulo de prejuízos recorrentes anualmente somados à falta de reinvestimento na última década, somada ainda à crise do mercado de eventos decorrentes da pandemia da Covid-19, entre 2020 e 2021, não permitem que haja folga financeira para que os investimentos necessários à revitalização e exploração do espaço.

Não se vislumbra a possibilidade de reversão do quadro atual sem a atuação de um parceiro privado que tenha interesse em desenvolver e explorar um ativo econômico na região, tornando necessária a alteração do formato de gestão do Ativo.

Portanto, levando em consideração que o presente projeto viabilizará o aproveitamento de um espaço público que se encontra subaproveitado e, ainda, que o arranjo selecionado, qual seja, Concessão de Uso, viabilizará a transformação do local em uma área que poderá beneficiar o interesse público e a população local, considera-se justificada a necessidade da presente contratação.

1.2. PREVISÃO DE CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

O Plano de Contratação Anual (PCA) é um instrumento de promoção de transparência e de aprimoramento da governança pública, a ser elaborado pelos órgãos responsáveis pelo planejamento de cada ente federativo, com o objetivo de racionalizar as contratações dos órgãos e entidades sob sua competência, garantir o alinhamento com o seu planejamento estratégico e subsidiar a elaboração das respectivas leis orçamentárias, nos termos art. 12, VII, da Lei nº 14.133/21.

No âmbito do Estado do Paraná, o Plano de Contratações Anual do Estado (PCA-E) deve ser elaborado pela Secretaria do Estado do Planejamento, nos termos do art. 21 do Decreto nº 10.086/22:

“Art. 21. A Secretaria de Estado do Planejamento deverá elaborar o Plano de Contratações Anual do Estado - PCA-E, com o objetivo de racionalizar as contratações dos órgãos e

entidades sob sua competência, garantir o alinhamento com o seu planejamento estratégico e subsidiar a elaboração das respectivas leis orçamentárias.

§ 1º Os órgãos e entidades da Administração Pública estadual deverão elaborar seus próprios Planos estaduais de Contratação - PAC e encaminhar à Secretaria de Estado do Planejamento, até o dia 31 de julho de cada ano, os subsídios necessários para a elaboração do PCA-E relativo ao ano seguinte, contendo, no mínimo:

I - as compras, as obras e os serviços, geral e de engenharia, a serem realizados no ano subsequente;

II - a estimativa de recursos financeiros necessários para as contratações a que se refere o inciso I deste artigo.

§ 2º Compete à Secretaria de Estado do Planejamento:

I - estabelecer, por ato administrativo próprio, a forma de recebimento dos PACs a que se refere o § 1º deste artigo;

II - encaminhar o PCA-E consolidado à Secretaria de Estado da Fazenda até o dia 15 de agosto, a fim de apoiar a elaboração da lei orçamentária anual referente ao exercício seguinte.” (Grifou-se)

No presente caso, a contratação envolvendo a Concessão de Uso do Centro de Convenções de Foz do Iguaçu ainda não está prevista no PCA de 2025 do Estado do Paraná. Ainda assim, conforme é dissertado na Seção 1.10, a inclusão da contratação no PCA de 2025 é uma das providências a serem tomadas pela Administração Pública previamente à celebração do Contrato.

1.3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Nesta seção são apresentadas as considerações sobre os requisitos da contratação. Para tanto, trata-se do critério de julgamento das propostas (seção 1.3.1), da qualificação técnica (seção 1.3.2) e da qualificação econômico-financeira (seção 1.3.3).

1.3.1. Critério de julgamento das propostas

Considerando que não há tarifa a ser fixada, o critério de julgamento será o de maior valor de outorga fixa, conforme autoriza o art. 16, inciso II, da Lei Complementar nº 76/95, que

dispõe sobre concessões e permissões de serviços públicos no âmbito do Estado do Paraná c/c o art. 15, inciso II da Lei Federal nº 8.987/95:

“Lei Complementar nº 76/95:

Art. 16. No julgamento da licitação será considerado um dos seguintes critérios:

II - a maior oferta, nos casos de pagamento ao poder concedente pela outorga de concessão, seja em dinheiro, obras, equipamentos ou serviços;

Lei Federal nº 8.987/95

Art. 15. No julgamento da licitação será considerado um dos seguintes critérios:

II - a maior oferta, nos casos de pagamento ao poder concedente pela outorga da concessão;”

Ressalta-se que a escolha do critério exclusivamente econômico de seleção fundamentou-se na experiência acumulada com licitações de objetos similares no Brasil, bem como na ausência de necessidade, no presente caso, de avaliações qualitativas de propostas técnicas complexas. Dessa forma, entende-se que será possível atender o interesse administrativo tão somente pela verificação de requisitos técnicos mínimos e de qualificação técnica a serem demonstrados pelos proponentes durante o processo licitatório, mediante os documentos de qualificação exigidos.

Além disso, a escolha do referido critério justifica-se, pois, sua utilização pode estimular o cumprimento do Contrato, bem como sua boa execução por parte da Concessionária. Isto porque ao realizar um adiantamento de recursos por meio do pagamento da outorga, a Concessionária será incentivada a executar o Contrato para a sua devida amortização. Sobre o tema, dispõem Veras e Andrade (2021)¹:

“Segue daí a utilidade da adoção do critério de julgamento do “maior valor da outorga” em Contratos de concessão. Isto porque esse critério tem o condão de melhor alinhar os interesses das partes com relação ao cumprimento do Contrato (à medida que já foram aportados recursos upfront pelo concessionário). É dizer, em razão do adiantamento de vultosos recursos pelo concessionário (próprios ou de terceiros) a fim de se fazer frente ao pagamento de uma outorga upfront, cria-se o incentivo para que tais valores sejam amortizados, durante a execução do Contrato, para o que se predica de uma adequada

¹ VERAS, Rafael; ANDRADE, Natália. *Maior Valor da Outorga em concessões: ainda uma discussão só jurídica?* Editora Fórum, 2021.

execução de seu objeto; com isso, evita-se a prática de comportamentos oportunistas (rent-seeking).” (Grifou-se)

Assim, entende-se que a escolha pelo critério de julgamento adotado encontra-se devidamente justificada e fundamentada.

1.3.2. Qualificação técnica

Para fins de verificação das condições técnicas necessárias e suficientes para, em se sagrando vencedora do certame, cumprir o objeto da Concessão de Uso de forma satisfatória, as licitantes devem demonstrar, ainda que mínimos, requisitos que comprovem sua Qualificação Técnica. Conforme Marçal Justen Filho²:

"A qualificação técnica operacional consiste em qualidade pertinente às empresas que participam da licitação. Envolve a comprovação de que a empresa, como unidade jurídica e econômica, participou anteriormente de Contrato cujo objeto era similar ao previsto para a contratação almejada pela Administração Pública".

Assim, no presente projeto, os critérios de comprovação da referida qualificação técnica são construídos com o intuito de apurar a experiência prévia dos licitantes em atividades semelhantes ao escopo do Contrato, à luz das regras aplicáveis ao instituto, bem como da jurisprudência dos órgãos de controle.

Ainda, foi realizado o *benchmarking* de projetos de Concessão de Uso da mesma natureza, com o intuito de ter respaldo para as exigências de qualificação técnica, de maneira que o item 18.24 do Edital resta disposto da seguinte maneira:

"18.24. Para fins de demonstração da sua QUALIFICAÇÃO TÉCNICO-OPERACIONAL, a LICITANTE individual ou o CONSÓRCIO, deverá comprovar aptidão para o desempenho de atividade pertinente e compatível em características, quantidades e prazos com o objeto da LICITAÇÃO, por meio da apresentação de atestado(s) de capacidade técnica, em nome da LICITANTE ou de profissional a ela vinculado, devidamente registrado(s) na entidade profissional competente, quando for o caso, emitido(s) por pessoa(s) jurídica(s) de direito público ou privado, ou por órgão de regulação e/ou de fiscalização, que comprove a experiência prévia, ao longo de, no mínimo, 12 (doze) meses, de que opera, mantém, conserva e/ou realizou investimentos em obras civis em prédios com área mínima de 2.500

² “Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos”, 16ª edição, Revista dos Tribunais.

m² (dois mil e quinhentos metros quadrados).

18.24.1. Para comprovação do exigido no item 18.24 deste EDITAL, será admitido o somatório de atestados, desde que em um dos atestados seja demonstrada participação como responsável pela gestão/administração e realização de investimentos em obras civis em prédios com as características definidas neste item que tenha comprovação de área mínima de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento).”

Analisando a Cláusula do Edital colacionada acima, percebe-se que a demonstração de qualificação exigida se mostra compatível com o objeto contratual, bem como que os quantitativos exigidos mostram-se equilibrados, não havendo qualquer tipo de “reserva de mercado”, tendo em vista que a quantidade de metros quadrados de manutenção e/ou investimentos se relaciona à cerca de 15% da área bruta locável.

Em estudo dos projetos utilizados como *benchmarking* verifica-se que, em geral, a qualificação técnica de comprovantes de operação de percentual relativo à área útil do empreendimento ou corpo técnico qualificado.

No centro de convenções de Pernambuco a qualificação técnica solicitada foi a apresentação de no mínimo dez eventos ao longo de um ano, tais como feiras, congressos, exposições comerciais e ou profissional em local com capacidade para no mínimo mil pessoas.

Já para o centro de convenções Ulysses Guimarães foi de atestado técnico de operação de equipamento destinado a eventos, feiras e/ou exposições com área mínima de 2.500 m² que tenha pelo menos um auditório ou anfiteatro e um pavilhão para feiras e exposições, seja equipamento com área de alimento e bebidas, tenha ar-condicionado nos ambientes fechados, no período de dois anos. Neste caso, também se pede atestado de execução de obra em equipamentos semelhantes com no mínimo 2.500 m².

E para o centro de convenções de Salvador foi necessário apresentar atestado técnico que comprovasse que o licitante possui experiência prévia em administração de espaços de feiras, exposições ou eventos de grande porte, com área útil mínima de 11.120 m², correspondente a 50% da área útil de prevista.

Para o presente projeto, levando-se em consideração o tamanho do projeto, suas características e os *benchmarkings* analisados considera-se adequado empresa ou consórcio que possua atestado técnico de que opera, mantém, conserva ou realizou investimentos em prédios de eventos de no mínimo 2.500 m².

Para o caso de consórcios, destaca-se que é admitido o somatório de atestados, desde que em um dos atestados seja demonstrada participação da Licitante como responsável pela gestão/administração de empreendimentos com as características definidas no Edital, que tenha comprovação de gestão, operação ou realização de obras civis de no mínimo, 50% da área mínima estipulada para empresa individual.

O intuito de se estabelecer esse percentual mínimo é evitar que as potenciais licitantes apresentassem uma quantidade excessiva de atestados que demonstrassem a execução sucessiva de objetos de pequena dimensão, sem necessariamente comprovar sua capacidade técnica para executar o objeto. Corroborando com o entendimento da impetrada, o Tribunal de Contas da União dispõe o seguinte:

Acórdão n° 2088/2004 - Plenário

“Com relação à proibição da soma de quantitativos de Contratos distintos, não vislumbro prejuízo. É usual o estabelecimento de limites, com o intuito de evitar que a adição de quantitativos irrisórios venha a amparar experiência inexistente no curriculum do licitante”

(Grifou-se)

Além disso, no caso de Consórcio, admite-se o somatório dos atestados de um ou mais de seus integrantes.

Ainda, resta previsto no instrumento convocatório que os atestados poderão se referir a Contratos em andamento, desde que os quantitativos e características técnicas do objeto já realizado sejam compatíveis com o objeto da licitação e desde que observado o prazo mínimo de execução de 12 (doze) meses estabelecido no instrumento convocatório.

Resta claro, portanto, que o Edital busca promover a ampliação do universo de proponentes e incentivar a competitividade do certame, com o objetivo de não tornar a comprovação da qualificação técnica restritiva ou limitante para as licitantes.

Portanto, levando em consideração que o presente certame licitatório diz respeito a um projeto de Concessão de Uso que envolve relevante grau de complexidade, com longo período de vigência, entende-se que, por meio dos critérios de qualificação técnica exigidos será possível garantir que os licitantes possuam a qualificação técnica necessária para executar o Contrato, sem impor exigências desproporcionais que restrinjam indevidamente a competitividade.

1.3.3. Qualificação econômico-financeira

A qualificação econômica e financeira tem como objetivo avaliar se a Licitante tem condições mínimas de suportar todos os custos gerados com a exploração da Concessão de Uso. Nesse sentido, o art. 69 da Lei Federal nº 14.133/2021 dispõe o seguinte:

“Art. 69. A habilitação econômico-financeira visa a demonstrar a aptidão econômica do licitante para cumprir as obrigações decorrentes do futuro Contrato, devendo ser comprovada de forma objetiva, por coeficientes e índices econômicos previstos no edital, devidamente justificados no processo licitatório, e será restrita à apresentação da seguinte documentação:

I - balanço patrimonial, demonstração de resultado de exercício e demais demonstrações contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais;

II - certidão negativa de feitos sobre falência expedida pelo distribuidor da sede do licitante.

§ 1º A critério da Administração, poderá ser exigida declaração, assinada por profissional habilitado da área contábil, que ateste o atendimento pelo licitante dos índices econômicos previstos no edital.

§ 2º Para o atendimento do disposto no caput deste artigo, é vedada a exigência de valores mínimos de faturamento anterior e de índices de rentabilidade ou lucratividade.

§ 3º É admitida a exigência da relação dos compromissos assumidos pelo licitante que importem em diminuição de sua capacidade econômico-financeira, excluídas parcelas já executadas de Contratos firmados.

§ 4º A Administração, nas compras para entrega futura e na execução de obras e serviços, poderá estabelecer no edital a exigência de capital mínimo ou de patrimônio líquido mínimo equivalente a até 10% (dez por cento) do valor estimado da contratação.

§ 5º É vedada a exigência de índices e valores não usualmente adotados para a avaliação de situação econômico-financeira suficiente para o cumprimento das obrigações decorrentes da licitação.

§ 6º Os documentos referidos no inciso I do caput deste artigo limitar-se-ão ao último exercício no caso de a pessoa jurídica ter sido constituída há menos de 2 (dois) anos”

A grande cautela que se tem consiste em avaliar, a partir das particularidades da obra ou serviço de engenharia a ser realizado, no que diz respeito ao vulto, riscos, complexidade, outros, quais quesitos se mostram mínimos indispensáveis para aferir a saúde econômico-financeira da empresa para execução do objeto.

Por isso, exigências que sobejarem o mínimo indispensável poderão ser tachadas de potencialmente restritivas à competitividade. Não por outra razão consta do Manual do TCU³, destinado a orientar a contratação de obras e serviços de engenharia, que:

“A Administração, ao realizar o processo licitatório, tem o dever de exigir documentos que comprovem que a qualificação dos concorrentes está compatível com a obra que pretende contratar. É importante, porém, não confundir o cuidado que é necessário na busca de resultados eficazes, com cláusulas desnecessárias e restritivas ao caráter competitivo. Em todos os casos, as exigências de qualificação devem permanecer no patamar da razoabilidade, guardando relação com a dimensão e a dificuldade da obra a ser realizada, para não infringir o disposto no art. 3º, § 1º, da Lei nº 8.666/1993.”

Desse modo, é necessário avaliar, caso a caso, que quesitos se mostram adequados, de maneira que a identificação dos requisitos de qualificação econômico-financeira depende da análise detida de todas as particularidades do caso concreto, tais como: eventual risco de responsabilização subsidiária trabalhista, vulto da contratação, consequências e reflexos de eventual inexecução para o interesse público envolvido, realidade do mercado em que o objeto se insere etc.

Desta forma, levando em consideração a legislação acima colacionada, bem como as particularidades do projeto que envolve a Concessão de Uso do Centro de Convenções de Foz do Iguaçu, o Edital determina que as licitantes interessadas deverão apresentar seu Balanço Patrimonial e sua Certidão Negativa de Falência da seguinte forma:

³ TCU. *Obras públicas: Recomendações Básicas para a Contratação e Fiscalização de Obras de Edificações Públicas*. 4. ed. Brasília, 2014, p. 29.

“(…)

- i. *No caso de Sociedade Empresária, Certidão Negativa de Pedido de Falência, Concordata e Recuperação Judicial ou Extrajudicial expedida pelo Distribuidor Judicial da Comarca (Varas Cíveis) da cidade onde a sociedade for sediada, datada de, no máximo, 180 (cento e oitenta) dias anteriores à data de sua entrega;*
- ii. *No caso de Sociedade Simples, certidão negativa expedida pelo Distribuidor Judicial das Varas Cíveis da Comarca onde a sociedade está sediada, relativa à Execução Patrimonial, datada de, no máximo, 180 (cento e oitenta) dias anteriores à data de sua entrega.*
- iii. *Balanco Patrimonial e Demonstração de Resultados do Exercício - DRE dos 02 (dois) últimos exercícios sociais, já exigíveis e apresentados na forma da lei, ou balanço de abertura para as empresas constituídas há menos de 12 (doze) meses, que demonstrem a situação financeira da empresa, bem como seu grau de endividamento, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios, podendo ser atualizados por índices oficiais quando encerrados há mais de 03 (três) meses da data de apresentação da proposta, observando-se, ainda, os seguintes requisitos:*
 - a. *o balanço patrimonial deverá estar assinado por contador ou técnico registrado no Conselho Regional de Contabilidade em que tiver sede a LICITANTE, com a indicação do número das páginas transcritas no livro diário, e ser registrado nos órgãos competentes (Junta Comercial do Estado em que se localizar a sede da LICITANTE);*
 - b. *sociedades limitadas deverão apresentar somente os balanços aprovados pela assembleia geral ou reunião de sócios, ou, se o caso, por decisão escrita de todos os sócios, nos termos da legislação civil e do Contrato social;*
 - c. *sociedades anônimas fechadas deverão apresentar os balanços aprovados e publicados, conforme exigência da Lei Federal n.º 6.404/1976; e*
 - d. *sociedades anônimas abertas deverão apresentar os balanços aprovados, publicados e auditados por auditor independente;*
 - e. *para empresas do tipo sociedade limitada, deve ser apresentado o balanço devidamente acompanhado da cópia do termo de abertura e encerramento do livro em que se acha transcrito, com o registro na Junta Comercial ou no Cartório de Registro de Títulos e Documentos, assinados pelo Diretor da Empresa e por seu Contador, constando nome completo, cargo e registro no Conselho de Contabilidade; e*
 - f. *para empresas constituídas no exercício financeiro da LICITAÇÃO deve ser apresentado o Balanço de Abertura, na forma do art. 65, § 1º, da LEI DE LICITAÇÕES;*

g. caso a LICITANTE esteja inscrita no Sistema Público de Escrituração Digital - SPED, os documentos mencionados acima relativos ao Balanço Patrimonial e Demonstração de Resultados do Exercício, poderão ser substituídos, por: (1) comprovante da entrega digital do livro contábil com o balanço patrimonial e as demonstrações financeiras exigíveis na forma da lei; e (2) cópia do termo de abertura e encerramento do respectivo livro contábil.”

Além disso, resta determinado no Edital que as Licitantes deverão apresentar Patrimônio Líquido equivalente a 1% do valor do Contrato conforme Tabela 2.

Tabela 2: Comprovação de Capacidade Econômico-financeira (R\$ de setembro de 2024)

Valor estimado do Contrato	Valor para comprovação de Capacidade Econômico-financeira
R\$ 64.384.360,69	R\$ 643.843,61

Elaboração: Equipe Fipe.

O parâmetro de 1% utilizado para fins de comprovação do Patrimônio Líquido da empresa vencedora é calculado tendo como base o valor do Contrato de R\$ 64.384.360,69 relativos às estimativas relacionadas aos investimentos que deverá ser implantado pelo parceiro privado somado às outorgas fixas e variáveis estimadas no cenário base.

Desta forma, calcula-se 5% para a garantia de execução contratual e 1% para garantia de proposta sobre os R\$ 64.384.360,69 dos investimentos estimados que resultam em R\$ 3.219.218,03 e R\$ 643.843,61, respectivamente.

1.4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA CONTRATAÇÃO

Esta seção apresenta um resumo dos quantitativos da contratação e preços estimados para o cenário base do projeto.

Inicialmente, cumpre esclarecer que, conforme restou demonstrado, a presente contratação envolve uma Concessão de Uso, diferenciando-se de uma contratação comum regida pela Lei Federal nº 14.133.

Assim, no presente caso, existe um grau de liberdade por parte do privado, que poderá, desde que cumpra o estipulado no âmbito do Contrato e de seus respectivos Anexos, explorar diversos tipos de atividades no âmbito do Centro de Convenções de Foz do Iguaçu, inclusive realizar novos investimentos para que seja possível a exploração de

novas unidades geradoras de caixa. Por esse motivo, não há que se falar em um quantitativo fechado e fixo para a presente contratação, já que a Administração não pretende, por exemplo, contratar um determinado número de itens.

Apesar disso, estão previstos Investimentos Obrigatórios a serem realizados pela Concessionária, além dos Serviços Operacionais de Infraestrutura e Gestão Obrigatórios, os quais são detalhados no âmbito do Anexo II – “Caderno de Encargos”. Embora não se trate de um quantitativo específico, esses investimentos e encargos são considerados previamente estimados devido à sua obrigatoriedade para o parceiro privado vencedor do certame.

Assim, no que diz respeito aos Investimentos Obrigatórios a serem realizados por parte da Concessionária, resta disposto no Caderno de Encargos, que esta deverá implantar:

- (i) Requalificação e Modernização da Edificação:
 - a) Troca dos Revestimentos, considerando a substituição de revestimentos de pisos e paredes dos Sanitários;
 - b) Substituição e instalação de novos forros nas áreas dos Salões; e
 - c) Modernização e melhoria dos pisos de todos os Salões de eventos.
- (ii) Renovação e modernização das fachadas, com aplicação de materiais modernos e duráveis;
- (iii) Modernização e Implantação dos Sistemas de Climatização:
 - a) Avaliação e substituição de Sistemas de Climatização obsoletos;
 - b) Projeto e instalação de novos Sistemas de Climatização em áreas que não possuam climatização adequada.
 - c) Atualização de componentes com uso de tecnologias para melhorar a eficiência energética do sistema; e
 - d) Implementação de tecnologias de automação para controle de temperatura e monitoramento da qualidade do ar interior.
- (iv) Reforço Estrutural:
 - a) Identificação da área de estrutura metálica que necessita de reforço;

- b) Avaliação técnica da condição atual das estruturas metálicas;
 - c) Desenvolvimento de um projeto de reforço estrutural específico;
 - d) Realização dos serviços de reforço estrutural conforme o projeto elaborado; e
 - e) Testes e inspeções para assegurar a qualidade e segurança das intervenções.
- (v) Revisão Hidráulica;
- (vi) Implantação de Estacionamento:
- a) Sinalização horizontal e vertical adequada, conforme projeto de identidade visual, visando garantir a segurança dos deslocamentos dos usuários;
 - b) Iluminação em adequado funcionamento;
 - c) Demarcação das vias de circulação e distribuição das vagas de maneira eficiente e seguindo as normativas pertinentes;
 - d) Reserva de vagas prevista nos art. 7º e 11, da Lei Federal nº 10.098/2000, para veículos que transportem pessoas com deficiência e idosos; instalação de sistema de controle de entrada e saída dos veículos, além de um sistema eficiente para a cobrança pelo uso do estacionamento; e
 - e) Pavimentação de forma que não apresentem obstáculos ou saliências que dificultem a circulação de pedestres e veículos, atentando-se para as condições de acessibilidade universal. Priorizar a utilização de pavimento permeável ou semipermeável.
- (vii) Implantação de Área de Alimentação;
- (viii) Termo de Ajustamento de Conduta do Corpo de Bombeiro; e
- (ix) Sistema de Vídeo Monitoramento.

Além disso, após a assinatura do Termo de Entrega do Bem Público a Concessionária passa a ser responsável pelos pagamentos dos seguintes encargos operacionais:

- (i) Manutenção e conservação da área edificada e de áreas verdes;
- (ii) Limpeza e segurança de toda a área de concessão;
- (iii) Pagamento de despesas de energia, água, esgoto, coleta de resíduos e IPTU da área da concessão;

- (iv) Gestão do ativo;
- (v) Seguros e garantias;
- (vi) Gestão do estacionamento;

As premissas gerais utilizadas para o dimensionamento de demanda e receitas e os quantitativos são mostradas na subseção 1.4.1 e 1.4.2, respectivamente.

1.4.1. Receita

Esta seção apresenta as receitas previstas para o projeto, que foi baseado em estudos de mercado da demanda de ativos similares ao Centro de Convenções de Foz do Iguaçu-PR e análise da ocupação prévia do equipamento.

1.4.1.1. Centro de convenções

O Centro de Convenções gera receitas para o projeto por meio da locação do espaço para realização de eventos, conferências, entre outros. Dada a área locável, para estimar a receita de aluguel é preciso considerar as variáveis: número de eventos a ser realizado por ano, taxa média de ocupação do espaço por evento, preço médio do m² do aluguel por dia e quantidade de dias por evento.

A taxa média de ocupação utilizada é a do cenário conservador apresentado no Produto 2 da Fipe, no qual se realizou uma pesquisa dos eventos ocorridos entre 2022 e 2023, segregou-se o número de eventos ocorridos apenas nos equipamentos semelhantes ao Ativo e nele próprio e a partir disso, definiu-se que todos teriam igual *market share*.

Além disso, foi incluído um crescimento considerando um crescimento maior nos primeiros quatro anos utilizando como referência o crescimento de 2022 a 2023, e em seguida que o crescimento no total de eventos anuais é igual ao crescimento populacional.

Os dados analisados mostram que a média de eventos ao longo dos 30 anos é de 136 eventos por ano.

O preço por metro quadrado estabelecido é de R\$ 8,43, considerando o valor médio encontrado para o Centro de Convenções de Pernambuco, apenas com a correção monetária pelo IPCA.

A partir da mensuração do total de eventos deve-se avaliar qual será a área bruta locável média em cada evento, tendo em vista, que não necessariamente todo o espaço será locado. Sabe-se que o Equipamento tem as seguintes áreas disponíveis e que podem ser combinadas gerando possibilidade de diferentes arranjos e área locável em metro quadrado.

Tabela 3: Combinações possíveis de áreas locáveis no Equipamento

Item	Configurações possíveis	Área locável
A	Pavilhão Cataratas	10.270
B	Salão Iguaçu	3.356
C	Salão Itaipu	2.956
A+B	Pavilhão Cataratas + Salão Iguaçu	13.626
B+C	Salão Iguaçu + Salão Itaipu	6.312
A+B+C	Pavilhão Cataratas + Salão Iguaçu + Salão Itaipu	16.582

Elaboração: Equipe Fipe.

Para este cálculo não se considera a locação da área externa e nem o auditório Naipi que se considera que será utilizado como restaurante.

Após a definição de quais seriam as possibilidades, realizou-se um modelo estatístico – Monte Carlo – para avaliar qual seria a distribuição da escolha do total de área locável. Com base no resultado de mil simulações, calcula-se que, em média, são locados 8.736 metros quadrados, ou seja, 53% do total da área disponível.

Este percentual encontrado também está alinhado com o percentual médio utilizado no projeto de Pernambuco de 50% do total disponível. Tal projeto é usado como benchmarking, por possuir características semelhantes e por apresentar as premissas utilizadas na modelagem.

Para definir as premissas de receita, foi considerado que cada evento pode durar mais de um dia. Como não há dados consolidados sobre a média de dias locados por evento em Foz do Iguaçu, utilizou-se uma simulação de Monte Carlo, que indicou 2,51 dias por evento. Comparativamente, Pernambuco adota 1,5 dias e Camboriú, 4,05 dias, sendo esta última premissa considerada otimista e irrealista. Assim, para este estudo, utilizou-se a média entre o cálculo de Monte Carlo e a premissa de Pernambuco, resultando em 2,01 dias por evento.

1.4.1.2. Locação de área externa

Para a área externa é considerada a locação do espaço por R\$ 4,95/m² multiplicado pela área total disponível de 17.000 m² ao lado do espaço de exposições. Entende-se que o valor cobrado pelo metro quadrado deste espaço deve ser menor por não possuir nenhum tipo de estrutura e o organizador deverá toda a estrutura. Entretanto, caso seja do desejo do privado que assumirá o uso do Equipamento, este poderá oferecer maior número de serviços podendo tanto obter receita acessórias como aumentar o valor médio da locação.

Para a ocupação, considera-se que 15% do total de eventos que ocorrerão no Equipamento utilizarão a área externa.

1.4.1.3. Café e Restaurante

Outra unidade geradora de caixa considerada é o montante referente à locação dos espaços do Café e Restaurante para terceiro. É considerada uma área média para implantação deste item de 600 m², considerando que parte do restaurante pode ser implantado na área de administração ou adaptar o auditório Naipi, além da inclusão de um café de 90 m² no empreendimento.

Para se mensurar a receita gerada por locação tem-se a multiplicação do total de espaço disponível, da taxa de ocupação e 0,5% do custo médio de m² para a venda de espaços comerciais em Foz do Iguaçu (R\$ 8.406/m²). A taxa de ocupação utilizada como base foi em estudo de mercado publicado para o Município de São Paulo.

1.4.1.4. Naming Rights

Foram incorporados ainda três ganhos a título de receitas acessórias de *naming rights*, dois destes no valor de R\$ 2,5 milhões e um no valor de R\$ 3,25 milhões, devido ao crescimento real e valorização do espaço.

O valor de *naming rights* é calculado considerando o histórico de *naming rights* anuais no Brasil. Como esta receita é uma receita relativamente nova para este mercado utiliza-se referências conservadoras, mínimo anual, de *naming rights* para estádios de futebol. A Tabela 4 apresenta os dados coletados de Contratos de *naming rights* no Brasil.

Tabela 4: Levantamento dos *naming rights*

Contratos de <i>naming rights</i> - Estádios	Ano	IPCA	Índice	Empresa	Valor Nominal (R\$ milhões)	Valor de 2024 (R\$ milhões)	Período (anos)	Valor de 2024 (R\$ milhões) Anual
Arena da Baixada	2006	3,14	103,14	Kyocera Arena	10,3	10,4	3	3,5
Parque Antarctica	2013	5,91	105,91	Allianz Park	300,0	294,3	20	14,7
Fonte Nova	2013	5,91	105,91	Itaipava Arena Fonte Nova	100,0	98,1	10	9,8
Arena Pernambuco	2013	5,91	105,91	Itaipava Arena Pernambuco	100,0	98,1	10	9,8
Arena Corinthians / Itaquerao	2020	4,52	104,52	Neo Química	300,0	298,2	20	14,9
Atlético-MG	2021	10,06	110,06	Arena MRV	67,8	64,0	10	6,4
Mané Garrincha	2022	5,79	105,79	Arena BRB	7,5	7,4	3	2,5
Arena da Baixada	2023	4,62	104,62	Ligga Arena	200,0	198,6	15	13,2
Morumbi	2023	4,62	104,62	MorumBis	75,0	74,5	3	24,8
Arena Pacaembu	2024	3,9	103,9	Mercado Livre	1.000,0	1.000,0	30	33,3
Fonte Nova	2024	3,9	103,9	Casa de Apostas Arena Fonte Nova	52,0	52,0	4	13,0
Média								13,3
Mínimo								2,5

Elaboração: equipe Fipe.

1.4.1.5. Estacionamento

A receita de estacionamento é dividida em duas partes: (i) proveniente do estacionamento utilizado no dia de eventos; (ii) proveniente das receitas geradas diariamente pela área ser muito próxima ao aeroporto e, a partir de 2026, do Centre Pompidou.

Para a primeira parcela, calcula-se o total de dias com eventos no Centro de Convenções multiplicado pela diária de R\$ 27,00⁴, multiplicada pelas mil vagas disponíveis. Além disso, considera-se que, nestes dias 40% das vagas serão utilizadas, ou seja, pois nem todos irão de carro, até em decorrência da característica do turismo da região.

Em relação à segunda parcela, calcula-se o número de dias disponíveis para a utilização do estacionamento e multiplica-se pela ocupação esperada que é de 3% no primeiro ano, sobe para 5% no quarto ano, em decorrência dos investimentos ocorridos na região onde se localiza o centro, atingindo 10% ao final da concessão.

A soma de ambas as ocupações resulta em 38% de ocupação anual do estacionamento, premissa essa conservadora, mas factível com o que se observa na realidade e em outros projetos. Em média, este projeto gera uma receita anual de R\$ 3,73 milhões, enquanto o projeto de Pernambuco, que considera a terceirização completa do estacionamento e a receita advém da locação, apresenta um total de R\$ 3,1 milhões em moeda de 2020 e o de Camboriú R\$ 2,4 milhões em moeda de 2018.

1.4.2. Quantidades

1.4.2.1. Capex

Esta subseção apresenta uma síntese dos dados quantitativos e dimensionais estimados para os investimentos (Capex) do projeto que estão detalhados na aba “08. CAPEX” do Anexo “Estudo Técnico Preliminar (ETP) - Anexo I - Simulador”.

⁴ Pesquisa realizada no entorno de Foz do Iguaçu.

O Capex tem o objetivo de mensurar o orçamento de investimento necessário para as despesas de capitais que têm como finalidade implementar a operação do projeto e estabelecer a capacidade produtiva.

O processo de quantificação baseou-se na criação de composições de serviços, nas quais coeficientes foram aplicados aos itens de serviços para transformação de unidades para metro quadrado (m²) ou metro (m), para serem aplicadas às áreas de intervenção de acordo com o planejamento de usos futuros. Esses coeficientes fazem tanto a transformação da unidade base para a unidade da composição, quanto ajustam em percentual o quanto o serviço representa dentro da área global da edificação. Dessa forma foram criadas composições para reforma de sistemas prediais, construção de novos edifícios, restauração, implantação de infraestruturas externas, mobiliários e equipamentos.

Obtendo-se os custos unitários dessas composições, estes são aplicados nas planilhas de estimativas de custo de acordo com a área de cada edificação ou similares.

Outras variáveis que influenciam a estimativa de custos são os custos indiretos, lucro, impostos, custos financeiros, seguros, risco, administração central, encargos sociais, dentre outros. Alguns destes custos ficam agrupados em um percentual chamado de BDI (Benefícios e Despesas Indiretas).

A Tabela 5 mostra o fluxo de investimentos ao longo dos anos da concessão, em moeda de setembro de 2024.

Tabela 5: Capex previsto para os 30 anos de concessão (R\$ Milhões)

Descrição	1 – 10	11 – 20	21 – 30	Total	%
Administração	0,97	0,00	0,00	0,97	1,79
Serviços Preliminares	0,39	0,00	0,00	0,39	0,72
Serviços Técnicos	1,79	0,00	0,00	1,79	3,29
Edificações	21,76	0,00	0,00	21,76	40,05
Equipamentos	8,96	8,96	8,96	26,87	49,45
Implantação de Área Verde	2,41	0,07	0,07	2,55	4,69
Total	36,29	9,03	9,03	54,34	100,00%

Elaboração: equipe Fipe.

1.4.2.2. Opex

Esta subseção apresenta uma síntese dos custos operacionais (Opex) do projeto. O detalhamento dos núcleos de Opex pode ser encontrado na aba “07. OPEX” do Anexo “Estudo Técnico Preliminar (ETP) - Anexo I - Simulador”.

A elaboração do fluxo do Opex considera os seguintes itens: quantitativo de mão de obra operacional e administrativa, preços de referência de mão de obra operacional e administrativa, descrição dos custos administrativos e demais custos necessários à operação. O estudo foi realizado considerando a moeda com data base de setembro de 2024. A seguir são apresentados os quantitativos referentes aos custos operacionais separados por núcleos.

A Tabela 6 apresenta o fluxo de Opex previsto para os 30 anos do projeto, em moeda de setembro de 2024.

Tabela 6: Opex previsto para os 30 anos de concessão (R\$ milhões)

Descrição	1 – 10	11 – 20	21 – 30	Total	%
Administração	42,51	53,31	55,12	150,95	41,40%
Tecnologia da Informação e Comunicação	2,52	2,52	2,52	7,57	2,08%
Estacionamento	1,75	1,75	1,75	5,25	1,44%
Limpeza e Conservação	28,65	28,65	28,65	85,94	23,57%
Manutenção	10,12	10,12	10,12	30,35	8,32%
Conservação de Áreas Verdes	1,12	1,12	1,12	3,36	0,92%
Segurança Patrimonial	11,71	11,71	11,71	35,13	9,64%
Gerenciamento do Contrato	14,57	15,76	15,76	46,09	12,64%
Total	112,95	124,93	126,74	364,62	100%

Elaboração: equipe Fipe.

1.5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Esta seção apresenta um levantamento de mercado de projetos similares ao do Centro de Convenções de Foz do Iguaçu realizados no Brasil. Esse levantamento tem como objetivo identificar projetos que se caracterizam enquanto referência para o desenvolvimento do trabalho e que podem demonstrar alternativas para o seu futuro desenvolvimento. Os projetos selecionados têm uma configuração semelhante à do Centro de Convenções de

Foz do Iguaçu, visto que se trata de equipamentos similares que sediam eventos diversos em municípios de médio a grande porte.

Os projetos selecionados foram:

- Parque Internacional de Exposições de Maringá, localizado em Maringá-PR;
- Centro de Convenções Ulysses Guimarães, localizado em Brasília-DF;
- Centro de Convenções de Salvador, localizado em Salvador - BA;
- Centro de Eventos de Balneário Camboriú - Expocentro, localizado em Balneário Camboriú-SC; e
- Centro de Convenções do Estado de Pernambuco, localizado em Recife-PE.

O detalhamento da análise desse levantamento está disponível na seção Apêndice 2.1 do presente documento.

Por meio da análise de mercado realizada com base em projetos de Centros de Convenções e Eventos similares é possível definir a solução proposta para o Ativo. Diante das possibilidades apresentadas define-se um cenário base para o projeto, considerando os dados técnicos e econômicos que foram determinados a partir do estudo de demanda e pela necessidade de serviços a serem prestados, a partir do diagnóstico realizado. Nesse sentido, o projeto assume uma modelagem econômico-financeira com premissas que apresentam aspectos similares aos projetos listados acima. Portanto, a modelagem assume caráter de cenário base, tendo como objetivo a validação de que o projeto é viável, não sendo vinculante entre o Poder Concedente e a empresa vencedora do certame.

Além disso, o cenário base revela que o projeto é viável economicamente, uma vez que ele gera receitas que são suficientes para pagar os custos de investimentos, os tributos, as despesas e, ainda, garante ao parceiro privado um retorno adequado ao risco do projeto. Dessa forma, é um projeto que demonstra viabilidade econômica sem a necessidade de aporte do Poder Concedente para a Concessionária.

É apresentado a seguir a análise das possibilidades de arranjo jurídico-institucional definida para o presente caso, o modelo de Concessão de Uso.

A Concessão de Uso ou Concessão de Uso de Bem Público, é uma espécie de Contrato administrativo, que tem como objeto a outorga do uso de um bem integrante do domínio

público a um particular, para que este o explore economicamente, por prazo determinado, mediante o cumprimento de requisitos pré-estabelecidos.

Diferentemente das Concessões Comuns e das Parcerias Público-Privadas, que têm como ponto central a delegação da execução de um determinado serviço público à iniciativa privada, a Concessão de Uso tem como objetivo conferir o uso privativo de um bem público, que pode ou não estar atrelado à prestação de serviços. Nessa modalidade de contratação, portanto, a principal receita do parceiro privado não advém da cobrança de tarifas dos usuários, mas sim da exploração e gestão eficiente do espaço concedido, dentro dos limites impostos pelo Edital e pelo instrumento contratual.

Assim como outras modalidades de outorga de uso de bem público, como a Cessão de Uso, a Autorização e a Permissão, a Concessão de Uso é um instrumento com pouca regulamentação normativa, não havendo no ordenamento jurídico pátrio uma lei geral que a discipline. Sendo assim, o instituto acaba sendo interpretado de acordo com as Leis Federais nº 14.133/2021 (“Lei de Licitações”) e nº 8.987/1995 (“Lei de Concessões”).

Em que pese a falta de uma legislação específica sobre essa modalidade de contratação, os contornos desse instituto já estão, de certa forma, sedimentados pela doutrina especializada. Para Fernando Mânica e Fernando Menegat, o instituto pode ser definido da seguinte forma:

“...vínculo de natureza contratual e estável entre as partes, de longo prazo, por meio do qual o particular vencedor do certame licitatório de outorga tem reconhecida a faculdade de explorar um bem público com vistas a atender determinada finalidade de interesse social”⁵

Floriano de Azevedo Marques Neto, por sua vez, afirma que a Concessão de Uso possui, basicamente, 02 (duas) finalidades:

“Pode servir de instrumento do poder público para ver implementada e disponibilizada uma utilidade de interesse geral e, neste caso, a concessão serve de veículo para o concurso do particular para alcançar este fim de interesse coletivo. Ou pode meramente servir de instrumento para dar uso a bens do acervo patrimonial do Estado não utilizados, visando a

⁵ MÂNICA, Fernando B; MENEGAT, Fernando. *Teoria jurídica da privatização: fundamentos, limites e técnicas de interação público-privada no Direito brasileiro*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2017, p. 231.

gerar receitas com a remuneração dada pelo particular pelo direito de dar ao bem, por certo prazo, um uso que seja de seu interesse”⁶

Ao tratar da relação estabelecida entre o Poder Concedente e o particular, o mesmo autor pondera que:

“É dizer, a concessão confere ao particular o direito de se opor contra terceiros que pretendam impedir ou turbar este uso, bem como confere direitos em face do próprio poder concedente, enquanto vigente a concessão, pois que, ainda que assistam ao poder público prerrogativas de extinção antecipada da outorga, nos termos da lei e do Contrato de concessão, enquanto estiver vigente, nem mesmo o poder concedente poderá impedir o uso privativo do bem concedido”⁷

Trata-se, portanto, de negócio jurídico bilateral e que garante ao particular uma maior estabilidade quando comparado aos instrumentos da Autorização e da Permissão (atos unilaterais de caráter precário), sendo preferencialmente utilizado em situações em que a utilização do bem público envolve atividades de maior vulto e complexidade, ensejando investimentos significativos por parte do parceiro privado.

A Concessão de Uso pode se dar de forma gratuita, quando não há contrapartida do particular pelo uso do bem público, ou onerosa, quando há algum tipo de pagamento pelo particular para utilização do bem público, a depender do interesse do Poder Concedente.

Na prática, esse instrumento tem sido amplamente utilizado para delegar a particulares a exploração de infraestruturas voltadas ao lazer da população, como parques, complexos esportivos, arenas, museus e outros bens de domínio público.

No âmbito do Estado do Paraná, inclusive, pode-se citar a Concessão de Uso do Parque Estadual Vila Velha (PEVV), situado no Município de Ponta Grossa. Vale destacar também as Concessões de Uso dos parques urbanos da Água Branca, Villa-Lobos, Cândido Portinari, Cantareira e Alberto Löfgren, realizadas pelo Estado de São Paulo.

⁶ MARQUES NETO, Floriano de Azevedo. *Bens Públicos*. Belo Horizonte: Fórum, 2009, p. 352.

⁷ MARQUES NETO, Floriano de Azevedo. *Bens Públicos*. Belo Horizonte: Fórum, 2009, pp. 350-351.

Considerando os aspectos e contornos supracitados, entende-se que a Concessão de Uso é um instrumento juridicamente cabível e viável para a implementação do Projeto, que tem como objeto a adequação, conservação e operação do Centro de Convenções, pois:

- i. Mostra-se aderente ao fim pretendido pelo Estado, que não envolve a prestação de serviços públicos propriamente ditos, mas sim a transferência do uso de um imóvel à iniciativa privada, com o propósito de modernizar a sua infraestrutura e estimular o desenvolvimento socioeconômico da região;
- ii. Garante a segurança jurídica e a flexibilidade necessária para viabilizar os investimentos por parte do parceiro privado, que deverão ser amortizados ao longo da vigência do Contrato, permitindo a exploração do potencial econômico do Centro de Convenções e agregando valor ao espaço público; e
- iii. Vem sendo amplamente adotado em projetos de natureza similar, que envolvem a exploração pela iniciativa privada de infraestruturas voltadas à realização de atividades culturais, acadêmicas e esportivas.

Conclusão

Restou constatado, portanto, que no caso do Centro de Convenções de Foz do Iguaçu, a Concessão de Uso se mostrou o modelo de contratação mais aderente e viável, em razão de suas vantagens e compatibilidade com a funcionalização da área, dentre elas:

- O modelo não gera endividamento

Diferentemente da Concessão Administrativa, neste modelo não há que se falar em endividamento por parte da Administração Pública, haja vista que a Administração não tem que arcar com contraprestações para remuneração da Concessionária.

- Variedade nas soluções de uso para os ativos

No âmbito das concessões de uso de bem público, a utilização dos ativos por parte do privado tem grande flexibilidade, de modo que, neste modelo, a necessidade de geração de receita para remuneração do privado e adimplemento das contrapartidas à Administração é um elemento incentivador da maximização das potencialidades de uso dos ativos.

Assim, os ativos são explorados pelo privado em conformidade com os termos da contratação junto ao Concedente, havendo uma margem empresarial mais ampla para tomadas de decisão sobre os usos mais eficientes (respeitados, naturalmente, os contornos, encargos e obrigações contratuais, além da natureza do bem), e sem prejuízo do poder-dever de que o Poder Público exerça de maneira eficaz e eficiente sua fiscalização.

- Finalidade lucrativa

As concessões de uso não restringem atividades lucrativas sobre os ativos que conformam seu objeto, o que permite uma gama significativamente maior de possibilidades e formas de geração de receita em sua operação.

Além disso, deve-se destacar a relevante vantagem do modelo no que diz respeito à geração de receita ao Poder Concedente, proveniente de eventuais outorgas fixa e variável.

- O modelo é usualmente utilizado em projetos similares, como centros de eventos e convenções

O modelo de Concessão de Uso é amplamente empregado em projetos que possuem propostas e objetos similares ao que se pretende no presente caso, o que é comprovado pelo fato de que nas vinte e nove concessões de centros de eventos e convenções viabilizadas no Brasil nos últimos onze anos, apenas uma (o Novo Centro Administrativo Sustentável de Angra dos Reis, cujo Contrato foi iniciado em 2024) não se tratou de uma variação do modelo de Concessão de Uso.

1.6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Esta seção apresenta a estimativa do valor da contratação do projeto com base nos cálculos feitos de Capex, Opex e Receitas para o Ativo.

O valor estimado leva em consideração as premissas técnicas e econômicas do projeto.

O WACC ponderado⁸ do projeto é 14,13% ao ano. Tanto as premissas assumidas, quanto detalhamento do cálculo do Custo Médio Ponderado de Capital (WACC) estão disponíveis no Apêndice 2.2 do presente documento.

1.6.1. Capex

Os gastos de investimentos em um projeto são chamados de Capex, sigla derivada de *Capital Expenditure*. O Capex depende da atividade a ser exercida pelo operador, do nível operacional e do nível tecnológico previstos para o projeto.

O detalhamento dos itens de Capex podem ser encontrados na aba “08. CAPEX” do Anexo “Estudo Técnico Preliminar (ETP) – Anexo I - Simulador”.

Conforme se evidencia a Tabela 5 mostrada anteriormente, o Capex previsto para os 30 anos do projeto é de R\$ 54,34 milhões. Além disso, é previsto o pagamento de Outorga no primeiro ano do projeto, no valor de R\$ 1,91 milhão e uma Outorga variável de 1% sobre a Receita Bruta.

1.6.2. Opex

As despesas e os custos com a operação de um projeto são chamados de Opex, sigla derivada do termo inglês *Operational Expenditure*. Nesta subseção são apresentadas as premissas de custos operacionais para o atendimento dos encargos do projeto. Esses valores são estimados conforme soluções estabelecidas na modelagem técnico-operacional do projeto e detalhados na aba “07. OPEX” do Anexo “Estudo Técnico Preliminar (ETP) - Anexo I - Simulador”.

As rubricas usuais inclusas no Opex são: mão de obra, encargos trabalhistas, taxas, manutenção, seguros, material e despesas administrativas.

Conforme se observa na Tabela 6 mostrada anteriormente, o Opex previsto para os 30 anos do projeto é dividido entre as principais classificações das despesas do projeto. Assim, o Opex previsto para os 30 anos de concessão é de R\$ 364,62 milhões.

⁸ Pela alternância entre regime de lucro real e presumido.

1.6.3. Receitas brutas

Nesta subseção são apresentadas as receitas brutas previstas para o projeto.

Para realizar a projeção da receita, realiza-se um estudo da demanda pelos serviços a serem prestados no projeto, especialmente considerando a demanda por grandes eventos no Município de Foz do Iguaçu-PR e região.

O detalhamento das premissas utilizadas na modelagem de receita para o Centro de Convenções é apresentado na subseção 1.4.1 do presente documento.

No caso do Centro de Convenções de Foz do Iguaçu, são consideradas receitas advindas de: (i) locação dos salões disponíveis no Centros de Convenções para realização de eventos, (ii) receitas da operação do Restaurante e/ou Café, (iii) locação da área externa do Centro, (iv) *naming rights* e (v) estacionamento (considerando tanto a ocupação diária, quanto àquela relacionada aos eventos).

A receita é calculada ao longo dos 30 (trinta) anos da concessão, conforme a Tabela 7, sendo estimada em R\$ 813,86 milhões, com destaque para a locação do Centro de Convenções, responsável por 71,94% desse total.

Tabela 7: Receita prevista para os 30 anos de concessão (R\$ Milhões)

Descrição	1 – 10	11 – 20	21 – 30	Total	%
Centro de Convenções	153,52	211,17	220,80	585,49	71,94
Locação área externa	26,34	36,18	37,87	100,39	12,34
<i>Naming Rights</i>	5,00	3,25	–	8,25	1,01
Restaurante e Café	2,31	2,72	2,72	7,76	0,95
Estacionamento	29,19	40,53	42,24	111,96	13,76
Total	216,37	293,86	303,63	813,86	100,00%

Elaboração: equipe Fipe.

1.6.4. Outros itens do fluxo de caixa

O Fluxo de Caixa Livre do Projeto pode ser observado na aba “02. FCL” do Anexo “Estudo Técnico Preliminar (ETP) - Anexo I - Simulador”.

1.7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

Nesta subseção é apresentada a descrição da solução escolhida para a concessão.

1.7.1. Escopo da Concessão de Uso

O escopo da concessão de uso envolve a revitalização, modernização, conservação, operação, manutenção e exploração econômica do Centro de Convenções de Foz do Iguaçu por parte da futura Concessionária.

1.7.2. Prazo da Concessão

O prazo da Concessão de Uso para Fins de modernização, conservação, operação, manutenção e exploração econômica do Centro de Convenções de Foz do Iguaçu é de 30 (trinta) anos, podendo ser prorrogado nos termos da legislação vigente. Entende-se que este é o período necessário à adequada execução do objeto e a devida amortização de investimentos a serem realizados pela Concessionária, tendo sido definido para que haja viabilidade econômica no projeto.

1.7.3. Valor Estimado do Contrato

O Valor estimado do Contrato é de R\$ 64.384.360,69 (sessenta e quatro milhões, trezentos e oitenta e quatro mil, trezentos e sessenta reais e sessenta e nove centavos) na data-base de setembro de 2024, correspondente ao valor do somatório dos investimentos estimados a cargo da Concessionária, somado ao valor da Outorga Fixa mínima e da Outorga Variável total.

1.7.4. Do Tipo de Licitação

A Licitação adotará a modalidade Concorrência e será julgada pelo critério de Maior Valor da Outorga Fixa, sendo vencedora aquela Licitante que, observados os procedimentos e normas descritos no Edital, ofertar o maior valor a título de Outorga Fixa devida, a ser paga pela adjudicatária como condição para a assinatura do Contrato.

1.7.5. Remuneração da Concessionária

No âmbito da concessão, as fontes de receitas da Concessionária serão aquelas decorrentes da exploração comercial do Centro de Convenções de Foz do Iguaçu pela Concessionária, que terá liberdade empresarial para desenvolver as atividades de

exploração comercial do ativo com autonomia, respeitados os termos do Contrato, seus Anexos e a legislação aplicável, e cumpridas rigorosamente as disposições do Caderno de Encargos. Portanto, não há qualquer pagamento por parte do Poder Concedente ao parceiro privado.

1.7.6. Outorga variável

O Contrato prevê o pagamento de uma outorga variável de 1% sobre a Receita Bruta Total da Concessionária a partir do segundo ano de concessão.

A cobrança de uma outorga variável de 1% da Receita em Contratos de Concessão oferece vantagens para a modelagem do Contrato, sobretudo para o alinhamento de interesses entre o Poder Concedente e a Concessionária. Isto pois, a outorga variável incentiva o Parceiro Privado a aumentar a receita através da melhoria dos serviços, compartilhando parte dessas receitas com o Poder Concedente. Além disso, proporciona flexibilidade financeira à Concessionária, pois os pagamentos da outorga variável são proporcionais ao desempenho econômico da concessão, reduzindo o risco financeiro e facilitando a adaptação a flutuações de mercado.

1.7.7. Indicadores de desempenho

O Contrato foi moldado com um conjunto de indicadores de desempenho, apresentado como um Anexo VI do Contrato, que servem como métricas para avaliar se o contratado está cumprindo adequadamente suas obrigações.

Dessa maneira, o não cumprimento desses indicadores pode impactar diretamente o pagamento do Adicional de Desempenho pela Concessionária, conforme estabelecido nos Anexos. Essa abordagem visa incentivar o parceiro privado a alcançar efetivamente os objetivos delineados pelo Poder Concedente.

Os indicadores de desempenho, que compõem a nota final de desempenho, são apresentados na Tabela 8 e detalhados no Apêndice 2.2 do presente documento.

Tabela 8: Indicadores de Desempenho

#	Indicador
1	Indicador de segurança patrimonial e do usuário (ISU)
2	Indicador de limpeza e gestão de resíduos (ILR)
3	Indicador de qualidade de serviços prestados (IQS)
4	Indicador de satisfação do visitante (ISV)
5	Indicador de Manutenção de Ativos e da Área de Concessão (IMA)

Elaboração: equipe Fipe.

Cada indicador terá seu resultado anual específico calculado, sendo o efeito conjunto dos cinco indicadores denominado Nota Final (NF) e definido pela seguinte fórmula:

$$NF = 15\% * I_{SU} + 15\% * I_{LR} + 20\% * I_{QS} + 20\% * I_{SV} + 30\% * I_{MA}$$

Assim, de acordo com a NF apurada anualmente obtêm-se o percentual do Adicional de Desempenho devido pela Concessionária a título de remuneração por desempenho, pelo prazo de 12 (doze) meses subsequentes.

A Tabela 9 apresenta a relação entre NF e o valor do percentual a ser aplicado sobre as receitas auferidas pela Concessionária relativo ao Adicional de Desempenho devido pela Concessionária à título de desempenho:

Tabela 9: Relação entre NF e o Adicional de Desempenho

Nota Final (NF)	ADICIONAL DE DESEMPENHO (R\$ MILHÕES)
85 < NGD <=100	-
70 < NGD <=85	0,38
50 < NGD <=70	0,76
25 < NGD <=50	1,15
10 < NGD <=25	1,38
NGD <= 10	1,53

Elaboração: equipe Fipe.

Ressalta-se que o desempenho da Concessionária será calculado, por meio da NF, a cada 12 (doze) meses, a partir dos resultados obtidos entre o 13º (décimo terceiro) e o 24º (vigésimo quarto) mês contado da assinatura do Termo de Entrega do Bem Público, indicando o valor a ser pago no ano subsequente, por meio do Adicional de Desempenho, a partir do 25º (vigésimo quinto) mês contado da assinatura do Termo de Entrega do Bem Público, e assim por diante, nos anos seguintes.

1.7.8. Equilíbrio econômico-financeiro e alocação de riscos

O direito ao equilíbrio econômico-financeiro dos Contratos administrativos encontra-se assegurado no art. 37, inciso XXI da Constituição Federal, tendo como objetivo evitar o enriquecimento injustificado de qualquer das partes. Assim, trata-se de garantia de mão-dupla, podendo ser invocado tanto pelo particular quanto pelo Poder Público.

Entretanto, na linha do que leciona Flavio Amaral Garcia⁹: “(...) não se exige, todavia, que esse juízo de adequação decorra de uma equivalência matemática precisa”. Para o autor:

“(...) claro que afirmar que a estabilidade do equilíbrio econômico-financeiro como um valor autônomo não significa qualquer reconhecimento de que ao concessionário deva ser assegurada lucratividade certa e determinada, blindando-o de condutas ou ações ineficientes, ou, por sua vez, que deva ser condenado a suportar prejuízos ruinosos que ultrapassem riscos contratualmente assumidos”

Assim, circunstâncias previsíveis ou, ainda que imprevisíveis, de consequências contornáveis ou de ordinários reflexos econômicos devem ser suportadas pelo agente privado. Isto porque a Concessionária continua sendo um empreendedor da iniciativa privada, devendo assumir, como todo empresário, os riscos da referida atividade. Cabe citar, ainda, Marçal Justen Filho¹⁰, para quem “os eventos econômicos, embora imprevisíveis, que se insiram na normalidade do processo econômico, não autorizam modificações de preço”.

Nesse contexto, vale ressaltar a possibilidade de ser fixada, no próprio instrumento, uma “matriz de riscos”, o que tornou possível uma alocação prévia dos riscos potenciais sobre o objeto contratual entre as partes.

Esse instituto que foi recentemente estendido às contratações ordinárias, conforme a Lei nº 14.133/21, de maneira que a norma positivou o entendimento já consagrado na doutrina no sentido de que “a matriz de alocação de riscos definirá o equilíbrio econômico-financeiro inicial do Contrato em relação a eventos supervenientes e deverá ser observada na solução de eventuais pleitos das partes” (art. 103, §4º).

⁹ GARCIA, Flavio Amaral. *A mutabilidade nos contratos de concessão*. São Paulo: Malheiros, 2021.

¹⁰ JUSTEN FILHO, Marçal. *Concessões de Serviços Públicos*. São Paulo: Dialética, 1997, p. 157.

Isso significa que o Contrato original, conforme matriz de riscos nele exposta, revela o instrumento em sua situação de perfeito equilíbrio, de modo que os eventos supervenientes, na medida em que ocorrerem, revelarão, à luz do modo como cada risco foi alocado, qual a parte que terá que suportar as suas consequências.

Nos projetos de concessão, a elaboração de uma matriz de riscos adequada funciona como medida que garante estabilidade ao Contrato e que gera uma redução de litígios durante a sua execução. Uma clara e eficiente alocação de riscos entre as partes também gera incentivos para a atuação de cada contratante na relação contratual.

A alocação de riscos também serve como parâmetro para os pleitos de revisão contratual, que visam à preservação do equilíbrio econômico-financeiro do Contrato.

A construção da matriz de riscos, especialmente em Contratos de longuíssimo prazo, complexos e estruturados de maneira artesanal para cada projeto, como é o caso do presente projeto, demanda uma análise atenta sobre quais os riscos que incidem sobre o serviço que se pretende delegar.

A regra geral sobre a matéria consiste em alocar os riscos para a parte que tem melhores condições de gerenciá-los, seja por conseguir, a um custo mais baixo, reduzir as chances de o risco se concretizar, seja por melhor mitigar os prejuízos resultantes do evento indesejável.

Se o risco se concretizar, caso esteja alocado à Concessionária, ele não fará jus ao reequilíbrio, porquanto a matriz define o equilíbrio econômico inicial do Contrato. Só haverá revisão nos casos em que o risco ocorrer, uma parte ser prejudicada por seus efeitos e o risco estiver alocado à parte contrária. Esta é a sistemática aplicável ao instituto, não havendo, a rigor, aplicação de “penalizações”, mas apenas o dever de a parte que assumiu determinado risco suportar seus efeitos ao longo da vigência contratual.

A matriz de riscos conta com sugestões de mecanismos de mitigação dos riscos, entretanto não se trata de obrigações cogentes. Caso o risco se concretize, adotados ou não os mecanismos de mitigação, a sistemática acima será aplicada, concedendo-se, ou não, a revisão a depender da alocação inicial, que previamente definiu o Contrato em seu estado de equilíbrio original e permitiu a precificação de cada risco pela Concessionária.

Com base nessa lógica, foi apresentada a matriz de riscos, que consta em cláusula da minuta contratual, bem como tabela constante no Anexo III do Edital. De uma maneira geral, a matriz segue as melhores práticas aplicadas no setor, alocando cada risco à parte que possui melhores condições de gerenciá-los ou de mitigar os efeitos em caso de sua ocorrência, sendo que algumas delas são fundamentadas na legislação e outras exclusivamente no Contrato.

De modo geral, determinados riscos foram alocados ao Poder Concedente e que, se concretizados, geram à Concessionária direito ao reequilíbrio. Em resumo, são casos de descumprimento das obrigações assumidas pelo Poder Público, de alterações unilaterais, mudanças legislativas, determinações judiciais relacionadas a fatos ocorridos antes da concessão, fato do príncipe, ato da Administração, ou fatos imprevisíveis, ou previsíveis, porém de consequências incalculáveis, caso fortuito ou força maior, dentre outros. Como é possível notar, são questões fora do controle do particular e que, segundo as melhores práticas do mercado de concessões, devem ser, como regra, alocados ao Poder Concedente.

Por outro lado, uma série de riscos foi atribuída ao agente privado. São, seguindo a linha de raciocínio já exposta, situações em que o particular possui melhores condições de gerenciar a ocorrência do risco ou de mitigar suas consequências. São os casos de erros, falhas ou atrasos na prestação dos serviços, não atualização tecnológica, e algumas situações que não estão, a rigor, dentro da esfera de controle do particular, mas que são riscos seguráveis no mercado brasileiro, o que permite ao agente privado um planejamento para contratar seguros.

Com relação aos mecanismos para o reequilíbrio econômico-financeiro do Contrato, é oportuno mencionar o que leciona Mauricio Portugal Ribeiro¹¹:

“(...) geralmente o Contrato de concessão ou PPP enumera as formas admitidas de realização dessa compensação. Essa enumeração deve ser sempre interpretada como

¹¹ “O que todo profissional de infraestrutura precisa saber sobre equilíbrio econômico-financeiro de concessões e PPPs (mas os nossos juristas ainda não sabem)”, cit., in Egon Bockmann Moreira (coord.), *Tratado do Equilíbrio Econômico-Financeiro: Contratos Administrativos, Concessões, Parcerias Público-Privadas, Taxa Interna de Retorno, Prorrogação Antecipada e Relicitação*, p. 543.

meramente exemplificativa. Portanto, as partes podem acordar, para a compensação, forma diversa daquelas previstas no Contrato”.

Assim sendo, o presente Contrato foi modelado seguindo tais diretrizes.

Outro ponto importante a ser destacado foi a previsão, no âmbito do Contrato, de Revisões Ordinárias a cada 4 (quatro) anos, bem como de Revisões Extraordinárias, em face da materialização concreta ou iminente de evento cujas consequências sejam suficientemente gravosas a ponto de ensejar a necessidade de avaliação e providências urgentes.

1.8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DO OBJETO CONTRATUAL

Conforme já mencionado, o objeto do presente projeto é a Concessão de Uso do Centro de Convenções de Foz do Iguaçu. Por meio da referida contratação, será permitido ao parceiro privado explorar a área da concessão pelo prazo de 30 (trinta) anos, desde que este realize os Investimentos Obrigatórios previstos e execute os encargos estabelecidos no âmbito da contratação, relacionados principalmente à conservação, gestão e operação da área a ser concedida.

Trata-se, portanto, de um objeto que demandará expertise por parte do parceiro privado não apenas para implementar as atividades de seu interesse no âmbito do Centro de Convenções de Foz do Iguaçu, mas também para garantir que, ao longo de todo o período de contratação, sua conservação, gestão e operação ocorra de forma satisfatória.

Nesse sentido, o não parcelamento se justifica no presente caso, primeiramente, porque a integração das diferentes partes do objeto, que conversam entre si, se torna muito mais difícil quando a execução do objeto se dá por meio de contratações distintas, de maneira que a consolidação destas atividades em um único objeto pode colaborar para uma abordagem mais consistente e integrada na execução da modernização, conservação, gestão e operação do Centro de Convenções de Foz do Iguaçu.

Além disso, ao consolidar o objeto em um único Contrato, é possível proporcionar maior economia de escala para a Administração Pública, que não terá que arcar com o custo de diversas contratações. Assim, caso o objeto fosse parcelado, seria necessária a celebração,

por parte da Administração Pública, de uma série de Contratos distintos, o que resultaria em menor eficiência, maior lentidão e maiores custos de transação.

A título exemplificativo, seria necessário ao Poder Público realizar: uma primeira licitação para contratar o projeto; uma segunda para, de posse do projeto, licitar a execução das obras previstas; e uma terceira para, após a conclusão da obra, licitar e contratar sua operação/manutenção, dentre outras.

O parcelamento do objeto também implicaria na necessidade do Poder Público de gerir diversos Contratos distintos, o que tornaria a contratação ainda mais complicada e, ainda, potencialmente mais onerosa. Levando isso em consideração, ao consolidar o objeto em um único Contrato, a Administração Pública reduz a complexidade da gestão contratual, já que não há necessidade de coordenar múltiplos contratados, simplificando o processo de supervisão e monitoramento do Contrato.

Deve-se destacar, portanto, que o não parcelamento do objeto se justifica na presente contratação já que tal medida está intimamente ligada com a promoção de maior eficiência e a economicidade para a Administração Pública, podendo ser compreendido como uma escolha mais vantajosa.

1.9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Como resultado almejado desta contratação, vislumbra-se novas oportunidades para o Centro de Convenções de Foz do Iguaçu, visando o pleno aproveitamento de sua capacidade em benefício da comunidade regional. Nesse sentido, pode-se afirmar que a contratação almejada representa não apenas uma oportunidade de transformar um equipamento subutilizado, mas também um meio para impulsionar o desenvolvimento econômico, social e ambiental de uma região por meio do turismo a negócios e do turismo por lazer associados a grandes eventos.

Neste contexto, é essencial analisar os benefícios a serem trazidos por meio da contratação, tanto para o Estado quanto para os cidadãos.

- Benefícios aos Cidadãos e ao Estado do Paraná
 - a) Modernização do Espaço

A Concessão possibilitará a revitalização de um equipamento subutilizado e que atualmente gera prejuízo aos seus acionistas, conforme apresentado na Seção 1.1, conferindo-lhe uma nova vocação e valorização e dando-lhe oportunidade de atração de grandes eventos nacionais e até internacionais para um dos destinos mais visitados da América Latina. Além disso, a modernização do espaço minimiza o risco de problemas estruturais, pragas e outros malefícios que infraestruturas obsoletas podem trazer ao entorno.

b) Geração de renda e emprego

Isso não apenas melhora a qualidade da infraestrutura do ativo e do serviço prestado aos participantes dos diferentes eventos sediados no Ativo, mas também beneficia a população local e regional do Município de Foz de Iguaçu-PR e região por meio do impacto econômico positivo no turismo gerando renda, novas oportunidades de emprego e maior arrecadação ao município. Além disso, dinamiza todas as estruturas relacionadas ao turismo aumentando a taxa de ocupação de hotéis e restaurantes, o comércio local, serviços de logística e toda a rede de transporte na região.

c) Prevenção de Riscos da Modernização e Operação do Ativo

Com a Modernização do espaço por meio de uma Concessão de Uso, será possível tornar o Município de Foz de Iguaçu-PR um polo de atração de grandes eventos regionais, nacionais e internacionais, sem que o Estado do Paraná internalize os riscos associados à modernização do espaço, que ficará a cargo da Concessionária. Além disso, a Concessão transfere ao privado, empresa que já possui experiência prévia no setor os custos relacionados à gestão e operação do ativo reduzindo o risco ao Estado e permitindo que a empresa que possui conhecimento e expertise na atuação possa gerar resultados financeiros sustentáveis.

d) Desenvolvimento Econômico e Social com geração de novos empregos e oportunidades

A concessão do Centro de Convenções de Foz do Iguaçu deverá impulsionar o desenvolvimento econômico e social da região, criando oportunidades de emprego e

investimento. O pleno aproveitamento do potencial econômico do ativo contribui para a dinamização da economia local.

1.10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Antes de adentrar nas providências a serem adotadas por parte da Administração previamente à celebração do Contrato, é importante destacar alguns requisitos a serem observados, por parte da Administração Pública, desde a fase preparatória do processo licitatório, que devem ser cumpridas para fins de publicação do edital de Concessão do Centro de Convenções de Foz do Iguaçu.

É fundamental que essas etapas iniciais sejam observadas, justamente para que, no momento de celebração do Contrato, todas as providências iniciais necessárias já tenham sido tomadas por parte do Poder Público.

Assim, serão abordadas neste item duas subseções: a subseção 1.10.1, que tratará das “Etapas Preliminares à publicação do Edital de Concessão de Uso do Centro de Convenções de Foz do Iguaçu” e a subseção 1.10.2, que abordará as “Providências a serem tomadas antes da celebração do Contrato”, considerando que os requisitos da subseção prévia foram devidamente cumpridos.

1.10.1. Etapas preliminares à publicação do Edital de Concessão de Uso do Centro de Convenções de Foz do Iguaçu

A primeira de todas as etapas é a transferência da titularidade do Ativo para o Estado do Paraná. Portanto, primeiramente é necessária a adoção das medidas jurídicas e institucionais cabíveis para que o Ativo passe a integrar o patrimônio do Estado, permitindo que o ente federativo possa deflagrar e conduzir o certame, bem como ter uma maior ingerência na Concessão de Uso.

Não obstante, além de tais etapas a serem caracterizadas neste ETP, vale ressaltar que, naturalmente, a futura licitação da Concessão de Uso em tela também deve observar os diversos ritos e requisitos legais estabelecidos (em âmbito estadual, notadamente pelo

Decreto nº 10.086 de 2022) pela legislação, de forma ampla e geral, para as licitações e contratações públicas no âmbito do Estado do Paraná.

Assim, no tocante à “fase preparatória do processo licitatório”, o ente licitante deve percorrer, sobretudo, o quanto estabelecem os art. 24 e 55 do Decreto nº 10.086, de 2022, haja vista que são eles que determinam o rol de “tarefas” que necessariamente devem ser compreendidas para a efetiva licitação, tarefas estas intrínsecas à própria Administração Pública e aos seus ritos internos de fase interna de licitação.

Além disso, mostra-se necessária a obtenção de autorização legislativa para a Concessão de Uso, nos termos do art. 639, §1º do Decreto Estadual nº 10.086/22, que dispõe o seguinte:

“Art. 639. A concessão de uso é o Contrato administrativo pelo qual a autoridade máxima do órgão ou entidade faculta ao particular a utilização privativa de bem público, para que este exerça o uso conforme sua destinação.

§ 1º A concessão depende necessariamente de autorização legislativa e de licitação na modalidade concorrência;”

Após a consolidação das versões finais dos estudos de modelagem e dos documentos licitatórios, com: a) adoção da licitação na modalidade concorrência, nos termos do art. 43, inciso II, da Lei Estadual 15.608/2007 e do §1º, do art. 639, do Decreto Estadual nº 10.086/2022; e b) previsão no instrumento contratual de remuneração ou contrapartida por parte do parceiro privado pela utilização do bem público, nos termos do § 3º, do art. 639, do Decreto Estadual nº 10.086/2022, deve-se realizar a consulta à unidade responsável pela gestão do patrimônio do Estado, qual seja o DPE, a fim de verificar a presença de óbices à Concessão de Uso, nos termos do § 4º, do art. 639, do Decreto Estadual nº 10.086/2022, que determina:

“Art. 639. A concessão de uso é o Contrato administrativo pelo qual a autoridade máxima do órgão ou entidade faculta ao particular a utilização privativa de bem público, para que este exerça o uso conforme sua destinação.

§4º Cabe ao órgão/entidade afeta à Concessão de Uso e responsável pelo procedimento licitatório consultar a unidade responsável pela gestão do patrimônio do Estado do Paraná a fim de verificar a presença de óbices na Concessão”

Assim, à luz do Decreto nº 3.888/2020 e da Resolução SEAP nº 8459/2020, compreende-se que tal função compete ao Departamento de Patrimônio do Estado (DPE), que é responsável pelo:

“planejamento e gerenciamento do patrimônio mobiliário e imobiliário; gestão de ativos imobiliários e alienações, bem como pelo cadastro, regularização e avaliação de bens imóveis do patrimônio estadual”

Desta forma, a realização de consulta formal ao DPE, com vistas a obter seu posicionamento acerca da não existência de óbices à Concessão de Uso pretendida, é uma importante providência a ser tomada no presente caso.

Além disso, entende-se que a deliberação do Conselho do Programa de Parcerias do Paraná (CPAR) à luz das atribuições estabelecidas pelo Decreto nº 1.953/2019.

Deve-se destacar que, em razão da complexidade e relevância do presente projeto, é fortemente recomendável que a Administração Pública realize audiência e consulta pública, a fim de garantir ampla publicidade e participação ao projeto.

Em seguida, é necessária a submissão do Projeto ao controle prévio de legalidade da PGE, nos termos do artigo 58, do Decreto nº 1.953/2019, e do art. 328, do Decreto Estadual nº 10.086/2022.

E por fim, a submissão do Projeto ao controle prévio de legalidade do TCE, nos termos do §2º, do art. 11, da Resolução nº 101/2023.

Na sequência, o art. 58 do Decreto nº 1.953/2019 estabelece que a respectiva unidade.

Por fim, poderá ser publicado o edital, o que deverá ocorrer por meio do Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), no Diário Oficial do Estado, bem como em jornal diário de grande circulação e no sítio eletrônico oficial do órgão ou entidade licitante.

1.10.2. Providências a serem tomadas antes da celebração do Contrato

Após a publicação do Edital e posterior adjudicação e homologação, será o momento de assinatura do Contrato de Concessão de Uso em questão. Ocorre que, à luz da Minuta de Contrato, existem algumas condições necessárias para sua assinatura, motivo pelo qual a

observância de tais medidas pode ser considerada providência a ser tomada por parte da Administração, antes da celebração do instrumento.

Assim, é necessário que, nos termos da Cláusula 25.4 do Edital, a Administração se certifique que a Adjudicatária cumpriu todos os requisitos abaixo colacionados, anteriormente à assinatura do Contrato:

“25.4. Previamente à assinatura do CONTRATO, a ADJUDICATÁRIA deverá, em até 07 (sete) dias úteis anteriores:

(i) ter constituído a SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO, apresentando o respectivo instrumento de constituição, com a correspondente certidão da JUCEPAR (Junta Comercial do Paraná) e inscrição no CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica);

(ii) ter integralizado o capital social da SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO, em moeda corrente nacional, no valor mínimo estabelecido no CONTRATO;

(iii) ter efetuado, por intermédio próprio ou da SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO já constituída, o depósito do valor bruto da OUTORGA FIXA prevista em sua PROPOSTA ECONÔMICA, na conta bancária a ser indicada pelo PODER CONCEDENTE;

(iv) ter contratado a GARANTIA DE EXECUÇÃO, em montante equivalente a R\$ 3.219.218,03 (três milhões, duzentos e dezenove mil, duzentos e dezoito reais e três centavos) relativos a 5% do VALOR ESTIMADO DO CONTRATO na data-base de setembro de 2024, devidamente atualizado por meio da aplicação da variação do IPCA/IBGE ocorrida entre o mês anterior à data base da PROPOSTA e o mês anterior ao da assinatura do CONTRATO;

(v) se fundo de investimento que tenha se valido da faculdade prevista no item 18.22, incisos “ii” e “iii” deverá comprovar a integralização do(s) Compromisso(s) de Investimento firmado(s) entre os cotistas e o Fundo, até alcançar o valor do capital integralizado no montante previsto no item 18.15, inciso “iv”;

(vi) caso tenha se valido da faculdade do item 18.32, demonstrar o vínculo com o profissional detentor da QUALIFICAÇÃO TÉCNICO-OPERACIONAL para a licitação, observadas as disposições do item 15.29 e seguintes;

(vii) apresentar PLANO DE SEGUROS, nos termos do CONTRATO, compreendendo a apresentação das coberturas e respectivas importâncias seguradas a serem contratadas, devendo a contratação efetiva observar os prazos estabelecidos em tal plano;

(viii) apresentar carta de instituição seguradora, resseguradora, corretora de seguros ou garantidores que assessoram a ADJUDICATÁRIA na montagem do PLANO DE SEGUROS, declarando que efetuou a análise e atesta a adequação deste plano;

(ix) indicar o preposto que a representará durante o período da CONCESSÃO.”

O Contrato de concessão prevê a figura do Verificador Independente, que auxiliará o Poder Concedente na apuração dos indicadores de desempenho e exercerá outras funções correlatas, como consta no Anexo contratual correspondente.

No momento oportuno, o Poder Concedente poderá analisar a conveniência/oportunidade de contratar pessoal para reforçar a fiscalização do Contrato.

Por fim, outra providência a ser tomada previamente à celebração do Contrato é a inclusão da contratação de Concessão de Uso do Centro de Convenções de Foz do Iguaçu no Plano de Contratações Anual de 2025 do Estado do Paraná.

1.11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

As contratações correlatas e/ou interdependentes são aquelas em que existe uma relação próxima entre os objetos dos Contratos, de modo que a execução de um Contrato afeta diretamente a execução do outro.

Apenas a título de referência, o §5º, do art. 15, do Decreto nº 10.086/2022 (Regulamento da Lei 14.133/21 editado pelo Estado do Paraná), define contratações correlatas como sendo:

“(…) aquelas cujos objetos sejam similares ou correspondentes entre si e contratações interdependentes aquelas em que a execução da contratação tratada poderá afetar ou ser afetada por outras contratações da Administração Pública.”

Essas contratações podem envolver diversas partes, como empresas, órgãos públicos ou particulares.

No presente projeto, não há contratação correlata ou interdependente a ser analisada.

1.12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Os possíveis impactos ambientais a serem causados por meio da Concessão de Uso relacionam-se diretamente com as intervenções a serem realizadas no Centro de Convenções de Foz do Iguaçu.

Não foram identificadas, com base no material apresentado, nenhuma área de proteção permanente (APP) ou outra restrição que poderia trazer impacto significativo ao projeto. Com base na documentação apresentada e analisada não foram identificadas restrições ambientais para o ativo e nem qualquer passivo ambiental decorrente das atividades do Centro de Convenções.

Em relação à área verde (bosque) existente, o parceiro privado deverá realizar todas as medidas necessárias caso deseje suprimir parte da vegetação. Segundo a legislação do estado do Paraná e do município de Foz do Iguaçu, toda supressão de vegetação a ser realizada requer licenciamento ambiental e autorização para supressão. Porém, com base na documentação apresentada não foram identificadas áreas de preservação permanente na área do terreno do Centro de Convenções, ou empecilhos que tragam riscos ao projeto.

Os possíveis impactos ambientais decorrem, portanto, de no caso de supressão de vegetação ser necessário o replantio dele, poluição sonora causada pelas obras civis. Além disso, a coleta e destinação correta de resíduos faz-se fundamental para evitar a contaminação e descarte de produtos poluidores ou contaminados em locais inadequados.

Assim, a fim de mitigar tais impactos, é fundamental que o parceiro privado se utilize de tecnologias e práticas que não só reduzam a emissão de poluentes e ruídos no âmbito de suas atividades, mas que também observem a legislação ambiental.

1.13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRIBUIÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA

Considerando todo o exposto, bem como as justificativas apresentadas, fica evidente que a Concessão de Uso do Centro de Convenções de Foz do Iguaçu é uma medida crucial para atender às necessidades da comunidade não só regional, mas a todo o estado, a fim de impulsionar o desenvolvimento da região tornando Foz do Iguaçu um grande polo de atração de eventos relacionados à lazer e negócios.

Conforme mencionado, a área do Centro de Convenções de Foz do Iguaçu possui grande potencial, mas, apesar disso, atualmente está subutilizada. Nesse sentido, por meio da contratação pretendida será possível explorar plenamente esse espaço e, de fato,

aproveitá-lo, o que promove benefícios tanto para o Estado do Paraná, quanto para os cidadãos.

Além disso, a depender das atividades a serem implementadas, o Centro de Convenções de Foz do Iguaçu poderá impulsionar o turismo regional e promover o lazer na região, além de contribuir para o desenvolvimento econômico e social gerando ainda renda e maior arrecadação à Administração Pública. Ainda, por meio da Concessão de Uso pretendida será possível mitigar os riscos associados à perda do potencial do espaço transformando um ativo gerador de prejuízo em um ativo gerador de receita por meio da maior geração de impostos e do pagamento da outorga variável.

Em suma, a Concessão de Uso do Centro de Convenções de Foz do Iguaçu representa uma oportunidade única para revitalizar uma área subutilizada e promover o crescimento do município e seu entorno, impulsionando o desenvolvimento econômico.

2. APÊNDICES

Esta seção apresenta os Apêndices ao presente ETP.

2.1. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Esta seção do Apêndice apresenta o detalhamento do levantamento de mercado de projetos similares ao do Centro de Convenções de Foz do Iguaçu no Brasil, disponível na Tabela 10.

MINUTA

Tabela 10: Levantamento de Mercado

Equipamento Concedido	Poder Concedente	Encargos	Tipo de Concessão	Valor do Contrato	Ano	Prazo
Centro de Exposição Imigrantes	Estado de São Paulo	Expansão e operação do Centro de Exposição Imigrantes, Recinto de Exposições Sálvio Pacheco de Almeida Prado, e das áreas adjacentes, para a realização de feiras, exposições e eventos, bem como a instalação de equipamentos de apoio, abrangendo uma área total de 332 mil m ² .	NI ¹²	R\$ 798.846.000,00	2013	30 anos
Parque de Exposições Francisco Feio Ribeiro	Município de Maringá-PR	Construção, modernização, requalificação, administração, operação, reforma, manutenção e exploração comercial de área parcial de terras e edificações, de propriedade da Prefeitura Municipal, com área total do terreno de 228.073,62 m ² e 41.310,00 m ² (quarenta e um mil, trezentos dez metros quadrados) de edificações já construídas, para exploração de serviços nas áreas de desenvolvimento econômico, cultura, turismo, lazer, entretenimento e atividades complementares.	Concessão de direito real de uso	R\$ 16.350.000,00	2015	30 anos
Centro de Convenções Ulysses Guimarães	Distrito Federal	Operação do Centro de Convenções Ulysses Guimarães, para a realização de feiras, exposições e eventos, sob as condições de reforma, modernização e manutenção do equipamento.	Concessão onerosa de obra pública, por meio do direito de explorar	R\$ 49.717.008,11	2018	25 anos
Centro Empresarial Gameleira – Expominas II	Estado de Minas Gerais	Prestação de serviços de gestão.	Concessão onerosa de uso	R\$ 122.694.780,00	2018	10 anos
Centro de Convenções de Salvador	Município de Salvador-BA	Gestão, planejamento, implantação, operação, manutenção e promoção do Centro de Convenções de Salvador.	Concessão onerosa de direito de uso	R\$ 425.340.000,00	2019	25 anos

¹² NI: Não identificado.

Equipamento Concedido	Poder Concedente	Encargos	Tipo de Concessão	Valor do Contrato	Ano	Prazo
Centro de Atividades Turísticas de Santos	Município de Santos-SP	Gestão, operação, exploração comercial e manutenção do equipamento, visando à realização de feiras, congressos, shows, seminários e outras atividades.	Concessão de Uso	R\$ 40.336.487,82	2020	24 anos
Centro Comercial e de Eventos no Morro do Aipim	Município de Blumenau-SC	Exploração comercial de serviços de restaurante, cervejaria e eventos para a exploração turística e cultural.	Concessão de Uso	R\$ 3.584.154,00	2020	25 anos
Centro de Convenções Israel Pinheiro da Silva - Minascentro	Estado de Minas Gerais	-	Concessão de uso a título oneroso	R\$ 24.038.380,80	2020	18 anos
Centro de Convenções de Teresina	Estado do Piauí	Modernização, exploração, operação e manutenção do Centro de Convenções de Teresina.	Concessão de uso onerosa	R\$ 8.033.048,02	2021	20 anos
Centro de Convenções do Estado de Sergipe	Estado de Sergipe	Gestão, ampliação, modernização, manutenção e promoção do Centro de Convenções de Sergipe (CIC).	Concessão onerosa de uso	R\$ 177.036.736,13	2021	25 anos
Centro de Eventos de Balneário Camboriú	Estado de Santa Catarina	Exploração, operação e promoção do Centro de Eventos de Balneário Camboriú - CBEC, e exploração de receitas acessórias na estrutura física.	Concessão de uso a título oneroso	R\$ 175.134.853,97	2021	20 anos
Piauí Center Modas	Estado do Piauí	Reforma, ampliação, modernização, operação e manutenção do Pavilhão de Feiras e Eventos Governador Guilherme Mello.	Concessão de Uso	R\$ 17.387.801,10	2021	25 anos
Polo de Economia Criativa de Salvador – Doca 1	Município de Salvador-BA	Fomento da economia criativa na municipalidade de Salvador, mediante implantação dos serviços de <i>coworking</i> , capacitação e eventos, por meio do uso e exploração de bem imóvel, que deve ser operado, gerido e mantido, inclusive através da promoção e exploração de receitas acessórias do Polo de Economia Criativa de Salvador – Doca1.	NI ¹²	R\$ 45.004.567,92	2021	22 anos
Balneário Municipal da Praça Hélio Antônio Farezin	Município de Quilombo-SC	Implantação, manutenção e exploração de espaço público destinado à realização de atividades turísticas, inclusive comerciais, culturais, de lazer e convivência social, para a população local, visitantes e turistas.	NI ¹²	R\$ 677.976,00	2022	10 anos

Equipamento Concedido	Poder Concedente	Encargos	Tipo de Concessão	Valor do Contrato	Ano	Prazo
Centro de Convenções do Estado de Pernambuco	Estado de Pernambuco	Administração, operação, manutenção e exploração do Centro de Convenções do Estado de Pernambuco, com inclusão de obras de reforma e modernização.	Concessão de uso com outorga onerosa	R\$ 615.501.119,53	2022	35 anos
Edifício-sede do Palácio Rio Branco	Estado da Bahia	Instalação e administração de empreendimento hoteleiro, de categoria superior, e serviços que lhe são complementares, precedida de obras e ações de reforma, restauração, requalificação de uso (<i>retrofit</i>), além de posterior conservação e manutenção.	Concessão por outorga onerosa de uso	R\$ 94.441.429,75	2022	35 anos
Área de Lazer Municipal	Município de Boa Vista da Aparecida-PR	Administração dos bens imóveis que compõem a área de lazer municipal, com área total de 269.038 m ² (duzentos e sessenta e nove mil e trinta e oito metros quadrados), com as edificações existentes sobre estes, quais sejam: lanchonete com banheiros, praia artificial, quiosques, churrasqueiras, barracões, gruta, trilha ecológica, mirante, área de <i>camping</i> , entre outros.	Concessão de direito real de uso	R\$ 3.635.900,00	2023	15 anos
Centro Comercial	Município de Miguel Pereira-RJ	Construção, manutenção, operação e exploração comercial do Centro Comercial de Miguel Pereira-RJ, com área de 29.855,14 m ² .	Concessão por outorga onerosa de uso	R\$ 2.712.100,24	2023	35 anos
Centro Cultural Santos Guglielmi	Município de Criciúma-SC	Exploração do espaço do Centro Cultural, que terá por objeto a gestão, o planejamento, a implantação, a operação e a promoção precedida de obras de reforma, melhorias e modernização.	Concessão de Uso	R\$ 2.008.500,00	2023	20 anos
Centro de Convenções Jackson Uchoa Vianna	Município de Miguel Pereira-RJ	Gestão operacional do Centro de Convenções Jackson Uchoa Vianna, para operar e administrar o espaço, promover eventos, atrair público, manter e gerar receitas.	Concessão por outorga onerosa de uso	R\$ 339.900,00	2023	35 anos
Complexo da Estrada de Ferro Madeira-Mamoré	Município de Porto Velho-RO	Complexo da Estrada de Ferro Madeira-Mamoré.	-	R\$ 206.001,03	2023	10 anos
Complexo Turístico Morro do Careca	Município de Balneário Camboriú-SC	Gestão, preservação, implantação de melhorias e equipamentos turísticos de interesse social, com sua respectiva reforma e manutenção, no Complexo Turístico Morro do Careca.	Concessão de direito real de uso	R\$ 63.886.780,00	2023	20 anos

Equipamento Concedido	Poder Concedente	Encargos	Tipo de Concessão	Valor do Contrato	Ano	Prazo
Complexo Arena da Fonte Luminosa	Município de Araraquara-SP	Gestão, manutenção, modernização, restauração, operação e exploração do Complexo Arena da Fonte Luminosa, composto pelo Estádio Municipal Dr. Adhemar Pereira de Barros (“Arena da Fonte”), Ginásio de Esportes Castelo Branco e Centro de Eventos de Araraquara e Região – CEAR – Prefeito Waldemar De Santi.	NI ¹²	R\$ 378.885.994,03	2023	35 anos
Terminal Turístico Lindalva Torquato Fernandes	Município de Pau de Ferros-RN	Exploração comercial, do Terminal Turístico, precedida de reforma do espaço.	Concessão de uso a título oneroso.	R\$ 246,014,62	2023	8 anos
Centro Comercial do Aeroporto de Congonhas	União	Exploração comercial de Centro Comercial, localizado no Aeroporto de São Paulo/Congonhas – SBSP.	Concessão de Uso	R\$ 10.080.000,00	2023	5 anos
Novo Centro Administrativo Sustentável de Angra dos Reis	Município de Angra dos Reis-RJ	Investimentos e prestação de serviços para construção, operação, gestão e manutenção do Centro Administrativo do município, sob o conceito de <i>smart building</i> , e exploração comercial do edifício anexo.	Concessão Administrativa	R\$ 746.532.579,71	2024	30 anos
Empreendimentos de Entretenimento	Município de Itapipoca-CE	Instalação, gestão, operação e manutenção de empreendimentos de entretenimento no imóvel com área de 9.659,38 m ² , bem como a exploração de atividades inerentes, acessórias ou complementares.	Concessão de Uso	R\$ 390.600,00	2024	30 anos
Empreendimento Turístico de Miguel Pereira	Município de Miguel Pereira-RJ	Implantação de empreendimento turístico, gastronômico, hoteleiro e/ou de equipamento temático, de uma área de terras públicas com área de 40.560,00 m ² .	Concessão por outorga onerosa	R\$ 800.000,00	2024	35 anos
Casa do Maranhão	Estado do Maranhão	Reforma, ampliação, modernização, exploração, operação e manutenção de imóvel destinado ao projeto hoteleiro da Casa do Maranhão.	Concessão de Uso	R\$ 22.500.000,00	2024	33 anos

Elaboração: equipe Fipe.

2.2. CUSTO MÉDIO PONDERADO DE CAPITAL (WACC)

Esta subseção apresenta as premissas e o cálculo do Custo Médio Ponderado de Capital (WACC) utilizado para aferir a rentabilidade mínima necessária ao projeto de modo a garantir a atratividade ao setor privado.

Conforme literatura, o WACC é a medida mais usual de custo de capital, no qual é calculada uma média ponderada dos custos de cada uma das fontes dos capitais utilizados pela firma para financiar as suas operações. O WACC é obtido por meio da fórmula:

$$WACC = \left(\frac{E}{D + E}\right) K_E + \left(\frac{D}{D + E}\right) K_D$$

Em que:

- K_E é o custo de oportunidade do capital próprio;
- K_D é o custo de oportunidade do capital de terceiros;
- E é o valor de mercado do capital próprio investido; e
- D é o valor do capital de terceiros investido.

Nesse sentido, esta subseção é organizada da seguinte forma:

- Subseção 2.2.1: Apresenta as premissas do custo do capital próprio;
- Subseção 2.2.2: Apresenta as premissas do custo do capital de terceiros; e
- Subseção 2.2.3: Apresenta a consolidação dos números e o resultado do WACC do projeto.

Para cálculo do WACC foram consideradas as premissas e metodologia descritas no documento elaborado pelo Ministério da Fazenda (Governo Federal) denominado “Metodologia de Cálculo do WACC - Concessões Públicas”.¹³

¹³ Disponível em <https://www.gov.br/fazenda/pt-br/centrais-de-conteudos/publicacoes/guias-e-manuais/metodologia-de-calculo-do-wacc2018.pdf/view>. Acesso: 30/02/2025.

2.2.1. Custo do Capital Próprio

Esta seção apresenta as premissas e o cálculo do custo do capital próprio que compõe o custo médio ponderado de capital. O cálculo do custo de oportunidade do capital próprio requer que se defina o retorno esperado de um investimento com características semelhantes ao do projeto em questão. Para tanto, são utilizados dados disponibilizados pelo professor da Universidade de Nova Iorque, Aswath Damodaran¹⁴.

Para definição da estrutura de capital do projeto, foram consideradas as informações disponíveis no site do professor para obtenção dos dados referentes aos setores das indústrias que fazem parte do escopo da concessão.

A partir dos dados fornecidos pelo professor Damodaran, faz-se necessário a estimação de um modelo de apuração de ativos que permita determinar qual o retorno que um investidor espera receber para o dado risco setorial avaliado. Os modelos fatoriais são os mais utilizados pela literatura de apuração de ativos. Um dos modelos fatoriais mais utilizados, o modelo *Capital Asset Pricing Model* (CAPM), definido pela fórmula a seguir:

$$K_e = R_f + \beta_{alv} \times (R_m)$$

Em que:

- Taxa livre de risco, R_f , representa a taxa de retorno livre de risco, em termos reais. É utilizada a taxa de retorno dos títulos federais indexados ao IPCA, Tesouro IPCA + 2055, como medida de taxa livre de risco. A partir dos preços dos títulos NTN-B IPCA + 2055, verificados recentemente, a taxa livre de risco real utilizada neste estudo é de 6,05% a.a.
- Beta alavancado, β_{alv} , representa a quantidade de risco da carteira de empresas do segmento. Esta variável ajusta a taxa encontrada para o Prêmio de Mercado de forma específica para cada projeto. Neste caso, considera-se o setor de eventos como referência para replicar o risco de financiamento e operação do Projeto.

¹⁴ Disponíveis em: https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/data.html. Acesso: 30/02/2025.

A Tabela 11 apresenta o coeficiente estimado, considerando uma janela de 5 anos e frequência mensal.

Tabela 11: Beta

Descrição	Beta
Sector de Eventos	1,62

Elaboração: equipe Fipe.

- Prêmio de risco, R_m , representa o retorno requerido para suportar uma unidade de risco. Procedimento padrão da literatura, o prêmio de risco é calculado de acordo com a média histórica dos retornos de mercado, ou seja, a carteira de mercado em excesso da taxa livre de risco. Foi utilizado o prêmio de risco do mercado americano disponibilizado no site do professor Robert Shiller. Utiliza-se o prêmio de risco americano em detrimento do valor observado no mercado brasileiro, porque o histórico de dados do mercado brasileiro é demasiadamente curto e impede inferências estatisticamente significativas. Aproveitando a riqueza de dados do mercado americano e tendo como base que o prêmio de risco¹⁵ não deve ser diferente entre esses dois mercados, então o prêmio de mercado utilizado é 5,32% a.a.

Ao substituir os parâmetros estimados e o prêmio de risco na fórmula do modelo CAPM, obtém-se a taxa de retorno esperada para o projeto em questão, considerando um beta médio desse setor sintético. Dessa forma, o custo do capital próprio é obtido por meio da seguinte fórmula:

$$K_e = 6,05\% + 1,62 \times 5,32\% = 14,64\% \text{ a. a.}$$

2.2.2. Custo do Capital de Terceiros

Esta seção apresenta as informações utilizadas e o cálculo do custo de capital de terceiros, que irá compor o custo de capital ponderado médio do projeto. Para o cálculo do custo de oportunidade do capital de terceiros, é utilizada informações disponíveis sobre as

¹⁵ Com base na hipótese de que a aversão a risco média dos agentes não varia entre os países, pode-se considerar que o prêmio de risco é equivalente entre esses dois mercados. Para detalhes consultar CAVALCANTE FILHO, E.; DE-LOSSO, Rodrigo; SAMPAIO, J. O.; SANTOS, José Carlos de Souza. Estimação de Prêmio de Risco de Mercado em Economias Emergentes. Boletim de Informações FIPE, São Paulo, p. 22 - 30, 01 jun. 2020.

emissões de dívidas das empresas selecionadas de energia e engenharia por meio de debêntures.

Nesse sentido, a média das debêntures emitidas por essa carteira de empresas é de 13,03% a.a, em termos reais. Para obtenção da taxa nominal do período é necessário a multiplicação da taxa real da dívida pela inflação prevista do período – resultando em 17,06%. Foi utilizada a média prevista do Relatório Focus que apresenta previsão de inflação média de 3,56% a.a.

Nota-se que a diferença do cálculo do WACC do regime de lucro real para o presumido é que na sistemática do lucro real há um desconto de 34% a título de benefício fiscal, enquanto no lucro presumido não há benefício fiscal. Assim, com base em tais valores, considerando o regime de lucro real, o custo de capital de terceiros, proxy para o custo da dívida em termos reais, do projeto de Concessão é obtido por meio da fórmula:

$$K_D = \left[\left(\frac{1 + (Taxa\ Nominal \times (1 - IR))}{1 + Taxa\ de\ Inflação} \right) - 1 \right]$$
$$K_D = \left[\left(\frac{1 + 17,06\% \times (1 - 34\%)}{1 + 3,56\%} \right) - 1 \right] = 7,43\% \text{ a. a.}$$

Conforme equação acima, a medida do custo do capital de terceiros no regime de lucro real é de 7,43 % a.a.

Em relação ao regime de lucro presumido, por sua vez, o custo de capital de terceiros é de 13,03%, conforme equação abaixo.

$$K_D = \left[\left(\frac{1 + (Taxa\ Nominal \times (1 - IR))}{1 + Taxa\ de\ Inflação} \right) - 1 \right]$$
$$K_D = \left[\left(\frac{1 + 17,06\% \times (1 - 0\%)}{1 + 3,56\%} \right) - 1 \right] = 13,03\% \text{ a. a.}$$

2.2.3. Resultado do WACC

Esta seção apresenta a consolidação das seções anteriores e calcula o custo de capital para o presente projeto. A partir do custo do capital próprio, do custo do capital de terceiros e da participação de capital próprio e de terceiros, pode-se obter o custo médio ponderado de capital (WACC)¹⁶.

A Tabela 12 apresenta o cálculo do WACC do projeto no regime de lucro real, conforme aba “04. WACC” do Anexo “Estudo Técnico Preliminar (ETP) - Anexo I - Simulador”.

Tabela 12: WACC - Lucro Real

Descrição	Valor	Premissas
Custo de Capital Próprio (Ke)	14,64%	
Taxa Livre de Risco (Rf)	6,05%	TESOURO NTNB 2055 (09/2024)
Prêmio de Risco de Mercado (Rm - Rf)	5,32%	Shiller
Beta Alavancado	1,62	Setor Eventos
Custo da Dívida (Kd)	7,43%	
Imposto de Renda e Contribuição (t)	34,00%	IRPJ e CSLL no Brasil
Inflação Brasil	3,56%	Média expectativa focus
Taxa de Juros Nominal	17,06%	Média expectativa focus
Taxa de Juros Real	13,03%	Média expectativa focus
Estrutura de Capital		
Dívida Bruta / Capital Total (D)	18,81%	Média setor: Eventos
Equity / Capital Total (E)	81,19%	Média setor: Eventos
WACC	13,29%	

Elaboração: equipe Fipe.

Para o regime de lucro real o WACC do projeto é de 13,29 % a.a.

A Tabela 13 apresenta o cálculo do WACC do projeto no regime de lucro presumido, conforme aba “04. WACC” do Anexo “Estudo Técnico Preliminar (ETP) - Anexo I - Simulador”.

¹⁶ Assume-se alíquota de imposto igual a 34%.

Tabela 13: WACC - Lucro Presumido

Descrição	Valor	Premissas
Custo de Capital Próprio (Ke)	14,64%	
Taxa Livre de Risco (Rf)	6,05%	TESOURO NTNB 2040 (09/2024)
Prêmio de Risco de Mercado (Rm - Rf)	5,32%	Shiller
Beta Alavancado	1,62	Setor Eventos
Custo da Dívida (Kd)	13,03%	
Imposto de Renda e Contribuição (t)	-	IRPJ e CSLL no Brasil
Inflação Brasil	3,56%	Média expectativa focus
Taxa de Juros Nominal	17,06%	Média expectativa focus
Taxa de Juros Real	13,03%	Média expectativa focus
Estrutura de Capital		
Dívida Bruta / Capital Total (D)	18,81%	Média setor: Eventos
Equity / Capital Total (E)	81,19%	Média setor: Eventos
WACC	14,34%	

Elaboração: equipe Fipe.

Para o regime de lucro presumido o WACC do projeto é de 14,34 % a.a.

Portanto, para o presente projeto, considera-se como uma remuneração adequada para o capital empregado um WACC entre 13,29% a.a. e 14,34% a.a., líquida de impostos e inflação, cujo valor é obtido por meio de uma ponderação do WACC ao longo do projeto, a depender do regime fiscal escolhido (Lucro real ou presumido). Para o caso do presente projeto, considerando as premissas do modelo econômico-financeiro e a escolha do regime fiscal entre real e presumido, o WACC obtido corresponde à 14,16% a.a.

2.3. INDICADORES DE DESEMPENHO

2.3.1. Indicador de segurança patrimonial e do usuário

Este indicador busca monitorar a segurança patrimonial e do usuário do Centro de Convenções de Foz do Iguaçu, de modo que sua avaliação quadrimestral será constituída pelo somatório das notas de avaliação atribuídas pelo Verificador Independente a três quesitos: (i) Postos de vigilância deverão estar sempre operantes durante os horários pré-determinados, (ii) Brigada devidamente capacitada para atuar na prevenção e no apoio ao combate de incêndios, (iii) Autos de Verificação do Corpo de Bombeiros (AVCB) das edificações (que o requeiram) deverão estar vigentes.

Assim, o valor total da avaliação quadrimestral irá variar entre “0” (zero) e “6” (seis) pontos e será calculada por meio da seguinte fórmula:

$$A_{SU} = \sum_1^n NA_n$$

Em que:

A_{SU} = Somatório das notas de avaliação do Indicador de Segurança Patrimonial e do Usuário;

NA_n = Nota de Avaliação referente ao quesito n , relativa ao I_{Dm} dado pelo Verificador Independente.

n = indica a numeração de cada um dos quesitos que compõem os questionamentos para avaliação do indicador.

O A_{SU} anual será a média aritmética das 3 (três) avaliações quadrimestrais realizadas no período de 12 (doze) meses. Aplicando-se a A_{SU} anual na tabela de gradação, abaixo, encontra-se o valor do Indicador de Segurança Patrimonial e do Usuário (I_{SU}), o qual será utilizado no cálculo da NF:

Tabela 14: Indicador de Segurança Patrimonial e do Usuário (I_{SU})

Aferição	I_{SU}
$A_{SU} > 5,5$	100
$5,5 \geq A_{SU} > 4,5$	90
$4,5 \geq A_{SU} > 3$	75
$3 \geq A_{SU} > 2$	50
$2 \geq A_{SU}$	0

Elaboração: equipe Fipe.

2.3.2. Indicador de limpeza e gestão de resíduos

Este indicador visa monitorar a limpeza e a gestão dos resíduos no âmbito do Centro de Convenções de Foz do Iguaçu. Assim, a avaliação quadrimestral deste indicador será constituída pelo somatório das notas de avaliação atribuídas pelo Verificador Independente a quatro quesitos: (i) Lixeiras para coleta seletiva em adequadas condições de uso, (ii) Lixeiras e cestas de coleta de resíduos disponíveis para receber novos resíduos, sem a ocorrência de vazamento ou transbordo, (iii) Locais apropriados para armazenar

resíduos coletados até a destinação para a coleta pública, e (iv) Manutenção de áreas verdes.

Ressalta-se que o valor total da avaliação quadrimestral irá variar entre “0” (zero) e “8” (oito) pontos e será calculada por meio da seguinte fórmula:

$$A_{LR} = \sum_{1}^n NA_n$$

Em que:

A_{LR} = Somatório das notas de avaliação do Indicador de Limpeza e Gestão de Resíduos; e

NA_n = Nota de avaliação referente ao quesito “n”, relativa ao I_{LR} dado pelo Verificador Independente.

O subscrito n indica a numeração de cada um dos quesitos que compõem os questionamentos para avaliação do indicador.

Além disso, a A_{LR} anual será a média aritmética das 3 (três) avaliações quadrimestrais realizadas no período de 12 (doze) meses. Por fim, aplicando-se a A_{LR} anual na tabela de gradação, abaixo, encontra-se o valor do Indicador de Limpeza e Gestão de Resíduos (I_{LR}), o qual será utilizado no cálculo da NF.

Tabela 15: Indicador de Limpeza e Gestão de Resíduos (I_{LR})

Aferição	I_{LR}
$8 \geq A_{LR} > 7$	100
$7 \geq A_{LR} > 6$	90
$6 \geq A_{LR} > 5$	75
$5 \geq A_{LR} > 4$	50
$4 \geq A_{LR} > 3$	25
$3 \geq A_{LR}$	0

Elaboração: equipe Fipe.

2.3.3. Indicador de qualidade de serviços prestados

Este indicador visa monitorar a qualidade dos serviços prestados, de maneira que sua avaliação quadrimestral será constituída pelo somatório das notas de avaliação atribuídas

pelo Verificador Independente a dois quesitos: (i) Pesquisa de satisfação aos Locadores; (ii) Disponibilização de canais de ouvidoria ao público em geral.

Assim, o valor total da avaliação semestral irá variar entre “0” (zero) e “5” (cinco) pontos e será calculada por meio da seguinte fórmula:

$$A_{QS} = \sum_{1}^{n} NA_n$$

Em que:

A_{QS} = Somatório das notas de avaliação do Indicador de Qualidade de Serviços Prestados; e

NA_n = Nota de avaliação referente ao quesito “n”, relativa ao I_{QS} dado pelo Verificador Independente.

O subscrito n indica cada um dos quesitos que compõem os questionamentos para avaliação do indicador.

Ressalta-se que a A_{QS} anual será a média aritmética das 3 (três) avaliações quadrimestrais realizadas no período de 12 (doze) meses.

A pesquisa de satisfação dos locadores deverá ser aplicada em todos os Contratos realizados entre a CONCESSIONÁRIA e seus clientes. Por fim, aplicando-se a A_{QS} anual na tabela de gradação, abaixo, encontra-se o valor do Indicador de Qualidade de Serviços Prestados (I_{QS}), o qual será utilizado no cálculo da NF.

Tabela 16: Indicador de Qualidade de Serviços Prestados (I_{QS})

Aferição	I_{QS}
$A_{QS} > 4$	100
$4 \geq A_{QS} > 3$	80
$3 \geq A_{QS} > 2$	50
$2 \geq A_{QS}$	0

Elaboração: equipe Fipe.

2.3.4. Indicador de satisfação do visitante

O Indicador de Satisfação do Visitante tem como principal objetivo identificar o grau de satisfação em relação às experiências proporcionadas pela visita ao Centro de Convenções de Foz do Iguaçu, conforme programa de pesquisa para avaliação da satisfação do Usuário e das comunidades do entorno.

Assim, a pesquisa de satisfação será realizada por meio de questionário aplicado por equipe a ser contratada pela Concessionária, respeitando-se o princípio de aleatoriedade, com frequência mínima quadrimestral.

Ressalta-se que a pesquisa deverá solicitar que os Usuários avaliem a satisfação geral em relação aos equipamentos utilizados(s) em uma escala de números inteiros de 01 (um) a 05 (cinco), sendo que 01 (um) representa uma experiência péssima e 05 (cinco) uma experiência ótima.

Assim, o Índice de Satisfação do Visitante (I_{SV}) será obtido por meio do cálculo do índice de avaliações baixas (I_{AB}), calculado pela divisão da somatória dos totais de avaliações de nível “1” e “2” pela totalidade das avaliações válidas realizadas ao longo dos 12 meses anteriores à apuração da Nota Final, conforme fórmula a seguir:

$$I_{AB}(\%) = \frac{(Nav_1 + Nav_2)}{Nav_{total}}$$

Em que:

Nav_1 = número de questionários em que a questão sobre satisfação geral dos USUÁRIOS foi avaliada com nota “1”;

Nav_2 = número de questionários em que a questão sobre satisfação geral dos USUÁRIOS foi avaliada com nota “2”; e

Nav_{total} = número total de questionários com respostas válidas à questão de satisfação geral dos USUÁRIOS.

Por fim, o Indicador de Satisfação do Visitante (I_{SV}) será obtido a partir da seguinte tabela de graduação do Índice de Avaliação Baixa (I_{AB}):

Tabela 17: Indicador de Satisfação do Visitante (I_{SV})

Aferição	I_{SV}
$I_{AB}(\%) \geq 40\%$	0
$30\% \leq I_{AB}(\%) < 40\%$	50
$25 \leq I_{AB}(\%) < 30\%$	75
$10\% \leq I_{AB}(\%) < 25\%$	90
$I_{AB}(\%) < 10\%$	100

Elaboração: equipe Fipe.

2.3.5. Indicador de manutenção de ativos e da área de concessão

O Indicador de Manutenção de Ativos e do Centro de Convenções de Foz do Iguaçu (I_{MA}) mede o nível de conservação dos ativos existentes dentro do Centro de Convenções de Foz do Iguaçu. Nesse sentido, entende-se como bom nível de conservação a inexistência de Não Conformidade (NC), verificada por meio de inspeções feitas em vistorias técnicas.

Serão avaliados 7 (sete) itens distintos por meio de vistorias técnicas/inspeções, cada um com um determinado peso na avaliação final, estabelecidos conforme tabela a seguir:

Tabela 18: Itens Avaliados do Indicador de Manutenção de Ativos e do Centro de Convenções de Foz do Iguaçu (I_{MA})

Item de Avaliação	Peso
a. Instalações Elétricas	3
b. Instalações de Combate a Incêndio	3
c. Instalações de Segurança e Vigilância	3
d. Instalações Hidráulicas	2
e. Obras Cíveis	1
f. Mobiliário Urbano	1
g. Pavimentação Interna e Externa ao Lote (calçamento)	1

Elaboração: equipe Fipe.

Ressalta-se que as vistorias, para cada um dos temas, deverão identificar as Não Conformidades, levando em consideração a incidência e o nível de gravidade destas no estado de conservação das instalações e dos conjuntos sob análise, de maneira que os

critérios e forma de avaliação das não-conformidades em cada subitem são detalhados no Apêndice I - “Avaliação de Não Conformidade” do Anexo VI - “Sistema de Mensuração de Desempenho”.

A nota anual de cada item será a média aritmética das medições no ano, quando este for medido mais de uma vez ao ano e a média dos itens será a média aritmética das notas de seus subitens.

Dessa maneira, a nota da avaliação de cada item seguirá a seguinte escala de 0 a 1:

MANUTIA

Tabela 19: Nota anual de cada item

ITEM	NOTA
Se o subitem se apresentar em conformidade (inexistência de Não Conformidade)	a nota deverá ser "1,0";
Se o subitem apresentar até 1 (uma) Não Conformidade de nível mínimo	a nota deverá ser "0,7";
Se o subitem apresentar mais que 1 (uma) Não Conformidade de nível mínimo	a nota deverá ser "0,5";
Se o subitem apresentar até 1 (uma) Não Conformidade de nível médio	a nota deverá ser "0,4";
Se o subitem apresentar mais de 1 (uma) Não Conformidade de nível médio	a nota deverá ser "0,2";
Se o subitem apresentar Não Conformidade de nível crítico	todas as notas de todos os subitens deste item serão "0";

Elaboração: equipe Fipe.

Assim, como resultado da vistoria, o Verificador Independente deverá apresentar um relatório apontando as Não Conformidades identificadas e indicando as notas de cada item e subitem, calculando o Índice de Conformidade (I_C) obtido por meio da avaliação da vistoria técnica, utilizando a seguinte fórmula:

$$I_C (\%) = \frac{\sum_{i=0}^N A_i W_i}{\sum_{i=0}^N W_i}$$

Em que:

A_i = Nota obtida na avaliação de cada item (entre 0 e 1);

W_i = Peso da nota da avaliação de cada item (de 1 a 3); e

i = representa cada item de avaliação (de 1 a 7).

Por fim, deverá ser observada a seguinte tabela de gradação para obtenção do I_{MA} :

Tabela 20: Indicador de Manutenção de Ativos e do Centro de Convenções de Foz do Iguaçu (I_{MA})

Aferição	I_{MA}
$I_C \geq 90\%$	100
$85\% \leq I_C < 90\%$	90
$80\% \leq I_C < 85\%$	75
$70\% \leq I_C < 80\%$	50
$I_C < 70\%$	0

Elaboração: equipe Fipe.

Dessa maneira, aplicando-se o resultado apresentado no cálculo do I_C na tabela de gradação, acima, encontra-se o valor do Indicador de Manutenção de Ativos e do Centro de Convenções de Foz do Iguaçu. (I_{MA}).

2.4. SIMULADOR

Planilha em Anexo a este documento que contém o estudo de viabilidade econômico-financeiro, bem como os valores utilizados para fins de cenário base.

MANUTUA