

As contribuições estão ordenadas segundo a sua afinidade temática, de forma a concentrar os assuntos em blocos, na seguinte ordem:

| | |
|---|-----------|
| 1. CONTRIBUIÇÕES TÉCNICAS – CONTRATO | 1 |
| 2. LAUDO DE AVALIAÇÃO | 4 |
| 3. PATRIMÔNIO HISTÓRICO | 5 |
| 4. GRUPOS DE INTERESSE | 6 |
| 5. MASTERPLAN | 8 |
| 6. MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA | 14 |
| 7. OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA | 25 |
| 8. SOLUÇÃO DE DIVERGÊNCIAS | 27 |

1. CONTRIBUIÇÕES TÉCNICAS – CONTRATO

Contribuição nº 13

Dispositivo ou Tema

Subcláusula 31.7 Fica vedado qualquer tipo de subconcessão em relação aos bens e SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS objeto do presente CONTRATO.

Contribuição

Sugestão: possibilitar a subconcessão da operação. Justificativa: por se tratar de projeto misto, a fim de trazer maior atratividade ao mercado, a possibilidade de subconcessão da parte da operação dos armazéns é medida que aumenta o potencial de licitantes.

Resposta

Agradecemos a contribuição.

A subconcessão, por sua própria natureza, implica transferência parcial ou integral do objeto da concessão a um terceiro, o que tem por consequência a redução das obrigações da concessionária inicial a partir da criação de um vínculo direto entre o concedente e o subconcessionário.

Por decisão da modelagem jurídica, a subconcessão foi vedada no Contrato de Parceria Público-Privada, com o objetivo de manter a responsabilidade pela prestação adequada

Respostas à Consulta Pública Concessão Administrativa para Revitalização e Urbanização do Cais Mauá, no Município de Porto Alegre

dos serviços relacionados à revitalização, organização e gestão do Cais Mauá em apenas um parceiro privado.

Os potenciais investidores poderão participar da licitação mediante consórcio, caso considerem necessário e vantajoso congregar especialidades diversas para a realização do Projeto de Revitalização e Urbanização do Cais Mauá (“Projeto”). Além disso, a Concessionária, após assinatura do contrato e início da operação, será, para todos os efeitos, a principal responsável pela execução dos serviços e das obras, ainda que tenha contratado terceiros para desempenhar parte do escopo do contrato e apoiar na execução de determinadas atividades.

Contribuição nº 14

Dispositivo ou Tema

Subcláusula 30.1 A CONCESSIONÁRIA deverá obter prévia anuência do CONCEDENTE para qualquer modificação de sua composição societária que implique TRANSFERÊNCIA DE CONTROLE direto, nos termos deste CONTRATO.

Contribuição

Sugestão: permitir a saída do incorporador do consórcio após a incorporação integral das DOCAS.

Resposta

Agradecemos a contribuição.

A minuta do Contrato, em sua Cláusula 28.1, estabelece que as alterações societárias que impliquem transferência de controle da Concessionária deverão ser submetidas previamente para aprovação do Concedente. Tal regra decorre da exigência legal, conforme previsto pelo art. 27 da Lei nº 8.987/1995 e não caberia previsão contrária nas cláusulas contratuais. As alterações na composição societária que não impliquem transferência de controle, portanto, não serão submetidas à anuência prévia.

O acionista incorporador ou qualquer outro acionista da Concessionária que não figure, isoladamente ou mediante acordo de acionistas, como controlador, poderá alienar sua participação sem anuência prévia do Concedente, respeitado, em todo o caso, as disposições da legislação societária e as demais regras previstas no contrato de concessão.

Contribuição nº 15

Dispositivo ou Tema

Respostas à Consulta Pública Concessão Administrativa para Revitalização e Urbanização do Cais Mauá, no Município de Porto Alegre

Subcláusula 21.1 Sem prejuízo de outros riscos expressamente assumidos pelo CONCEDENTE em outras Cláusulas deste CONTRATO, caberá recomposição do equilíbrio econômico-financeiro em favor da CONCESSIONÁRIA, quando comprovado o ônus decorrente das hipóteses descritas abaixo.

Contribuição

Sugestão: incluir a previsão de risco ao Poder Concedente a demora excessiva na aprovação de projeto arquitetônico e licença de instalação para registro de incorporação das DOCAS.

Resposta

Agradecemos a contribuição.

Segundo a Cláusula 5.3, após a conclusão da Etapa 1 de Intervenções Obrigatórias, o imóvel correspondente ao setor das Docas, deixará, progressivamente, de integrar a área concedida, uma vez que a propriedade do imóvel parcelado será transferida à Concessionária a título de contraprestação pública.

A aprovação do projeto arquitetônico e a obtenção da licença de instalação para registro de incorporação, portanto, são riscos assumidos pela Concessionária, que deverão ser considerados pelos licitantes no momento de elaboração de suas Propostas Comerciais.

Contribuição nº 16

Dispositivo ou Tema

Cláusula 9. DA TRANSFERÊNCIA DA ÁREA DA CONCESSÃO E DO INÍCIO DA OPERAÇÃO

Contribuição

Sugestão: permitir o lançamento do empreendimento de incorporação após a publicação da entrega do bem ao Concessionário. Incluir poderes ao Concessionário para representar perante órgão municipal e registro de imóveis.

Resposta

Agradecemos a contribuição.

Informamos que a proposta de realização do parcelamento da matrícula única foi incorporada à modelagem do Contrato (subcláusula 9.5). A divisão do setor das Docas em três imóveis distintos, conforme Anexo 15 - Croqui de parcelamento do solo, viabiliza a

Respostas à Consulta Pública Concessão Administrativa para Revitalização e Urbanização do Cais Mauá, no Município de Porto Alegre

transferência de cada parcela da contraprestação pública de acordo com as entregas de Intervenções Obrigatórias, nos termos da subcláusula 9.5.1, incisos I, II e III. A responsabilidade pela realização e pelos custos de parcelamento das Docas foi atribuída à Concessionária, conforme subcláusula 9.5.2, sendo que já há despacho favorável ao Projeto Urbanístico de desmembramento no âmbito da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade de Porto Alegre (SMAMUS), proferido em 25/07/2022.

Em atenção à contribuição realizada, a modelagem também foi adaptada para garantir que a Concessionária terá legitimidade e autorização para praticar os atos necessários à aprovação de projetos, plantas, memoriais descritivos, perante os órgãos públicos competentes, especialmente o município de Porto Alegre e o Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Porto Alegre, conforme subcláusula 9.5.5 do Contrato.

2. LAUDO DE AVALIAÇÃO

Contribuição nº 2

Contribuição

Onde está a avaliação imobiliária dos Armazéns, ou seja, como chegou-se ao valor de 94 milhões?

Resposta

Agradecemos a contribuição.

O valor apresentado na Consulta Pública para o terreno das Docas resultou da versão preliminar do Laudo de Avaliação da área, desenvolvido por uma das empresas do Consórcio Revitaliza, habilitada pelo CREA e com experiência comprovada na avaliação de imóveis. Foram utilizadas metodologias previstas pela Norma ABNT NBR 14.653 para chegar ao resultado.

Na ocasião, o laudo se encontrava em processo de análise e homologação pelas instâncias responsáveis pela Gestão de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul, conforme competência prevista em legislação. O documento também se encontrava em análise pelo Tribunal de Contas do Estado.

Por meio do Parecer Técnico nº 088/2022, proferido em 16/07/2022, o novo Laudo de Avaliação do imóvel das Docas foi homologado pela Divisão de Avaliação de Imóveis (“DIAVA”), órgão pertencente à Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul, e será publicizado em conjunto com os documentos editalícios.

3. PATRIMÔNIO HISTÓRICO

Contribuição nº 21

Dispositivo ou Tema

RISCOS NO MODELO DE PPP não ELENCADOS pela Proposta BNDES

Contribuição

Não foi encontrado entre os materiais apresentados laudos e levantamentos detalhados, memorial descritivos e cadernos de encargos do estado atual dos armazéns, condição fundamental para elaboração e detalhamento do projeto de recuperação ou restauro pretendidos sobre eles. Sobre a materialidade presente nos armazéns, questiona-se o que seria mantido ou alterado e como seriam realizadas tais intervenções.

Resposta

Agradecemos a contribuição.

Foi realizado diagnóstico técnico da área do Cais Mauá, incluindo os Armazéns tombados, bem como estudo de engenharia com nível de detalhamento de anteprojetado, conforme preconiza art. 10, §4º da Lei nº 11.079/2004, para levantamento dos investimentos necessários para restauração e urbanização da área.

O projeto referencial (“Masterplan”) e o Contrato buscaram atender a todas as normas relativas ao patrimônio histórico e cultural. O Projeto foi submetido a todos os órgãos responsáveis pela regulação envolvendo uso de patrimônio público, além do Tribunal de Contas do Estado, tendo obtido pareceres favoráveis no EPAHC e IPHAE, se encontrando ainda em análise pelo IPHAN.

Contribuição nº 22

Dispositivo ou Tema

RISCOS NO MODELO DE PPP não ELENCADOS pela Proposta BNDES

Contribuição

Salienta-se que estes bens tombados apresentam condicionantes que podem provocar variações sobre um plano orçamentário de recuperação deles na etapa de execução das obras, uma vez que não estejam devidamente detalhados. Tal situação pode se desdobrar em futuros passivos orçamentários e consequentes dificuldades ao longo do processo.

Resposta

Agradecemos a contribuição.

As contrapartidas e condicionantes indicadas pelos órgãos de patrimônio histórico-cultural estão contempladas no Contrato e foram consideradas na elaboração da modelagem econômico-financeira da PPP. Uma vez que o Masterplan consiste em projeto referencial, caberá a cada uma das licitantes elaborar os cálculos e levantamentos necessários. Esclarecemos que, no modelo previsto para o Projeto, os riscos relacionados a erros, omissões ou alterações de projetos de arquitetura e engenharia, de execução das obras foram atribuídos à Concessionária, conforme previsto na matriz de riscos do Contrato de Concessão, Cláusula 20.1, itens I, V e VI. O desenvolvimento dos projetos legais e executivos também cabe à Concessionária, assim como a obtenção das aprovações necessárias perante os órgãos responsáveis. Desta forma, as variações de custos na execução das obras não representam impactos orçamentários e responsabilidades para o Estado.

4. GRUPOS DE INTERESSE

Contribuição nº 10

Contribuição

O projeto de PPP foi mal elaborado de acordo com relatório de representantes do "cais cultural já" em parceria com representantes da UFRGS, e no mínimo o relatório e suas alternativas deveriam ser estudadas.

Resposta

Agradecemos a contribuição.

O relatório "Cais do Porto Cultural", produzido pelo Coletivo Cais Cultural Já, foi devidamente analisado pelo Governo do Estado e as sugestões cabíveis foram incorporadas ao Contrato.

A primeira reunião com os autores do Relatório ocorreu em 25/05/2022, com a continuidade de diálogo entre as partes em reuniões realizadas nos meses de junho e julho. A partir das discussões realizadas, foi possível complementar as previsões contratuais, a exemplo da subcláusula 5.11.3, que passou a conter a obrigatoriedade de a Concessionária destinar, no mínimo, dois Armazéns contíguos para realização de exposições e eventos, com possibilidade de uso direto ou indireto pelo Estado do Rio Grande do Sul, durante 90 (noventa) dias por ano. Outra sugestão contemplada foi a destinação dos Armazéns A, B e o Pórtico Central para utilização exclusiva pelo Estado ou terceiro por ele designado, a título

Respostas à Consulta Pública Concessão Administrativa para Revitalização e Urbanização do Cais Mauá, no Município de Porto Alegre

gratuito e a qualquer tempo, para a realização de atividades e eventos relacionadas à arte, à cultura e à economia criativa.

Na versão final da minuta de Contrato, também foi prevista a possibilidade de que o Estado solicite o uso de outras áreas do Cais Mauá, em caráter excepcional e temporário, desde que não comprometa as atividades regulares da Concessionária e não prejudique os padrões de segurança, qualidade e desempenho dos serviços prestados.

Contribuição nº 11

Contribuição

Criação de um Heliponto com Hangar usando um dos Pavilhões.

Resposta

Agradecemos a contribuição.

A criação de um heliponto na área da concessão não foi incluída no projeto referencial por não ter sido identificada tal demanda durante a realização de estudos de vocação e de inteligência de mercado. Os workshops realizados, com diferentes atores da sociedade civil interessadas do Projeto, também configurou oportunidade para manifestação dos grupos de interesse e a referida demanda não foi objeto de discussão. Reiteramos que o Masterplan consiste em projeto referencial e eventual proposta que contemple um heliponto deverá considerar a necessidade de obtenção de novas aprovações perante as autoridades competentes.

Contribuição nº 12

Dispositivo ou Tema

Artigo 2º da Lei Complementar Nº 638/2010, inciso IV - que se refere ao centro de referência do artesanato; § 1º O centro referido inc. IV do "caput" deste artigo destinar-se-á à realização de atividades relacionadas com a produção artesanal, tais como:

- I - oficinas;
- II - demonstrações de técnicas; e
- III - exposições.

Contribuição

A FEDARGS - Federação das Entidades de Artesãos do RS , vem dar suas contribuições para o projeto de Revitalização e Urbanização do Cais Mauá, no Município de Porto Alegre (RS) e fazer referência ao que está previsto na Lei Complementar Nº 638/2010, para criação

Respostas à Consulta Pública Concessão Administrativa para Revitalização e Urbanização do Cais Mauá, no Município de Porto Alegre

de um Centro de Referência do Artesanato Gaúcho e assim solicita a destinação de um dos Armazéns do Cais do Porto para este fim, ficando sob administração da FEDARGS, apresentando projeto de ações para ocupação, a partir do sugerido no § 1º da lei. Podendo ser em forma de contrato de concessão a se definir.

A FEDARGS tem sede em Porto Alegre, é uma entidade de classe de segundo grau em âmbito estadual, sem fins lucrativos, representativa da categoria dos artesãos e artesãs do Estado do RS, congrega suas associações, cooperativas, sindicato, da atividade artesanal e dialoga com o poder público e demais instituições na defesa da categoria, tendo como principal objetivo auxiliar na articulação e no desenvolvimento do segmento do artesanato. Tem por missão fortalecer e apoiar as formas de organizações da categoria, através de ações que promovam o desenvolvimento e a valorização da atividade artesanal e do profissional artesão(ã): na busca por mais políticas públicas de incentivo e valorização; promover ações de formação e qualificação; ampliação dos espaços de comercialização para escoamento da produção artesanal, como produto artístico e cultural identitário do RS.

Resposta

Agradecemos a contribuição.

O Contrato contempla a criação obrigatória da Conta de Encargos, que será destinada ao custeio de ações de interesse social não delegadas formalmente à Concessionária. O rol exemplificativo dos temas a serem contemplado pelos recursos consta na subcláusula 11.1, entre os quais o apoio a ações de educação socioambiental, de promoção do turismo, de empreendedorismo local, dentre outros.

Em atenção à contribuição realizada, foi incluído expressamente o apoio a artesanato no inciso VII subcláusula 11.1. Além disso, é possível que o Estado, na utilização dos Armazéns A, B e Pórtico Central ou do Pavilhão de Exposição e Eventos, contemple ações que promovam o desenvolvimento e a valorização da atividade artesanal.

5. MASTERPLAN

Contribuição nº 1

Contribuição

Minha contribuição se refere à configuração espacial do projeto urbanístico proposto e, mais especificamente, ao modo como esse projeto lida com a relação espacial entre a área dos armazéns, localizada na beira do rio, e o centro da cidade propriamente dito, suas ruas, seus espaços. Entendo, e sugiro, que do modo como está no projeto urbanístico proposto essa relação ocorrerá de modo precário, mesmo com a retirada do muro, tendo a beira do rio e a área central funcionando como sistemas espaciais separados, especialmente

Respostas à Consulta Pública Concessão Administrativa para Revitalização e Urbanização do Cais Mauá, no Município de Porto Alegre

independentes, tendo a Av. Mauá mais como um obstáculo, do que como um espaço integrador.

E é nesse sentido que a proposta que encaminho deve funcionar ou seja, no sentido de promover uma integração espacial genuína entre a área central e a beira do rio, uma integração espacial fundada na extensão do sistema viário dessa área central até a beira do rio, como ocorre na urbanização de outras tantas cidades com orlas marítimas/fluviais. Tenho essa proposta delineada em <https://vitruvius.com.br/revistas/read/drops/14.079/5131>) e gostaria de, na oportunidade dessa audiência pública, submetê-la à apreciação dos colegas.

Resposta

Agradecemos a contribuição.

Um dos elementos centrais da proposta do Masterplan foi de efetiva integração do Cais com o Centro Histórico, por meio da substituição parcial do sistema de controle de cheias de Porto Alegre, com a remoção parcial do muro da Av. Mauá e a implantação de Passagens em nível (lombofaixas).

Desse modo, o projeto referencial procura conectar as calçadas e praças da Av. Mauá com o Boulevard do Cais reforçando a integração espacial de forma permeável. Também, a proposta de ocupação do Cais Mauá a partir de um mix multiuso que direcionem a uma vocação diuturna para a área também pretende fortalecer a integração com o centro histórico, sem prejuízo de que a Concessionária adote outros elementos de arquitetura e engenharia que favoreçam a integração espacial das áreas, desde que discutidos e aprovados pelos órgãos competentes.

Contribuição nº 9

Contribuição

Prédios residenciais e torres muito altas descaracterizam a orla, permitir esse tipo de empreendimento no setor "docas" também é um erro.

Resposta

Agradecemos a contribuição.

A proposta de ocupação do setor das Docas seguiu estritamente o permitido pela Legislação Municipal de Porto Alegre, ente competente por regular a ocupação geoespacial do Município. Também, cumpre informar que uma das premissas do Projeto foi promover a sua ocupação diuturna, todos os dias da semana. Para isso, os espaços, edificados ou não, devem possibilitar multiplicidade, fluxo e rotatividade das atividades. Habitação, serviços, comércio, educação, cultura, lazer e entretenimento, quando interpolados em suas funções, propiciam vitalidade à cidade.

Respostas à Consulta Pública Concessão Administrativa para Revitalização e Urbanização do Cais Mauá, no Município de Porto Alegre

A ocupação plena das cidades contemporâneas se caracteriza pelo uso misto. Essa dinâmica possibilita que as áreas urbanas tenham atividades em todos os períodos do dia e da noite, inibindo a degradação e a violência urbana. Limitar os usos nas Docas apenas para atividades de comércio e serviços, sem habitação, restringirá sua ocupação plena ao longo de todas as horas do dia, e em consequência, favorecerá situações de degradação e violência.

Contribuição nº 17

Contribuição

Trata-se de uma ideia que tive pra garantir uma temática turística no conceito da obra, aonde acredito que seria inovador culturalmente. A ideia é valorizar a imigração historicamente formada em nosso estado.

Pra maiores detalhes, pois tenho muitas ideias acerca do tema, teria que receber por este e-mail uma confirmação do interesse do setor de planejamento da obra.

Resposta

Agradecemos a contribuição.

No Masterplan referencial do projeto, foram indicados apenas os usos considerados adequados para os Armazéns, não tendo sido aprofundada a natureza específica dos empreendimentos turísticos que serão implantados no complexo a critério da futura Concessionária.

Ao longo da execução do Contrato, propostas relativas ao uso dos Armazéns A, B e Pórtico Central ou do Pavilhão de Exposição e Eventos, poderão ser apresentadas ao Estado, inclusive no que diz respeito à temática turística, a exemplo do aventado pela contribuição.

Contribuição nº 26

Dispositivo ou Tema

AVALIAÇÃO DAS DUAS PROPOSTAS DE FORMA COMPARATIVA

Contribuição

Ao prevalecer a proposta de revitalização privada dos armazéns por meio da PPP, o Cais do Porto se tornará acessível apenas para uma parte da população que tem renda e capacidade de consumo suficientes, como já acontece com o Cais Embarcadero. Será um projeto que atende somente os setores de renda média e alta da sociedade, perdendo o caráter público e original do espaço constituído pelo Cais do Porto.

Respostas à Consulta Pública Concessão Administrativa para Revitalização e Urbanização do Cais Mauá, no Município de Porto Alegre

Resposta

Agradecemos a contribuição.

O Masterplan e a minuta de Contrato tiveram por objetivo garantir acesso público à Orla do Guaíba nos três setores do Cais Mauá: Gasômetro, Armazéns e Docas, inclusive com a requalificação da histórica Praça Edgar Schneider e as obras de urbanização.

A livre circulação está prevista em diversas cláusulas do Contrato, a exemplo daquelas que preveem a impossibilidade de cercamento e cobrança de ingressos para se acessar a área a ser urbanizada (calçadas, jardins, boulevares e praças). Com o mesmo objetivo, foi prevista na subcláusula 9.5.8 a constituição de direito real de servidão de passagem na área das Docas, de caráter irrevogável e irretroatável, com uma série de previsões para contemplar o acesso público ao piso térreo do imóvel, independentemente da transferência da propriedade ao parceiro privado.

Contribuição nº 28

Dispositivo ou Tema

AVALIAÇÃO DAS DUAS PROPOSTAS DE FORMA COMPARATIVA

Contribuição

Na proposta do Cais do Porto Cultural, a possibilidade de alienação do setor das Docas está condicionada a aplicação integral dos recursos na recuperação dos armazéns para uso público e não privado, sendo que esse setor não será privatizado. Essa modelagem traz elementos em sua elaboração capazes de garantir um projeto de revitalização que mantém a ocupação e usos dos armazéns com um caráter público, ou seja, sem realizar a seleção de público por critérios de renda e de capacidade de consumo. A proposta do Cais do Porto Cultural também mantém o Estado do RS desobrigado de desembolsos e investimentos tanto para restauração, recuperação, adequação a novos usos e manutenção do funcionamento dos espaços, sem, contudo, renunciar ao aspecto público da utilização e da possibilidade de gestão compartilhada com os agentes da cultura, economia criativa e economia solidária entre outras formas de apoio da economia local.

Resposta

Agradecemos a contribuição.

Cabe esclarecer que os recursos a serem obtidos com a transferência de propriedade das Docas representam parcela dos investimentos a serem realizados no Cais Mauá. A geração de recursos sob responsabilidade do parceiro privado também ocorrerá mediante aferição de receitas com o uso dos Armazéns pela Concessionária, o que demandará aporte de recursos próprios para fazer frente aos encargos de investimento previstos no Contrato.

Respostas à Consulta Pública Concessão Administrativa para Revitalização e Urbanização do Cais Mauá, no Município de Porto Alegre

O modelo de Parceria Público Privada (“PPP”) não é incompatível com a manutenção do interesse público e à execução de políticas públicas. Inclusive, em atenção às contribuições recebidas, o Contrato foi alterado para contemplar a destinação dos Armazéns A, B e Pórtico Central para uso exclusivo do Estado, ou terceiro por ele designado, para desempenho de atividades relacionadas à arte, à cultura e à economia criativa, além da possibilidade de uso, por 90 dias por ano, do Pavilhão de Exposições e Eventos a ser instalado pela Concessionária na Área da Concessão.

Contribuição nº 31

Dispositivo ou Tema

AVALIAÇÃO DAS DUAS PROPOSTAS DE FORMA COMPARATIVA

Contribuição

Ao invés da utilização privada dos armazéns prevista no modelo da PPP, na proposta do Cais do Porto Cultural os recursos provenientes da alienação do terreno das docas comporiam fundos que seriam geridos a partir de organizações privadas sem fins lucrativos, com estruturas de governança formadas pelos agentes da cultura, indústria criativa, economia solidária, entre outros movimentos previstos para serem contemplados, com possibilidade de assento também para representações do governo e do setor imobiliário. Trata-se de um modelo democrático, transparente e de caráter público, com possibilidade de controle social e por parte dos órgãos de controle, visando ao interesse coletivo e público desse patrimônio histórico e cultural. Também no Cais do Porto Cultural a gestão de receitas e despesas de manutenção e funcionamento seriam administradas pela mesma estrutura de gestão, e no modelo de fundos para administrar tais recursos pelas mesmas pessoas jurídicas; esse modelo já é praticado em alguns casos no Brasil e tem guarida legal na administração pública.

Resposta

Agradecemos a contribuição.

O contrato de PPP não transfere apenas a operação da infraestrutura. No âmbito de um contrato de PPP, o parceiro privado é responsável pela realização de investimentos voltados à revitalização e aprimoramento da infraestrutura delegada, além de ser responsável por sua manutenção e conservação por todo o prazo da concessão, assumindo os riscos relacionados à gestão do ativo. Cumpre mencionar, ainda, que o contrato de PPP atribui parâmetros de desempenho que devem ser observados pelo parceiro privado, cujo descumprimento impactará diretamente a rentabilidade do projeto.

Cabe esclarecer que o Contrato prevê a destinação de parte dos valores obtidos no leilão a uma Conta de Encargos, cujo objetivo é financiar ações de interesse social a serem

Respostas à Consulta Pública Concessão Administrativa para Revitalização e Urbanização do Cais Mauá, no Município de Porto Alegre

determinadas pelo Estado, além da Conta de Ajuste, que busca garantir a sustentabilidade econômico-financeira do projeto a longo prazo.

A eventual destinação do valor proveniente da alienação do imóvel das Docas em um fundo não garantiria, do ponto de vista jurídico, sua utilização na íntegra para beneficiar o Projeto ou atividades correlatas, o que se pretende com o mecanismo de contas criado.

Contribuição nº 36

Dispositivo ou Tema

AValiação DAS DUAS PROPOSTAS DE FORMA COMPARATIVA

Contribuição

A ocupação e o uso residencial previstos para o setor das Docas irá acentuar a apropriação privada do Cais Mauá e abrir um precedente com consequências negativas quanto à sustentabilidade urbana e ambiental que deve prevalecer na Orla do Guaíba. Diferentemente, a proposta do Cais do Porto Cultural aponta a viabilidade econômico-financeira do projeto sem necessidade de construções residenciais no Cais Mauá. Dessa forma, a renovação do Cais demonstra preocupação com o planejamento estratégico de Porto Alegre e os cuidados ambientais que a Orla do Guaíba requer.

Resposta

Agradecemos a contribuição.

Uma das premissas do Projeto foi promover a sua ocupação diuturna, todos os dias da semana. Para isso, os espaços, edificados ou não, devem possibilitar multiplicidade, fluxo e rotatividade das atividades. Habitação, serviços, comércio, educação, cultura, lazer e entretenimento, quando interpolados em suas funções, propiciam vitalidade à cidade. A ocupação plena das cidades contemporâneas se caracteriza pelo uso misto. Essa dinâmica possibilita que as áreas urbanas tenham atividades em todos os períodos do dia e da noite, inibindo a degradação e a violência urbana.

Limitar os usos nas Docas apenas para atividades de comércio e serviços, sem habitação, restringirá sua ocupação plena ao longo de todas as horas do dia, e em consequência, favorecerá situações de degradação e violência. Cumpre esclarecer, ainda, que os estudos de demanda e de inteligência de mercado realizados não indicam a ocupação plena por comércio, hotel e estacionamento.

Importa esclarecer que o Masterplan foi objeto de análise na Prefeitura de Porto Alegre por meio de EVU específico (Parecer nº 039/2022), tendo sua aprovação consignada no dia 02/05/2022, bem como a manifestação favorável do CDMUA no dia 07/06/2022, conforme consta na DECISÃO ADMINISTRATIVA nº04/2022 CDMUA-SMAMUS, de 09/06/2022.

6. MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA

Contribuição nº 7

Contribuição

Crítica: o estado assumir com custos no caso de a rentabilidade da "revitaliza" ficar no "cenário pessimista" é um erro.

Resposta

Agradecemos a contribuição.

O modelo econômico-financeiro do Projeto foi elaborado com base nas melhores práticas no âmbito de projetos de PPPs e foi objeto de análise por todos os órgãos competentes. Assim como os demais estudos realizados, o modelo deve ser considerado como meramente referencial. Além disso, vale destacar que o risco de demanda foi atribuído integralmente ao parceiro privado, de modo que o Estado não assume qualquer risco pela frustração de receita na exploração da concessão..

Contribuição nº 8

Contribuição

Crítica e sugestão: a alienação do setor "docas" de acordo com o relatório da UFRGS, demonstra que a alienação e o retorno financeiro proveniente da mesma são o suficiente para custear a revitalização dos armazéns. Sem ser necessário a "PPP" com a revitaliza.

Resposta

Agradecemos a contribuição.

O entendimento sobre a remuneração do Projeto está equivocado. Conforme constam nos documentos disponibilizados na Consulta Pública, o valor das Docas corresponde a parcela dos Investimentos Obrigatórios a serem realizados. A própria Concessionária deverá obter os recursos necessários para arcar com os demais investimentos e custos de manutenção, conservação e operação dos armazéns do Cais Mauá. A geração de recursos sob responsabilidade do parceiro privado se dará mediante as receitas auferidas com a concessão, além do aporte de recursos próprios para fazer frente aos encargos de investimento, devidos ao longo de 30 anos de Contrato

Contribuição nº 18

Dispositivo ou Tema

RISCOS NO MODELO DE PPP não ELENCADOS pela Proposta BNDES

Contribuição

1. A taxa de retorno prevista aos investidores é muito próxima à remuneração de títulos do tesouro, o que coloca os ativos imobiliários em condição de fragilidade e pode minar a atratividade do modelo"

Resposta

Agradecemos a contribuição.

A taxa mínima de atratividade do projeto foi determinada com base em uma análise do Custo Médio Ponderado de Capital ("WACC"). A metodologia do WACC é amplamente utilizada no mercado para fins de análise de investimento e avaliações econômico-financeiras. Em resumo, a metodologia busca definir o custo de oportunidade para um ativo ou mercado específico, analisando os diferentes custos de capital à disposição (próprio e de terceiros) e sua composição para o ativo ou mercado em questão. Através desta metodologia, inicialmente, foi obtido um valor de 9,52%, conforme disponibilizado em consulta pública. A partir de recomendações realizadas pelo Tribunal de Contas do Estado, o modelo econômico-financeiro foi revisto e chegou-se a um WACC em termos reais, ou seja, desconsiderando o efeito da inflação, de 10,9% a.a. Importante destacar que os títulos do tesouro vinculados à inflação (IPCA+) pagam hoje uma taxa de retorno real de aproximadamente 5%-6%, ou seja, o projeto oferece um retorno real que se aproxima do dobro dos títulos do tesouro.

Adicionalmente, cabe ressaltar que o WACC considera o custo com capital de terceiros em sua composição, o que via de regra apresenta taxas inferiores ao custo de capital próprio e leva em conta a alavancagem estimada para o projeto, com isso observamos que o melhor comparativo de rentabilidade para o título do tesouro seria o CAPM (ou custo de capital próprio) considerado na composição do WACC, que se apresenta com uma taxa de retorno real de 12,2%, um incremento representativo frente ao retorno real oferecido pelos títulos do tesouro nacional.

Cabe ressaltar, por fim, que apesar de ter sido adotado para os estudos do projeto de PPP, o WACC estimado não determina a taxa interna de retorno real da Concessionária para o Projeto, pois essa será fruto da proposta vencedora da licitação e, da mesma forma, da eficiência ou ineficiência da Concessionária na evolução do contrato. Contudo, apresenta-se como a melhor estimativa do custo de oportunidade do mercado para participar da licitação do projeto proposto. O WACC de 10,9%, foi comparado com o indicativo de rentabilidade de outros projetos recentes do setor de parques urbanos e ativos de cultura e lazer, e encontra-se dentro de uma margem de razoabilidade frente aos estudos comparados.

Contribuição nº 19

Dispositivo ou Tema

RISCOS NO MODELO DE PPP não ELENCADOS pela Proposta BNDES

Contribuição

2. O modelo de negócios de incorporadoras estão fortemente ancorados em captação de investimentos de fundos imobiliários ou investidores individuais, de modo que os 70% de “capital próprio” do investidor privado deve depender fortemente de ainda ser alavancado/captado;

Resposta

Agradecemos a contribuição.

Ressaltamos a possibilidade de formação de diferentes composições de consórcios para a participação no certame, incluindo incorporadoras, operadores, fundos de investimento, entre outros, para incrementar a possibilidade de captação de recursos e, como consequência, o interesse do mercado privado no processo.

Contribuição nº 20

Dispositivo ou Tema

RISCOS NO MODELO DE PPP não ELENCADOS pela Proposta BNDES

Contribuição

3. Dadas as duas condições anteriores - somadas a um crescimento da oferta de imóveis em Porto Alegre e a uma condição macroeconômica de instabilidade e (ainda) lenta recuperação de indicadores como PIB, renda das famílias, poupança nacional, taxa de juros, etc, após a pandemia - o quadro para captação de investimento coloca diferentes camadas de risco à real atratividade para o agente privado, ainda que não haja nenhum desembolso imediato;

Resposta

Agradecemos a contribuição.

Respostas à Consulta Pública Concessão Administrativa para Revitalização e Urbanização do Cais Mauá, no Município de Porto Alegre

Observamos que a taxa mínima de atratividade do Projeto foi determinada com base em uma análise do WACC. A metodologia do WACC é amplamente utilizada no mercado para fins de análise de investimento e avaliações econômico-financeiras. Em resumo a metodologia busca definir o custo de oportunidade para um ativo ou mercado específico, analisando os diferentes custos de capital à disposição (próprio e de terceiros) e sua composição para o ativo ou mercado em questão. Através desta metodologia, inicialmente, foi obtido um valor de 9,52%, conforme disponibilizado em consulta pública. A partir de recomendações realizadas pelo Tribunal de Contas do Estado, o modelo econômico-financeiro foi revisto, levando em consideração, inclusive, indicadores macroeconômicos atuais e estudos de demanda de mercado, e chegou-se a um WACC em termos reais, ou seja, desconsiderando o efeito da inflação, de 10,9% a.a.. Tal estimativa de retorno foi comparada com o indicativo de rentabilidade de outros projetos recentes do setor de parques urbanos e ativos de cultura e lazer, e encontra-se dentro de uma margem de razoabilidade frente aos processos comparados.

Além do exposto acima, cabe ressaltar que apesar de ter sido adotado para os estudos do projeto de PPP, o WACC estimado não determina a taxa interna de retorno real da Concessionária para o Projeto, pois essa será fruto da proposta vencedora da licitação e, da mesma forma, da eficiência ou ineficiência da Concessionária na evolução do contrato. Contudo, apresenta-se como a melhor estimativa do custo de oportunidade do mercado para participar da licitação.

Contribuição nº 23

Dispositivo ou Tema

AVALIAÇÃO DAS DUAS PROPOSTAS DE FORMA COMPARATIVA

Contribuição

O modelo da PPP com contraprestação imobiliária inverte a lógica de relação do governo do Estado com o setor privado. Nesse modelo, o Estado deve pagar para que o setor privado faça a revitalização do Cais Mauá. O setor privado ganha assim tanto o terreno das Docas para construção e exploração, quanto o direito de explorar comercialmente os setores dos armazéns e do gasômetro.

Resposta

Agradecemos a contribuição.

Cumpre esclarecer que o entendimento sobre o modelo de PPP está equivocado. Conforme preconiza o art. 7º da Lei 11.079/04, a contraprestação da PPP deve ser precedida, obrigatoriamente, pela disponibilização do serviço. Portanto, o parceiro privado antecipa a execução dos investimentos e prestação dos serviços previstos no escopo do Projeto e, após o cumprimento das etapas de investimento indicadas no contrato, o parceiro público inicia a pagamento das contraprestações devidas.

Respostas à Consulta Pública Concessão Administrativa para Revitalização e Urbanização do Cais Mauá, no Município de Porto Alegre

No projeto do Cais Mauá, como a contraprestação do Estado é imobiliária, passou a ser prevista a transferência progressiva do imóvel correspondente às Docas, de acordo com as entregas das Intervenções Obrigatórias, conforme subcláusula 9.5.1, incisos I, II e III. Foi atribuída à Concessionária a responsabilidade pela realização e pelos custos de parcelamento da matrícula do imóvel em três, conforme Anexo 15 - Croqui de parcelamento do solo, o que deverá ser realizado até o final da Etapa 1 do Projeto.

Observa-se ainda que, para o cumprimento do escopo do Projeto (execução de obras restauro e reforma dos armazéns, de urbanização e implementação do novo sistema de contenção de cheias - que inclui a retirada parcial do muro da Mauá - assim como a prestação de serviços de operação, manutenção, limpeza e segurança, nos níveis de serviço exigidos em Contrato durante os 30 anos), faz-se necessário o preenchimento de uma lacuna de viabilidade frente as receitas estimadas para a exploração do setor dos armazéns, considerando a inviabilidade da adoção do modelo de concessão simples (Lei nº 8.987/1995).

Desta forma, o modelo de PPP na modalidade Concessão Administrativa é capaz de equalizar a viabilidade de execução do escopo do Projeto, em parte, com a contraprestação imobiliária e não na forma de pagamentos devidos ao longo de todo o período de concessão pelo Estado.

Contribuição nº 24

Dispositivo ou Tema

AVALIAÇÃO DAS DUAS PROPOSTAS DE FORMA COMPARATIVA

Contribuição

Contrariamente, entendemos que o governo do Estado é detentor de um ativo de interesse para o setor imobiliário (terreno das docas), que pode ser alienado para que gere condições financeiras que permitam a restauração e a preparação dos armazéns para usos vinculados principalmente ao setor cultural, agregando outras atividades de interesse público e social, como gastronomia, lazer, meio ambiente, artesanato, educação etc;

Resposta

Agradecemos a contribuição.

A opção da revitalização do Cais Mauá mediante Concessão Administrativa é compatível e não contrária ao fundamento explicitado na presente contribuição.

O contrato de PPP não transfere apenas a operação da infraestrutura. No âmbito de um contrato de PPP, o parceiro privado é responsável pela realização de investimentos voltados à revitalização e aprimoramento da infraestrutura delegada, além de ser

Respostas à Consulta Pública Concessão Administrativa para Revitalização e Urbanização do Cais Mauá, no Município de Porto Alegre

responsável por sua manutenção e conservação por todo o prazo da concessão, assumindo os riscos relacionados à gestão do ativo. Cumpre mencionar, ainda, que o contrato de PPP atribui parâmetros de desempenho que devem ser observados pelo parceiro privado, cujo descumprimento impactará diretamente a rentabilidade do projeto.

Na proposta de ocupação dos Armazéns estão incluídos os usos de gastronomia, lazer, cultura, eventos, fomento ao turismo e à economia criativa, entre outros, os quais terão inclusive a operação e manutenção garantida ao longo dos 30 anos. Insta esclarecer, ainda, que o valor das Docas representa somente parcela dos investimentos e gastos com manutenção, conservação e operação dos armazéns do Cais Mauá, sendo que a geração de recursos sob responsabilidade do parceiro privado se dá também mediante as receitas auferidas com a concessão, além do aporte de recursos próprios para fazer frente aos encargos de investimento previstos.

Contribuição nº 25

Dispositivo ou Tema

AVALIAÇÃO DAS DUAS PROPOSTAS DE FORMA COMPARATIVA

Contribuição

O modelo da PPP como “desestatização” não parece vantajoso para o Estado do RS e não atende os requisitos da preservação do interesse público. Mesmo dentro do Programa Nacional de Desestatização (Lei 9491/1997) há outras possibilidades como a “concessão, permissão ou autorização de serviços públicos” (art.4º., VI) que podem ser celebradas com PJ de direito privado sem fins lucrativos.

Resposta

Agradecemos a contribuição.

A opção da revitalização do Cais Mauá mediante PPP, na modalidade Administrativa, se demonstrou, no decorrer dos estudos de modelagem realizados, a solução mais adequada para aproveitar o potencial econômico da área das Docas e assegurar os investimentos e serviços relacionados à manutenção e revitalização da infraestrutura do Cais Mauá.

O contrato de PPP não transfere apenas a operação da infraestrutura. No âmbito de um contrato de PPP, o parceiro privado é responsável pela realização de investimentos voltados à revitalização e aprimoramento da infraestrutura delegada, além de ser responsável por sua manutenção e conservação por todo o prazo da concessão, assumindo os riscos relacionados à gestão do ativo. Cumpre mencionar também que o contrato de PPP atribui parâmetros de desempenho que devem ser observados pelo parceiro privado, cujo descumprimento impactará diretamente a rentabilidade do projeto.

Respostas à Consulta Pública Concessão Administrativa para Revitalização e Urbanização do Cais Mauá, no Município de Porto Alegre

Dessa maneira, o interesse público fica resguardado ao promover a revitalização do Patrimônio Histórico-Cultural associado à indicação de usos afeitos à execução de Políticas Públicas, como promoção de emprego, renda, fomento ao turismo, à cultura e à memória da cidade entre outros.

Importante esclarecer que a PPP é uma modalidade de concessão e que os requisitos de participação do Edital não vedam que pessoas jurídicas privadas sem fins lucrativos participem do processo concorrencial, seja individualmente seja consorciada com outras pessoas jurídicas. Existe, ademais, a previsão de que o Estado indique terceiros para a utilização dos Armazéns A, B e Pórtico Central, além do Pavilhão de Exposições e Eventos, o que garante, inclusive, rotatividade de grupos de interesse na ocupação dos locais. Por fim, cabe informar que as modalidades de permissão ou autorização de serviços público previstas no art.4º., VI Lei 9491/1997 não se aplicam ao Cais Mauá, por não haver delegação de serviço público associado à concessão em voga.

Contribuição nº 27

Dispositivo ou Tema

AVALIAÇÃO DAS DUAS PROPOSTAS DE FORMA COMPARATIVA

Contribuição

A elitização do Cais do Porto será inevitável porque os empreendimentos a serem realizados nos armazéns deverão necessariamente gerar receitas e lucratividade para o ente privado que assumir o negócio. Em todos os casos de revitalização de áreas portuárias no mundo e mesmo no Brasil o modelo de exploração privada dos espaços é um fator que provoca a seleção dos frequentadores e, com isso, acentua os processos de segregação socioespacial das cidades. Esse modelo privado, em países com elevada desigualdade socioeconômica, como o Brasil, não é adequado, e se choca com os objetivos do desenvolvimento sustentável adotados pelas resoluções internacionais subscritas pelo Brasil (ODS/ONU), assim como pelo Estatuto da Cidade;

Resposta

Agradecemos a contribuição.

O Masterplan e a minuta de Contrato buscaram garantir o direito à cidade, o que é atendido com o acesso público a mais de 80% da área do Cais Mauá, incluindo a área do imóvel que será transferida ao parceiro privado. Além de garantir a restauração de um importante patrimônio histórico, o Projeto prevê a sua manutenção ao longo de 30 anos.

Respostas à Consulta Pública Concessão Administrativa para Revitalização e Urbanização do Cais Mauá, no Município de Porto Alegre

Cabe ressaltar que o Estado avaliou a proposta de diretrizes do "Cais do Porto Cultural", com reunião inicial em 25/05/2022 e continuidade do diálogo nos meses de junho e julho. A destinação dos Armazéns, de acordo com o Contrato (item 5.11.3, III e IV) passou a contemplar a destinação (i) de dois armazéns contíguos, no mínimo, para instalação de Pavilhão de Exposições e Eventos, sendo assegurado ao Estado do Rio Grande do Sul a utilização, direta ou indiretamente, 90 (noventa) dias por ano; e (ii) dos Armazéns A, B e o Pórtico Central para utilização pelo Estado ou terceiro por ele designado, a título gratuito e a qualquer tempo, para a realização de atividades e eventos relacionadas à arte, à cultura e à economia criativa.

Contribuição nº 30

Dispositivo ou Tema

AVALIAÇÃO DAS DUAS PROPOSTAS DE FORMA COMPARATIVA

Contribuição

A previsão dos recursos necessários para recuperar os armazéns na proposta de PPP (estimativa de orçamentação de investimentos) demonstram uma viabilidade econômica da proposta do Cais do Porto Cultural, visto que a previsão dos recursos oriundos da alienação das docas é semelhante ao que foi estimado para a revitalização dos armazéns. Há, portanto, viabilidade, econômico-financeira, política, administrativa, urbanística e arquitetônica para um funcionamento dos espaços com orientação pública e democrática, numa construção transparente entre Estado e Sociedade Civil e com externalidades positivas de caráter cultural, econômico e urbanísticas.

Resposta

Agradecemos a contribuição.

A definição pelo modelo de PPP, na modalidade Concessão Administrativa, equaciona a viabilidade de execução do escopo do Projeto. O Contrato prevê uma série de Intervenções Obrigatórias, sob responsabilidade da Concessionária, o que inclui além do restauro, a urbanização, gestão, operação, manutenção, modernização e conservação do Cais Mauá ao longo de 30 anos. Os recursos oriundos das Docas compõem, nesse cenário, somente parcela das fontes do Projeto.

Contribuição nº 33

Dispositivo ou Tema

AVALIAÇÃO DAS DUAS PROPOSTAS DE FORMA COMPARATIVA

Respostas à Consulta Pública Concessão Administrativa para Revitalização e Urbanização do Cais Mauá, no Município de Porto Alegre

Contribuição

A natureza jurídica de direito privado sem fins lucrativos garante à gestão do projeto as mesmas externalidades administrativas e gerenciais apresentadas como vantagens da PPP, quanto à condução das obras e manutenção dos espaços. Embora o coletivo do Projeto Cais do Porto Cultural não concorde com boa parte das críticas indiretas à administração pública que são feitas no modelo apresentado de PPP, esses supostos riscos de descontinuidade política e administrativa também ficam afastados porque a proposta é de atingir uma autossustentabilidade do projeto a longo prazo.

Resposta

Agradecemos a contribuição.

A opção pelo modelo de PPP tem por objetivo agregar à operação do Cais Mauá a eficiência da gestão do setor privado, diante da multiplicidade de contratos a serem administrados, sem onerar o orçamento público. Outros exemplos de desestatização têm sido observados em outros espaços públicos de natureza semelhante em todo o país, em modelos que demonstram viabilidade econômica e prestação de serviço de alta qualidade, sem diminuir o caráter eminentemente e público desses espaços. Cabe destacar que os modelos de PPP e administração por Organizações Sociais não são incompatíveis, sendo possível a utilização de Armazéns determinados para o desenvolvimento de atividades de entidades sem fins lucrativos, sobretudo com a possibilidade de que o Estado designe terceiro para utilização dos Armazéns A, B e Pórtico Central ou do Pavilhão de Exposições e Eventos, nos termos do Contrato. De todo modo, considerando o porte do projeto de revitalização como um todo, contemplando todas as intervenções previstas pelo Masterplan, entendemos que a captação financeira do setor privado, sem a necessidade de dependência em relação ao orçamento, é benéfica à retomada do uso do espaço pela população.

Contribuição nº 34

Dispositivo ou Tema

AVALIAÇÃO DAS DUAS PROPOSTAS DE FORMA COMPARATIVA

Contribuição

As estimativas de receita e de despesas no modelo do consórcio privado com a PPP demonstram que, mesmo sem finalidade de lucro e retorno dos investimentos, como na proposta apresentada pelo CP Cultural, o desenho é sustentável, ainda que com diminuição eventual de receitas pelo uso aberto e gratuito de parte dos espaços para os setores populares da cultura. As fontes de receita mencionadas no modelo privado foram todas contempladas também na proposta do CP Cultural, exceto a de aluguel de um espaço chamado de “coliving”; isso atesta a viabilidade do CP Cultural

Resposta

Agradecemos a contribuição.

Não foi possível verificar os elementos de sustentabilidade pormenorizados nas diretrizes de ocupação do CP Cultural que permitam corroborar a indicação de viabilidade disposta na presente contribuição. De outra banda, os estudos de modelagem econômico-financeira relativa à PPP foram disponibilizados, com todos os elementos de cálculo e de orçamento planilhados, ficando demonstrada a viabilidade do projeto.

Contribuição nº 35

Dispositivo ou Tema

AVALIAÇÃO DAS DUAS PROPOSTAS DE FORMA COMPARATIVA

Contribuição

As mesmas externalidades econômicas apresentadas no modelo da PPP podem ser esperadas no modelo apresentado pelo CP Cultural, talvez com pequena redução de impostos sobre comercialização de produtos e serviços. Por outro lado, o aumento de oportunidades para pequenos comerciantes, artesãos e trabalhadores da cultura e da indústria criativa têm impacto positivo sobre a renda, o que multiplica externalidades como menor demanda por políticas públicas de saúde e assistência, aumento do potencial de consumo de outros produtos e serviços e geração de poupança.

Resposta

Agradecemos a contribuição.

O modelo de PPP não é incompatível com as oportunidades indicadas na contribuição do CP Cultural. O Estado poderá designar terceiros para o uso dos Armazéns com destinação específica para arte, cultura e economia criativa, a partir de um modelo de seleção que está em discussão perante as Secretarias Estadual e Municipal de Cultura em conjunto com representantes de organizações da sociedade civil. Os diálogos sobre as formas de uso dos Armazéns A, B e Pórtico Central, notadamente, tiveram início com a reunião realizada com coletivo Cais Cultural Já (que elaborou a proposta Cais do Porto Cultural) em 25/05/2022.

Contribuição nº 37

Dispositivo ou Tema

Respostas à Consulta Pública Concessão Administrativa para Revitalização e Urbanização do Cais Mauá, no Município de Porto Alegre

Conclusões: a proposta de privatização do Governo do Estado do RS não é a melhor alternativa para a revitalização do Cais de Porto Alegre.

Contribuição

A proposta do BNDES e do Governo do Estado do RS não é a melhor alternativa para a retomada do Cais do Porto porque se consumada não beneficiará a maioria da população de Porto Alegre e de sua região metropolitana, e tampouco o turismo de massas. Isso porque o modelo privado de ocupação e uso dos Armazéns e do setor do Gasômetro necessariamente causará a seleção dos frequentadores por critérios de renda e de capacidade de consumo, na medida em que o modelo está assentado na necessidade imperiosa de rentabilidade da maioria dos empreendimentos que deverão ser instalados nos armazéns e no gasômetro. A privatização da exploração dos armazéns e do gasômetro tenderá a instituir uma lógica de ocupação urbana com grande potencial de segregação socioespacial e exclusão de grande parte da população de Porto Alegre e da RMPA que não poderão usufruir daquele espaço.

O modelo da PPP como “desestatização” não parece vantajoso para o Estado do RS e não atende os requisitos da preservação do interesse público. Mesmo dentro do Programa Nacional de Desestatização (Lei 9491/1997) há outras possibilidades como a “concessão, permissão ou autorização de serviços públicos” (art.4o., VI) que podem ser celebradas com PJ de direito privado sem fins lucrativos.

A Proposta alternativa elaborada pelo Projeto Cais do Porto Cultural demonstra ser viável em todos os sentidos econômico-financeiros, de gestão e de sustentabilidade, sem que o Estado seja onerado com grandes recursos de investimento e de manutenção dos armazéns. Além disso, os critérios urbanísticos e arquitetônicos apresentados são capazes de viabilizar a retomada do Cais do Porto de Porto Alegre em bases coerentes com Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS/ONU) e com os princípios urbanísticos previstos no Estatuto das Cidades, duas referências que devem orientar os Grandes Projetos Urbanos.

Resposta

Agradecemos a contribuição.

A revitalização por meio da PPP busca garantir investimentos para a revitalização e reformas necessárias, bem como a operação do patrimônio público. O modelo apresenta vantagem, pois aloca ao parceiro privado os riscos inerentes às obras e riscos de manutenção das estruturas durante todo o prazo contratual e a suas receitas são impactadas diretamente no caso de desempenho insatisfatório, além da possibilidade de cobrança de multa.

No que tange à lógica de ocupação e uso dos espaços, o Projeto tem como pressupostos o acesso livre à Área da Concessão, o que consta como premissa da PPP na subcláusula 5.4 do Contrato. Eventos culturais, esportivos, gastronômicas, dentre outras, que possam

Respostas à Consulta Pública Concessão Administrativa para Revitalização e Urbanização do Cais Mauá, no Município de Porto Alegre

limitar tal pressuposto, deverão ser comunicadas ao Concedente, o qual pode vetar a sua realização de forma motivada.

Outra preocupação do modelo foi de estabelecer direito real de servidão de passagem, de caráter irrevogável e irretratável, no setor das Docas. Com isso, fica garantido que, mesmo com a transferência de propriedade, o acesso ao nível térreo permaneça público (especialmente à orla, à Praça Edgard Schneider - a ser revitalizada pelo parceiro privado, e às novas praças criadas entre os prédios) e que seja possível a instalação e operação da nova barreira de contenção de enchentes.

O Contrato também prevê a ampliação de acesso ao Cais a partir da substituição parcial do Muro da Mauá, que limita, atualmente, de forma física o acesso da população ao Guaíba e ao patrimônio histórico-cultural. Os custos de criação de uma nova barreira de contenção, portanto, estão somados àqueles de restauração das edificações e de urbanização do entorno.

Desse modo, não procede o entendimento de que o Projeto proposto pelo estado irá restringir o acesso da população ao Cais Mauá.

7. OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA

Contribuição nº 3

Dispositivo ou Tema

CAPÍTULO III - DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES
18. DAS OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA

Contribuição

Tendo em vista não haver previsão contratual que regule condutas que promovam o desenvolvimento sustentável pela concessionária, com especial atenção ao fato de que a União, os Estados, o Distrito Federal, os Municípios e as Empresas estão implicados com os arts. 170 e 174, da Constituição Federal, bem como com a concretização das Metas da Agenda 2030 da ONU e as políticas de ASG; sobretudo, considerando que o desenvolvimento sustentável se realiza através das práticas de Responsabilidade Social que impactam diretamente o ecossistema ambiental, social e de governança (ASG), cujo ônus deve recair sobre as obrigações da Concessionária, tendo em vista o artigo 3º da Lei nº 13.874/2019; a Lei Estadual de nº 11.440/2000; o art. 3º da Lei nº 8.666/93 e arts. 11 e 45 da Lei nº 14.133/2021, sendo que tal arcabouço normativo regula a promoção do desenvolvimento sustentável e as práticas de responsabilidade social como implicação para as empresas que contratam com o Poder Público e, portanto, deverão compor o instrumento.

Resposta

Agradecemos a contribuição.

Os contratos de PPP têm por objetivo disciplinar a prestação de serviços e gestão de infraestrutura, mediante distribuição de responsabilidades entre as partes, alocação de riscos e estipulação de parâmetros de desempenho a serem observados pela concessionária. No caso do Projeto, além de outras previsões já existentes na minuta inicial do Contrato, a partir da contribuição recebida, foram incluídas as obrigações de adotar as melhores práticas de responsabilidade ambiental, social e de governança, com observância da Agenda 2030 e de priorizar soluções técnicas sustentáveis nos incisos XLI e XLII da subcláusula 16.1. Vale destacar que a Concessionária é livre para aderir a parâmetros adicionais de sustentabilidade social e ambiental, como aquelas praticadas na bolsa de valores e as exigidas por financiadores e prestadores de serviço.

Contribuição nº 4

Dispositivo ou Tema

CAPÍTULO VII – FISCALIZAÇÃO 37 - DA FISCALIZAÇÃO EXERCIDA
Das Obrigações da Concessionária para Apoio à Fiscalização

Contribuição

Inclusão na Cláusula 37 dos itens 37.7 e 37.7.1

Tendo em vista não haver previsão contratual de cláusula que regule programa de integridade da concessionária, sugerimos a inclusão dos itens 37.7 e 37.7.1, a fim de colocar o contrato em conformidade com a exigência normativa disposta nos artigos 37-39 da Lei Estadual 15.228/2018, cc artigo 25, §4º da Lei 14.133/2021; artigo 174, da CF/88; inc VIII, do artigo 7º, da Lei 12.846/2013; artigos 96-99 do Decreto Estadual nº 55.631/2020; artigo 102 do Decreto Estadual 55.928/21 e artigo 7º e seguintes da Instrução Normativa CAGE nº6/2021.

Resposta

Agradecemos a contribuição.

A criação de Programa de Integridade e adoção de medidas de Governança Corporativa são medidas benéficas para garantir a conformidade às normas e evitar casos de corrupção e crimes contra a administração pública, já contempladas pela Cláusula 27 do Contrato. Em linha com o proposto na contribuição, a subcláusula 27.1.4 prevê que a Concessionária deve se adequar às leis e regulamentações ambientais, sociais e de governança, prevendo, obrigatoriamente, em seus atos constitutivos, o compromisso de adotar todas as ações razoáveis para assegurar o cumprimento dessas normas. A Lei nº 14.133/2021 não foi contemplada, uma vez que no Edital foi expressamente registrada a sua não aplicação.

8. SOLUÇÃO DE DIVERGÊNCIAS

Contribuição nº 5

Dispositivo ou Tema

CAPÍTULO XI DA SOLUÇÃO DE DIVERGÊNCIAS
53. DA SOLUÇÃO AMIGÁVEL DE CONTROVÉRSIA

Contribuição

Tendo em vista o inc. VII, do art. 4º, da Constituição Federal de 1988, prestigiar a solução pacífica dos conflitos, bem como, os arts. 151 a 154, da Lei nº 14.133/21 e o art. 23-A, da Lei nº 8.987/95, fazerem menção aos meios alternativos de resolução de conflitos, incluindo-se o Comitê de Resolução de Disputas, não prestigiado no presente contrato, sugerimos a modificação da Cláusula 53.4 para prever a possibilidade do Comitê de Resolução de Disputas para solucionar impasses havidos durante a execução do contrato. Redação original:

53.4. Respeitadas as regras contratuais, as PARTES poderão se valer de juntas técnicas, relator independente ou outras formas de solução amigável de conflitos, sobre os quais deverão acordar formalmente, para dirimir questões técnicas e, inclusive, quaisquer eventuais dúvidas, solicitar esclarecimentos ou demandar pareceres ou manifestações técnicas que sirvam à perfeita compreensão de aspectos em discussão.

Resposta

Agradecemos a contribuição.

A redação da subcláusula 14.5 contempla a possibilidade de as partes acessarem diversos mecanismos de solução amigável, incluindo a instalação de junta técnica, que atuaria nos moldes de um comitê de resolução de disputas.

Contribuição nº 6

Dispositivo ou Tema

CAPÍTULO XI
DA SOLUÇÃO DE DIVERGÊNCIAS

Contribuição

Tendo em vista o inc. VII, do art. 4º, da Constituição Federal de 1988, prestigiar a solução pacífica dos conflitos, bem como, os arts. 151 a 154, da Lei nº 14.133/21 e o art. 23-A, da Lei nº 8.987/95, fazerem menção aos meios alternativos de resolução de conflitos, incluindo-se o Comitê de Resolução de Disputas, não prestigiado no presente contrato, sugerimos a inclusão da Cláusula 54 para regular a estrutura e o funcionamento do Comitê de Resolução de Disputas para solucionar impasses havidos durante a execução do contrato e, uma vez, não solucionado o impasse mas, gerado o conflitos, o uso da Arbitragem, segundo regulado pelo contrato.

Resposta

Agradecemos a contribuição.

A redação da subcláusula 14.5 contempla a possibilidade de as partes acessarem diversos mecanismos de solução amigável, incluindo a instalação de junta técnica, que atuaria nos moldes de um comitê de resolução de disputas.

A previsão contratual da estrutura e do funcionamento de eventual Comitê de Resolução de Disputas pode representar uma limitação à flexibilidade inerente a esse tipo de mecanismo.