



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL

ATA 26/2022 - REUNIÃO DO CONSELHO GESTOR DO PROGRAMA DE CONCESSÕES E PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS (CGCPPP/RS)

Aos dez dias do mês de agosto de 2022, foi realizada a 26ª 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, a qual foi presidida pelo Exmo. Sr. Governador do Estado do Rio Grande do Sul, Ranolfo Vieira Júnior, Presidente do CGCPPP, estando presentes: Secretário de Estado de Planejamento, Governança e Gestão, Cláudio Gastal, Secretário-Chefe da Casa Civil, Artur Lemos Junior, Secretária de Estado do Meio Ambiente e Infraestrutura, Marjorie Kauffmann, Procurador-Geral do Estado adjunto, Victor Herzer da Silva, Secretário de Estado Adjunto de Desenvolvimento Econômico, Joel Ernesto Lopes Maraschin, Secretário de Estado da Fazenda, Leonardo Busatto, o Secretário Executivo do Programa de Concessões e PPPs, Marcelo Spilki, e na condição de convidados, o Diretor da UCPPP, Rafael da Cunha Ramos e os membros do Consórcio Revitaliza. A presente reunião tem como pauta: (i) **Apresentação da modelagem final do projeto de Concessão do Cais Mauá**; (ii) **deliberação sobre a aprovação do edital e autorização da abertura de licitação do projeto de Concessão do Cais Mauá** e (iii) **Assuntos Gerais**. Abrindo o **item (i)** foi apresentada a modelagem resultante das contribuições da consulta e das audiências públicas, bem como das interações com os órgãos de controle (internos e externos) e com o mercado, após a emissão do Parecer Prévio UCPPP nº 02/2022, aprovado na 20ª Reunião do CGCPPP, que lançou a consulta pública do projeto. As premissas gerais alteradas, conforme retratado no Parecer Prévio UCPPP nº 08/2022, foram as seguintes: (a) Contraprestação Pública: O laudo de avaliação do terreno das Docas foi revisado em relação à versão anterior do projeto, com valor aumentado para R\$ 144,9 milhões, e homologado pelo Departamento de Patrimônio do Estado, (b) Cronograma de Investimento: Os investimentos obrigatórios previstos para cada uma das 3 etapas propostas no projeto foram ajustados, com antecipações nas intervenções, sendo: Armazéns A1, A2, A3 e A4 antecipados para a Etapa 1; e Armazéns A5, A6, A7, B3 e Oficinas antecipados para a Etapa 2. Também foi incluída Etapa Preliminar de 180 dias para apresentação do Projeto Básico e do Projeto Executivo, (c) Atualização de dados macroeconômicos: Foi realizada atualização dos dados macroeconômicos considerados na modelagem econômico-financeira para a data-base de abril de 2022, alinhando-se com a avaliação imobiliária desenvolvida. Para tanto, considerou-se a média da projeção do IPCA na data de 29/04/2022 conforme o sistema de expectativas de mercado, de 2022 a 2026, (d) Atualizações de CAPEX e OPEX: Foi realizada atualização monetária dos orçamentos de CAPEX e OPEX, considerando o INCC e o IPCA acumulados entre a data-base da orçamentação e abril de 2022. Novas orçamentações foram adotadas, nos investimentos em contrapartidas no setor dos Armazéns e Gasômetro, para *cut-off* subterrâneo e implementação de piezômetros. Também foram adicionados custos de segurança antes do início das obras, visto que foi incluída a Etapa Preliminar, e proposto o adiamento dos investimentos previstos em equipamentos operacionais e no estacionamento, (e) Compatibilização de elementos da taxa de desconto: Foram revisados os parâmetros do cálculo do custo de capital próprio e atualizados os dados para a data-base de abril de 2022, chegando a um WACC de 10,9% a.a, (f) Remoção de receitas de aluguel: Foram excluídas as previsões de receitas com locação dos armazéns A, B e Pórtico, alinhado com as últimas negociações quanto ao uso dos espaços, destinados para atividades culturais intermediadas pelo Estado, (g) Integralização de capital: O aporte mínimo de capital próprio foi revisado em relação à versão anterior do projeto, com valor aumentado para R\$ 178,3 milhões. A integralização exigida será parcelada ao longo do período dos 32 meses previstos para a realização dos investimentos obrigatórios iniciais. Do capital previsto, 50% (R\$ 89,1 milhões) será integralizado no primeiro mês, sendo metade na assinatura do contrato e a outra parte na data de eficácia. Os outros 50% do capital previsto será integralizado no início das etapas II e III (R\$ 38 milhões) e após início das etapas II e III (R\$ 51,1 milhões) e (h) *Value for Money*: No modelo atual, a comparação resulta em um *VfM* da PPP de R\$ 70,0 milhões, representando 35% de redução de custos frente ao modelo de contratação tradicional. Após os efeitos das alterações





GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL

realizadas o modelo apresentou: (a) OPEX Médio Anual: R\$ 20,55 milhões; (b) CAPEX Total: R\$ 354,7 milhões; (c) Prazo de contratação: 30 anos; (d) Contraprestação Imobiliária: R\$ 144,7 milhões; (e) Conta de Aporte: R\$ 5,4 milhões; (f) Apropriação do valor econômico do terreno da região das docas (contraprestação imobiliária): 3º ano; (g) Receitas Anuais Médias: R\$ 51,5 milhões; (h) TIR: 10,9% aa; (i) Aporte de Capital: R\$ 178,3 milhões; (j) *VfM*: \$ 70 milhões e (l) Data-base do projeto: Atualizada a partir do INCC e IPCA para abril/2022. Dito isso, foram apresentadas as principais temas de alterações no edital/contrato, como segue: (a) Parcelamento da matrícula: O imóvel referente às Docas será parcelado em 3 matrículas distintas; e a entrega de cada uma das parcelas ocorrerá em até 30 dias após a emissão do respectivo Termo de Conclusão de Etapa, para as Etapas 1 e 2, e do Termo Definitivo de Aceitação das Intervenções Obrigatórias, para a Etapa 3; (b) Procedimento do parcelamento: A Concessionária deverá realizar o parcelamento do solo perante as autoridades competentes e arcar com os custos do procedimento; e o parcelamento deve ser concluído no mesmo prazo aplicável para a conclusão das obras da Etapa 1; (c) Minuta Escriturada: Inclusão do Anexo 17 ao Contrato de PPP, contemplando os termos e condições da transferência da titularidade das matrículas; (d) Servidões: A minuta prevê a instituição de direito real de servidão de passagem no imóvel das Docas para garantir a livre circulação sobre o pavimento térreo para pedestres, Corpo de Bombeiros, OGMO, Portos RS e funcionários e clientes de empresas náuticas; (e) Possibilidade de obtenção da Contraprestação Pública sem a derrubada do muro e da instalação do novo sistema de proteção de cheias, mediante apresentação de garantia contratual; (f) Usos dos Armazéns pelo Poder Concedente. Também houve alterações decorrentes da PGE e TCE. Foram elas: Alterações decorrentes do TCE: (a) Adequação da estrutura de capital; (b); Item 7.1 – Minuta Contratual – Responsabilidades da Concessionária por Falhas no Sistema de Proteção Contra Enchentes (c) Item 8 – Edital – Qualificação Técnica; e (d) Item 10 – Minuta Contratual – Sistema de mensuração de desempenho (“SMD”) e outorga variável. Alteração decorrentes da PGE: (a) Item 19.4.1 do edital, para adequá-lo à legislação estadual. Já no **item (ii)**, foi apresentada a minuta de Resolução CGCPPP 045/2022, que aprova o edital e autoriza a abertura de licitação do projeto de Concessão do Cais Mauá. **A presente Ata foi aprovada pelos membros do CGCPPP/RS conforme lista de assinaturas eletrônicas e aprovada a Resolução 45/2022 do CGCPPP/RS.** Nada mais havendo a tratar, encerrou-se a 26ª reunião.....

Ranolfo Vieira Júnior
Governador do Estado de do Rio Grande do Sul e
Presidente do Conselho Gestor de Concessões e PPPs

Claudio Leite Gastal
Secretário de Estado de Planejamento, Governança e Gestão

Artur Lemos Junior
Secretário-Chefe da Casa Civil

Marjorie Kauffmann
Secretária de Estado do Meio Ambiente e Infraestrutura





GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL

Victor Herzer da Silva
Procurador-Geral do Estado Adjunto

Joel Ernesto Lopes Maraschin
Secretário de Estado Adjunto de Desenvolvimento Econômico

Leonardo Maranhão Busatto
Secretário de Estado da Fazenda

Marcelo Spilki
Secretário Executivo do Programa de Concessões e PPPs

Rafael da Cunha Ramos
Diretor da Unidade de Concessões e PPPs





Nome do documento: Ata da 26a Reuniao do CGCPPP final.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Marcelo Spilki	SPGG / UPPP / 2940213	10/08/2022 16:27:58
Rafael da Cunha Ramos	SPGG / UPPP / 319285701	10/08/2022 16:28:55
Marjorie Kauffmann	SEMA / GABSEC / 2961040	10/08/2022 16:57:37
Victor Herzer da Silva	PGE / GABINETE / 291285602	10/08/2022 18:33:26
Joel Ernesto Lopes Maraschin	SEDEC / GAB SEDEC / 4651120	10/08/2022 19:11:03
Claudio Leite Gastal	SPGG / GABINETE / 454107301	11/08/2022 10:51:38
Leonardo Maranhão Busatto	SEFAZ / DG/GSF / 290853001	11/08/2022 14:24:53
Artur José de Lemos Júnior	CC / GAB / 3049698	12/08/2022 15:13:47
Ranolfo Vieira Junior	CC / GAB-GOV / 146936301	15/08/2022 11:02:44

