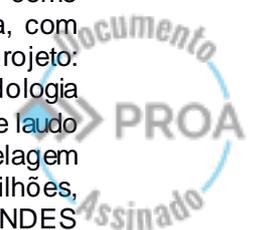




GOVERNO DO ESTADO  
RIO GRANDE DO SUL

## ATA 20/2022 - REUNIÃO DO CONSELHO GESTOR DO PROGRAMA DE CONCESSÕES E PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS (CGCPPP/RS)

Aos 21 dias do mês de março de 2022, às 18h, por meio de vídeo conferência, foi realizada a 20ª Reunião do Conselho Gestor do Programa de Concessões e Parcerias Público-Privadas (CGCPPP/RS), instituído pelo art. 4º do Decreto 53.495, de 30 de março de 2017, onde reuniram-se o Secretário de Estado de Planejamento, Governança e Gestão, Cláudio Gastal, o qual exerce a presidência do Conselho Gestor em virtude da ausência do Exmo. Sr. Governador do Estado, estando presentes: Secretário Extraordinário de Parcerias, Leonardo Maranhão Busatto, Secretário de Estado Adjunto do Meio Ambiente e Infraestrutura, Guilherme Souza, Procurador Geral Adjunto do Estado, Victor Herzer, Secretário de Estado Adjunto de Desenvolvimento Econômico, Joel Ernesto Lopes Maraschin, Secretário de Estado Adjunto da Fazenda, Jorge Tonetto e o Secretário–Chefe Adjunto da Casa Civil, Bruno Freitas. Na condição de convidados, estavam presentes Superintendente do Porto de Rio Grande, Fernando Estima, o Diretor de Concessões e PPPs, Rafael Ramos, o Chefe de Departamento Osmar Lima e demais membros da equipe do Banco Nacional de Desenvolvimento (BNDES) e do Consórcio Revitaliza. O presidente abriu a reunião com uma breve saudação a todos os presentes e apresentou a pauta da reunião: **(i) Apresentação da Modelagem do Cais Mauá:** modelagem da concessão, deliberação sobre parecer 002/2022 da UCPPP (Resolução 38/2022) e deliberação sobre inclusão do projeto no Programa de Concessões e Parcerias Público-Privadas do Estado (Resolução 39/2022); **(ii) Assuntos gerais.** Após, passou a palavra ao Secretário Leonardo Busatto para apresentação da concessão. O secretário saudou os presentes e fez uma breve introdução a respeito das concessões, passando a palavra ao Sr. Osmar Lima, representante do BNDES, para que ele fizesse a apresentação da visão geral e outros pontos importantes do projeto. Osmar começou apresentando um cronograma sobre a concessão que mostra as fases e etapas utilizadas na estruturação do projeto. Após, discorreu sobre as premissas da modelagem utilizadas na busca da melhor alternativa para requalificação do Cais Mauá. Neste sentido, procurou-se levar em conta, os anseios da população e benefícios ao Poder Público, as características do ativo e a viabilidade técnica/jurídica/financeira do projeto. A partir daí, chegou-se as premissas centrais a serem observadas no processo de requalificação do Cais. Que são: (i) Revitalização do patrimônio histórico-cultural; (ii) Novo espaço urbano de acesso público; (iii) Fomento ao turismo, economia criativa e empreendedorismo; (iv) Promoção de uso e ocupação contínua e diuturna da área; (v) Atratividade ao parceiro privado e sustentabilidade econômico-financeira de longo prazo; (vi) Incentivo à mobilidade por meio de ciclovias, equipamentos de mobilidade sustentáveis e caminhadas; e (vii) Substituição do muro por outro sistema com proteção equivalente. A seguir, detalhou as modelagens, destacando que a solução desenvolvida foi obtida a partir de uma série de estudos, análises e interlocuções com os *stakeholders* do projeto realizadas ao longo de nove meses de trabalho, que culminaram na consolidação dos instrumentos jurídicos da concorrência pública. A partir da análise do objetivo de requalificação proposto pelo projeto, e, considerando as características específicas do ativo, conclui-se que o cenário que mais se enquadra nas características, requisitos e anseios relacionados aos Ativos Imobiliários objetos do estudo é o cenário de PPP com Contraprestação Imobiliária. Nessa proposta, foi considerado um cenário moderado de projeção de demanda (por volta de 15 mil usuários/dia a partir da maturidade do projeto). A modelagem foi estruturada como segue: (i) Parceria Público-Privada, na modalidade concessão administrativa, com contraprestação imobiliária; (ii) Prazo do Contrato: 30 anos; (iii) Início do projeto: janeiro de 2023; (iv) Taxa mínima de atratividade: 9,52%, calculada pela metodologia WACC; (v) Contraprestação imobiliária (área docas): R\$ 94,4 milhões, conforme laudo de avaliação imobiliária pelo método involutivo; (vi) Data base da modelagem econômico-financeira: dezembro de 2021; e (vii) Investimento de R\$ 366,1 milhões, aproximadamente. Sobre as principais intervenções, o representante do BNDES





GOVERNO DO ESTADO  
RIO GRANDE DO SUL

destacou: Investimentos: (i) Obras de Urbanização nos Armazéns + Gasômetro; (ii) Obras de revitalização dos Armazéns e na região do Gasômetro; (iii) Obras para a realocação de órgãos públicos atualmente alocados no Cais Mauá; (iv) Implementação da Barreira de contenção de enchentes; e (v) Investimentos em equipamentos operacionais. Também foram elencadas as principais externalidades do projeto. Que são: (i) Geração de emprego: Calcula-se 45 mil empregos diretos durante a fase de obras, entre a área das Docas, Armazéns e Gasômetro, 5 mil empregos indiretos durante a fase de obras e 4 mil empregos permanentes na área do Cais Mauá, após a revitalização. (ii) Transformação das docas: R\$ 633 milhões de investimento para construção dos empreendimentos na área das Docas. (iii) Impacto na economia local: Projeção de receita para o comércio local de R\$ 114,7 milhões/ano e implementação de centro de eventos e espaço destinado a *startups* e economia criativa, o que deve fomentar ainda mais a economia do entorno, para além dos limites do projeto. (iv) Impacto na arrecadação tributária do Estado: Expectativa de arrecadação com tributação do comércio e restaurantes da concessão de aproximadamente R\$ 19,5 milhões anuais e R\$ 585,2 milhões em 30 anos. Em relação ao cronograma, foram previstos os seguintes marcos: Lançamento do edital em julho/2022, leilão em setembro/2022 e assinatura do contrato em dezembro/2022. Após a apresentação do BNDES, o Secretário Busatto apresentou as minutas de resolução do CGCPPP nº 38/2022, que aprova o Parecer Prévio da UCPPP nº 002/2022, que trata do Projeto da concessão do Cais Mauá e resolução 39/2022 do CGCPPP, que inclui no Programa de Concessões e Parcerias Público-Privadas/RS o Projeto de Concessão do Cais Mauá. Também, abordou os pontos considerados sensíveis do projeto que são: (i) Licença FEPAM e convênio com Porto Alegre relativo à barreira de contenção. (ii) Alienação fiduciária do imóvel Docas (iii) Homologação do laudo de avaliação das Docas e destinação do imóvel pelo Comitê Gestor de Ativos: (iv) Servidões – formalização. (v) Conta de aporte, conta de encargos: Conta de Aporte: composta por R\$ 25,9 milhões mais 50% da diferença entre o valor total de avaliação das Docas, e o valor proposto como contraprestação pública. Destina-se a eventual indenização por extinção antecipada do contrato bem como para eventuais reequilíbrios econômico-financeiros do contrato. Conta de Encargos: composta por 50% da diferença entre o valor total de avaliação das Docas e o valor proposto como contraprestação pública. Destina-se a custear ações em macrotemas correlacionados ao projeto, para o apoio de iniciativas não delegadas à concessionária, como ações de educação socioambiental, cultura gaúcha, turismo, valorização e a requalificação do patrimônio cultural, fomento ao empreendedorismo local, entre outros. (vi) Seguro da arrendatária anterior. Por fim, considerando todos estes pontos citados, foi reforçada a recomendação da UCPPP, manifestada no Parecer Prévio, onde se recomenda que: (i) seja formalizada as tratativas para assinatura de convênio entre a Prefeitura de Porto Alegre e o Estado, para tratar do atual sistema de proteção de cheias e a atuação complementar da concessionária na instalação dos novos equipamentos; (ii) seja encaminhada a autorização para alienação fiduciária do setor Docas ao Comitê Gestor de Ativos para deliberação e aprovação, previamente à publicação do Edital; (iii) seja homologado o laudo de avaliação das Docas pelo DEAPE (SPGG), previamente à publicação do Edital; (iv) os recursos provenientes da conta de ajuste e de encargos sejam destinados para a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do contrato e ao custeio de ações na área da concessão relativas a macrotemas específicos e (v) a SPGG promova as medidas necessárias ao recebimento do valor do seguro contratado pela arrendatária anterior. Após sanadas algumas dúvidas relativas a eventuais riscos públicos do projeto, o Presidente colocou em votação as resoluções 38/2022 e 39/2022, do CGCPPP, restando aprovadas por unanimidade. Nada mais havendo a tratar, encerrou-se a reunião às 19h32min.....





GOVERNO DO ESTADO  
RIO GRANDE DO SUL

Claudio Leite Gastal  
Secretário de Estado de Planejamento, Governança e Gestão e  
Presidente em Exercício do Conselho Gestor de Concessões e PPP

Leonardo Maranhão Busatto  
Secretário Extraordinário de Parcerias

Guilherme Souza  
Secretário de Estado Adjunto do Meio Ambiente e Infraestrutura

Victor Herzer  
Procurador Geral Adjunto do Estado

Joel Ernesto Lopes Maraschin  
Secretário de Estado Adjunto de Desenvolvimento Econômico

Jorge Tonetto  
Secretário de Estado Adjunto da Fazenda

Bruno Freitas  
Secretário-Chefe Adjunto da Casa Civil

Rafael Ramos  
Diretor da UCPPP



Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Leonardo Maranhão Busatto	SPGG / UPPP / 290853002	21/03/2022 21:57:40
Rafael da Cunha Ramos	SPGG / UPPP / 319285701	21/03/2022 21:59:46
Bruno Pinto de Freitas	CC / GAB / 2938278	22/03/2022 10:49:20
Claudio Leite Gastal	SPGG / GABINETE / 454107301	22/03/2022 10:50:14
Guilherme de Souza	SEMA / GABSEC / 386058202	22/03/2022 10:59:57
Joel Ernesto Lopes Maraschin	SEDEC / DG / 4651120	23/03/2022 15:08:07
Victor Herzer da Silva	PGE / GABINETE / 291285602	23/03/2022 19:28:49

