



## COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DE MINAS GERAIS- CODEMIG.

Na audiência pública realizada no dia 24/04/2017, a Codemig informou aos presentes que receberia dos interessados perguntas, críticas e sugestões até o dia 28/04/2017. Tal compromisso foi registrado na ata da audiência, que foi publicado no sítio eletrônico da Codemig.

No período, recebemos diversos comentários, críticas e sugestões, que serão expostas e respondidas abaixo:

### **Sugestão 1:**

*“A cidade de Belo Horizonte está territorialmente esgotada, sem áreas para grandes projetos industriais, necessitando de políticas públicas para o desenvolvimento de indústrias limpas e ampliar o leque da área de serviços.*

*Neste contexto, a Cadeia Produtiva do Turismo é forte instrumento de desenvolvimento econômico e social, gerador de emprego e renda, necessários à capital que possui 40% de sua massa salarial atrelada às administrações públicas municipal, estadual e federal.*

*O setor de eventos, forte ferramenta de marketing institucional e empresarial, integrante da Cadeia Produtiva do Turismo, exige para seu desempenho e melhor performance espaços para eventos de excelência, para realizar seus congressos técnico-científicos e corporativos, seminários, feiras de grandes dimensões e shows. Em Belo Horizonte, estes espaços maiores foram construídos e são geridos pelo poder público estadual. Percebemos que estes espaços devem ser geridos tendo em vista o objetivo de fomento aos eventos já existentes e criando possibilidades para novos eventos, como forma de incentivo e estímulo à inovação e ao uso de tecnologias de ponta.*

*Ao analisarmos o momento atual, temos de interpretar a realidade concorrencial neste setor de alta complexidade e competitividade, existente entre as capitais e principais cidades do país com espaços para eventos públicos e privados, para estabelecer a melhor política comercial atrativa ao destino BH.*

*O mercado de eventos em Belo Horizonte e em Minas Gerais impacta toda a Cadeia Produtiva do Turismo e os setores econômicos de cada região, e não pode ser prejudicado por ineficiência administrativa. Os espaços para eventos necessitam de uma forte política comercial, para que os destinos mineiros sejam competitivos e atraentes, ou seja, preços com fácil negociação, transparência, atendimento de excelência aos promotores, aos organizadores e ao público participante.*

*Precisamos de ótimas instalações, com manutenção atualizada, para que possamos receber grandes eventos, já que ocupamos uma posição geográfica estratégica central no país, com uma forte conectividade aérea através do Aeroporto Internacional de Belo Horizonte e uma competente rede de atrativos culturais e turísticos, que reforçam nossa competitividade.*

*Tendo como referência nas concessões rodoviárias, um menor valor para o pedágio, sugerimos que um valor menor para o tarifário de locação dos espaços esteja também no Edital. Assim teremos um forte instrumento de fomento ao setor do Turismo de Negócios e Eventos.*

*Em anexo, um documento com uma série de observações de organizadores e usuários dos espaços Minascentro e Expominas BH, e suas soluções necessárias.*

*Para melhor expor as demandas e soluções identificadas, foram sugeridas duas dimensões para análise: INFRAESTRUTURA / OPERACIONAL e COMERCIAL. No caso da dimensão INFRAESTRUTURA / OPERACIONAL houve a subdivisão de informações entre o EXPOMINAS e o Minascentro. Vale ressaltar que não há aqui, naturalmente, nenhuma intenção de ingerência e sim apenas a contribuição do setor de eventos de Belo Horizonte para melhor o posicionamento da cidade como destino de eventos.*

## **INFRAESTRUTURA / OPERACIONAL**

### **EXPOMINAS**

- *Resolução definitiva sobre a área das docas (Rua Craveiro Lopes). É necessária a definição se a área deverá ter segurança local ou da Polícia Militar. Se for esse o caso, deve-se solicitar uma cabine permanente da PMMG no local. Além disso, diversos caminhões utilizam-se do local como estacionamento ao longo de todo o período do evento, quando na verdade o local deve ser apenas de carga e descarga. Há que haver fiscalização e melhora da segurança.*
- *Definição de local apropriado e específico de carga e descarga na utilização da Arena Multiuso.*
- *Liberação da área de estacionamento subterrâneo para os prestadores de serviços do evento, visto que o estacionamento do lado de fora (área das docas) é terceirizado.*
- *Definição clara sobre a permissão de uso do serviço de estacionamento para expositor (garagem subterrânea). Já houve confusão na carga e descarga dos materiais nesse local, argumentando-se de que só poderia ocorrer pelas docas.*
- *Exigência e fiscalização em cima da organização do evento para manter o banheiro limpo e em perfeito funcionamento durante o evento e principalmente no período de montagem e desmontagem.*
- *Liberação de uso de elevadores e escadas rolantes também nos períodos de montagem e desmontagem.*
- *Melhoria da área de destinação do lixo dos eventos (área das docas) que vive imunda, gerando mau cheiro e a proliferação de moscas e outros insetos, o que incomoda bastante os fornecedores. Criação de área específica para separação de lixo e posterior reciclagem.*
- *Disponibilização de bebedouros com copos descartáveis para evitar contaminação pelos usuários.*
- *Concessão de espaço para restaurante fixo que possa atender ao menos os fornecedores/expositores, mas também o público em geral do evento.*
- *Manutenção permanente de louças, metais e acessórios de toaletes e dependências locais.*
- *Melhoria do sistema de exaustão nas áreas de cozinha/lanchonete, além de uma higienização permanente para eliminar odores recorrentes e compatibilização com normas sanitárias vigentes.*
- *Realização de estudo de viabilidade de portaria adicional para o pavilhão 3, permitindo acesso de forma independente quando houver a realização de dois eventos paralelos.*
- *Iluminação permanente das áreas de docas, estacionamento e acessos. Há casos absurdos em que a iluminação do estacionamento e do acesso principal (Av. Amazonas) foi desligada antes do final do evento ou quando ocorria a abertura oficial, por exemplo.*
- *Permissão de entrada de táxis até 1 hora após o término do evento no local indicado de embarque e desembarque dos mesmos (acesso pela Av. Amazonas). Há relatos de participantes e expositores que saíram depois do horário oficial de finalização do evento e tiveram que pegar taxi diretamente na Av. Amazonas, pois o portão de acesso estava fechado.*

- *Realização de conferência criteriosa dos extintores e de avarias das instalações (especialmente toaletes) após cada evento, para evitar “repasse de problemas” de um organizador/promotor para outro.*
- *Melhoria de comunicação entre o organizador e equipe operacional com a cessão de um rádio comunicador para o organizador/promotor entrar em contato com o responsável operacional pelo espaço, ou disponibilização de ramais de fácil acesso que evitem grandes deslocamentos internos nos pavilhões para acessar a equipe operacional. Isso facilitará a prestação de serviços de ajustes operacionais como ar condicionado, elétrica e hidráulica, que são demandas todo o tempo durante o evento. Há que se destacar que o sinal de celular é muito baixo ou inexistente no espaço, além do celular da equipe operacional do espaço não ter identificador de chamada, o que torna essa alternativa de contato inviável.*
- *Alteração do local de gradação do ar-condicionado. Atualmente ficam centralizados nas galerias do subsolo o que dificulta a operação que é realizada pela equipe operacional do espaço, e não pelo organizador.*
- *Melhoria/aumento nas saídas de ar condicionado, especialmente nas áreas próximas ao auditório e salas de reuniões.*
- *Instalação de retransmissores de sinal de internet e celular. Há diversos relatos sobre a dificuldade de acesso à internet ou para a realização de ligações em função da falta de sinal.*
- *Instalação de leitura individual de consumo de ar condicionado, eletricidade e água por evento, diminuindo assim a alta cobrança de taxa de energia.*
- *Adequação da Arena Multiuso para montagem em formato auditório: acústica, sonorização, ar condicionado, fechamento da janela de vidro (7,00 x 8,00m).*
- *Instalação de pontos de energia nas áreas de circulação: 1º, 2º e 3º pisos.*
- *Instalação de caixas eletrônicas 24 horas.*
- *Criação de área permanente para business center (xerox, impressão, material de papelaria, etc.) e de loja de conveniência (modelo postos de combustível, com serviço básico de lanchonete).*
- *Estruturação de Posto de Informações Turísticas permanente.*
- *Instalação de câmeras internas e externas de segurança.*

## **MINASCENTRO**

- *Liberação permanente do espaço de docas sem a presença de caçambas ou outros objetos que atrapalhem o embarque e desembarque de materiais. Outro ponto é a realização de um estudo de viabilidade para ampliação da área de docas ou a criação de outra área – além da atual – para comportar, na velocidade necessária, o processo de carga e descarga de todos os fornecedores/expositores de um evento (alternativa pela Rua Guajajaras). Esse processo chega a 4 horas, em alguns casos.*
- *Estudo para troca ou ampliação do elevador de carga e descarga a fim de comportar equipamentos de grandes eventos.*
- *Estudo para implantação de sistema de acústica para isolamento entre os três andares, evitando que feiras/eventos paralelos atrapalhem uns aos outros.*
- *Estudo de criação de nova entrada para o 3º piso (pelas laterais ou Rua Guajajaras), com a estruturação de elevador externo ou outra alternativa.*
- *Liberação de uso de todos os elevadores existentes no espaço durante o evento.*
- *Liberação de acesso ao estacionamento para os organizadores/promotores.*
- *Melhoria de comunicação entre o organizador e equipe operacional com a cessão de um rádio comunicador para o organizador/promotor entrar em contato com o responsável operacional pelo espaço, ou disponibilização de ramais de fácil acesso.*
- *Manutenção anual de louças, metais e acessórios de toaletes e dependências locais, incluindo a pintura desses locais, retirando inclusive os mofos que estão em vários auditórios.*

- *Reforma das cabines do Auditório Granada, que apresentam mau cheiro.*
- *Instalação de trancas/fechaduras em todas as portas de auditório e em janelas a fim de garantir segurança ao local possibilitando o seu fechamento nos horários de pausa/intervalo do evento.*
- *Aumento do número de pontos de energia (tomadas) em todos os auditórios, cobrindo áreas “apagadas”, sem acesso à energia, evitando longos cabos de extensão.*
- *Manutenção e limpeza constante das cabines do Teatro Topázio. O atual estágio inviabiliza seu uso.*
- *Manutenção/conserto das caixas de som localizadas em cada piso.*
- *Instalação de leitura individual de consumo de eletricidade e água por evento, diminuindo assim a alta cobrança de taxa de energia.*
- *Instalação de tubulação de esgoto e de água, na Praça Cristal, compatíveis com o uso do espaço para praça de alimentação/lanchonetes.*
- *Revisão e troca (se necessário) do sistema hidráulico e de esgoto dos toaletes e cozinhas. Há relatos de que a tubulação constantemente não suporta o atual volume de uso.*
- *Solicitação à Polícia Militar ou Guarda Municipal para realização de ronda permanente (durante a realização de eventos) no entorno, especialmente no final da tarde e à noite, e em especial também na Rua Guajajaras, a fim de garantir segurança mais adequada aos participantes e expositores dos eventos.*
- *Revisão/melhoria/instalação de ar condicionado em todas as dependências locáveis, incluindo os corredores. Praticamente não funcionam em diversos ambientes.*
- *Modernização do mobiliário das dependências locáveis, a fim de tornar os espaços com aparência mais nova e moderna.*
- *Realização de conferência criteriosa dos extintores e de avarias das instalações (especialmente toaletes) após cada evento, para evitar “repasse de problemas” de um organizador/promotor para outro.*
- *Abertura e higienização permanente dos toaletes durante os eventos e principalmente nos períodos de montagem e desmontagem.*
- *Análise a respeito da concessão das áreas de lanchonete, com vistas a garantir uma empresa que preste um serviço de qualidade. Hoje o serviço/produto piorou (em relação à anterior) e é caro.*
- *Instalação de câmeras internas e externas de segurança.*
- *Criação de um projeto de implantação de estruturas (complementares às existentes) de acessibilidade nas entradas e áreas internas.*
- *Substituição e retirada total dos carpetes, que estão em péssimo estado.*

## **COMERCIAL**

- *Descentralização do atendimento comercial, retomando as funções da gerência comercial como ocorrido em outros períodos. Isso facilitaria o contato cotidiano sobre aspectos comerciais no pré (captação pelo BHC&VB) e pós-venda (formalização de contratos e acordos pré-operacionais) e tornaria mais ágil o retorno sobre as consultas comerciais feitas que, hoje, tem demorado bastante.*
- *Melhoria do atendimento operacional junto aos clientes (organizadores de eventos) tratando o cliente como cliente, com mais agilidade e prontidão. Essa é a mudança mais imediata solicitada pela maioria.*
- *Melhoria e padronização no suporte às visitas técnicas de inspeção realizadas por promotores de eventos em ambos os espaços. Há diversos relatos de problemas graves de atendimento e receptividade das pessoas designadas para receber o grupo da visita técnica, o que gera uma má imagem para o destino como um todo.*
- *Proposição de uma política comercial que incentive e valorize o organizador de eventos local (MG), oferecendo a ele valores e formas de pagamento diferenciadas em relação a*



*organizadores de outros estados, além de valores subsidiados para a realização de eventos em período de baixa temporada (dez/jan/fev/jul).*

- *Realização de reuniões periódicas (semestral) para dialogar com o setor de eventos e ouvir suas demandas e sugestões.*
- *Criação de critérios para a realização de eventos paralelos, não permitindo que um evento prejudique o outro, como já ocorreu em alguns casos relatados. Vale destacar que, às vezes, eventos de setores iguais ou similares acontecendo ao mesmo tempo podem gerar um problema de público para os dois, e não ajudar, como possa parecer. Há que se avaliar.*
- *Criação de ação promocional/marketing articulada e integrada com a BELOTUR, SETUR e BHC&VB para melhorar a imagem e o posicionamento dos espaços junto aos seus clientes.*
- *Estudo para a criação de parcerias com organizadores de eventos de Minas Gerais que estejam interessados em correr algum risco na geração de novos eventos, sempre ligados a setores que ajudem no desenvolvimento econômico do estado.*
- *Por fim, gostaríamos que os espaços atuassem melhor no fomento ao turismo de negócios e eventos, e menos na geração simples de receitas atendendo a eventos locais, que não trazem fluxo turístico de qualidade ao destino e nem “dinheiro novo” ao mercado local.*

### **Resposta:**

As sugestões apresentadas relacionadas com a operação dos espaços são de grande importância para a melhoria dos serviços dos espaços de eventos Expominas e Minascentro. Por esse motivo, o Termo de Referência menciona que o futuro gestor poderá propor segundo sua avaliação melhorias aos equipamentos sempre com a anuência da CODEMIG.

Diferentemente da concessão de rodovias, a locação de espaços para evento não é um serviço público. Por se tratar de um serviço eminentemente privado, não é viável a realização de licitação cujo critério de julgamento seja o menor valor de tarifa de locação.

### **Sugestão 2:**

#### **Sobre o Equipamento Adicional. Impossibilidade de Cobrança de Remuneração Mínima Mensal**

*Exposição:*

*Entende-se que, em relação ao Equipamento Adicional, considerando que não há a definição de atividade econômica previamente (sendo admitido, no próprio Termo de Referência, uma multiplicidade de explorações, p.ex. centro de compras, hotel, centro de convenções, atividades com rentabilidade distintas), não é possível a fixação de uma Remuneração Mensal Mínima Garantida ao Poder Concedente.*

*Quanto a este Equipamento Adicional, e diferentemente dos demais equipamentos em que a operação já está determinada e é conhecida (Expominas e Minascentro), o Edital deveria prever apenas a remuneração mediante um percentual sobre a Receita Bruta do próprio equipamento gerada ao Concessionário, sem a fixação de um mínimo mensal garantido ao Poder Concedente. Não é possível ao empreendedor interessado em se tornar Concessionário, antes do desenvolvimento de um projeto e um estudo de viabilidade consistente, ter parâmetros confiáveis para aferir a viabilidade econômica (e razoabilidade) da Remuneração Mensal Mínima Garantida exigida no Edital.*

O estudo de viabilidade econômica de um Equipamento Adicional deve levar em consideração algumas características próprias deste modelo de concessão, e que impactam na Taxa Interna de Retorno (TIR): (i) o terreno não é de propriedade do Concessionário e a benfeitoria a ser construída não será de propriedade do Concessionário; (ii) a exploração econômica do Equipamento Adicional é de 28 (vinte e oito) anos (considerando os 7 anos para projeto/aprovação/construção).

Os próprios parâmetros trazidos no Termo de Referência demonstram a impossibilidade de se efetuar análise viabilidade econômica sem a definição de Projeto e Estudo prévios, e a finalidade de exploração do novo equipamento. Com os parâmetros de investimento de R\$100.000.000,00, a Remuneração Mensal Mínima Garantida é inviável economicamente.

*Sugestão de melhoria do Edital:*

*(i) Retirada a previsão de Remuneração Mensal Mínima Garantida exclusivamente em relação ao Equipamento Adicional;*

*(ii) Inserir como obrigação do Concessionário a apresentação ao Poder Concedente, quando da submissão do Projeto do Equipamento Adicional a sua apreciação, do estudo referente à expectativa de Receita Bruta nos primeiros cinco anos de operação. Os parâmetros deste estudo serão adotados para fins de indenização ao Poder Concedente na hipótese de não inauguração do Equipamento Adicional no prazo fixado contratualmente?*

### **Resposta:**

O Termo de Referência prevê possíveis atividades econômicas a serem implementadas no Equipamento Adicional. O objetivo é não restringir o negócio a um segmento específico e de ampliar a concorrência desta licitação. O proponente, ao realizar sua oferta, deverá preconceber a atividade que pretende implementar no espaço adicional, de modo que lhe possibilite calcular o seu retorno previsto para o negócio. A fixação da remuneração Mensal Mínima Garantida para o equipamento adicional foi definida conforme estratégia da Codemig estando de acordo com expectativa de geração de receita do equipamento adicional, qualquer que seja ele. Não haverá alteração no contrato e no termo de referência, neste ponto.

### **Sugestão 3:**

***Sobre o Equipamento Adicional. Impossibilidade de o Concessionário assumir os custos externos ao imóvel cedido decorrentes de condicionantes e contrapartidas decorrentes do Licenciamento do Equipamento Adicional.***

*Exposição:*

*O Termo de Referência e o Edital preveem que será de responsabilidade exclusiva do Concessionário “a aprovação e o atendimento às condicionantes exigidas pelos órgãos técnicos públicos (BH Trans, Meio Ambiente, entre outros) para a Implantação do Equipamento Adicional”. É de conhecimento público, inclusive por meio de notícias veiculadas na Imprensa, da atual dificuldade de operação do Equipamento do Expominas em razão das dificuldades de acesso. A melhoria dos acessos viários ao imóvel em que hoje se situa o Expominas é fator sine qua non para otimização do atual equipamento, bem como a implantação do Equipamento Adicional.*

O Licenciamento do Equipamento Adicional demandará, neste sentido, o cumprimento de condicionantes e contrapartidas por parte do Empreendedor, em especial de efetuação de melhorias de acesso viário externas ao Imóvel. Não se pode exigir do Concessionário que assuma a responsabilidade integral por tais investimentos que irão beneficiar um imóvel que nem mesmo é proprietário.

É desproporcional a um Empreendedor, interessado em se tornar Concessionário, antes do desenvolvimento do Projeto do Equipamento Adicional, e efetuar os respectivos estudos de viabilidade, comprometer-se contratualmente a arcar com todas as condicionantes que venham a ser exigidas pelos órgãos públicos como BH Trans, Meio Ambiente e outros.

Sugestão de melhoria do Edital:

(i) Previsão no Edital de que será de responsabilidade do Poder Concedente os investimentos na área externa do imóvel em que será construído o Equipamento Adicional, decorrentes de condicionantes ou contrapartidas exigidas no Licenciamento para a construção do referido equipamento, incluindo a necessidade de desapropriação.

a. Poder Concedente e Concessionário poderão ajustar que o valor dos investimentos na área externa do imóvel em que será construído o Equipamento Adicional sejam antecipados, total ou parcialmente, pelo Concessionário, abatendo-se do valor futuro devido pela remuneração da Concessão.

b. O Poder Concedente poderá, diante do investimento necessário para atender às condicionantes ou contrapartidas exigidas no Licenciamento para a construção do Equipamento Adicional, relativas à área externa do imóvel, decidir pela não construção do Equipamento Adicional. Nesta hipótese, o Concessionário deverá ser ressarcido pelos custos incorridos com a elaboração e desenvolvimento de Projetos, bem como com o Licenciamento, custos estes que poderão ser abatidos da remuneração vincenda da Concessão.

c. Se o Poder Concedente não efetuar o investimento que lhe cabe quanto às condicionantes no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, o Concessionário poderá desistir da construção do Equipamento Adicional sem ônus e deverá ser ressarcido pelos custos incorridos com a elaboração e desenvolvimento de Projetos, bem como com o Licenciamento, custos estes que poderão ser abatidos da remuneração vincenda da Concessão.

### **Resposta:**

O ônus de suportar os custos com intervenções exigidas por órgãos públicos, especialmente intervenções viárias e de licenciamento ambiental, foi transferido ao concessionário por estratégia de gestão. Contudo, como ainda não se sabe exatamente quais serão as exigências e quais os seus custos, exigências excepcionais ou excessivamente onerosas poderão ser tratadas como caso fortuito e reclamar alguma forma de reequilíbrio contratual, conforme previsto na cláusula 11.3.1 da Minuta do Contrato.

Além disso, visando a promover um melhor equilíbrio contratual na aplicação de multas por atrasos e inadimplência, foram realizadas as seguintes alterações no termo de referência e na minuta do contrato:

### **No Termo de referência:**

Onde se lia:

*A construção de EQUIPAMENTO ADICIONAL deverá respeitar, pelo menos, os seguintes requisitos:*

[...]

c) *Será responsabilidade do Concessionário a aprovação e o atendimento às condicionantes exigidas pelos órgãos técnicos públicos (BH Trans, Meio Ambiente, entre outros) para a implantação do EQUIPAMENTO ADICIONAL.*

Leia-se:

*A construção de EQUIPAMENTO ADICIONAL deverá respeitar, pelo menos, os seguintes requisitos:*

[...]

c) *Será responsabilidade do Concessionário a aprovação e o atendimento às condicionantes exigidas pelos órgãos técnicos públicos (BH Trans, Meio Ambiente, entre outros) para a implantação do EQUIPAMENTO ADICIONAL, em conformidade com as disposições da Minuta do Contrato.*

### **Na Minuta do Contrato:**

Onde se lia:

5.6. *Investimentos no EQUIPAMENTO ADICIONAL DO EXPOMINAS:*

5.6.4. *Todas as aprovações de projetos e autorizações para construção do EQUIPAMENTO ADICIONAL junto aos órgãos públicos deverão acontecer em um prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses a partir da assinatura do contrato. Caso isso não ocorra no prazo acima fixado, a CODEMIG terá a opção de retomar a posse da área definida para a construção do EQUIPAMENTO ADICIONAL (conforme figura 1 do Anexo I - Termo de Referência), se assim desejar, e aplicará uma multa de 10% sobre o valor de Investimento da Proposta Comercial vencedora corrigidos pelo IGP-M (FGV) a contar da data da apresentação da proposta.*

Leia-se:

5.6. *Investimentos no EQUIPAMENTO ADICIONAL DO EXPOMINAS:*

5.6.4. *Todas as aprovações de projetos e autorizações para construção do EQUIPAMENTO ADICIONAL junto aos órgãos públicos deverão acontecer em um prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses a partir da assinatura do contrato. Caso isso não ocorra no prazo acima fixado, a CODEMIG terá a opção de retomar a posse da área definida para a construção do EQUIPAMENTO ADICIONAL (conforme figura 1 do Anexo I - Termo de Referência), se assim desejar, e aplicará uma multa de 10% sobre o valor de Investimento da Proposta Comercial vencedora corrigidos pelo IGP-M (FGV) a contar da data da apresentação da proposta.*

a) *As sanções supracitadas não serão aplicadas caso o atraso na aprovação de projetos e obtenção de licenças decorram de caso fortuito, força maior ou fato do príncipe e, especialmente, demora extraordinária na tramitação dos processos junto a autoridades administrativas;*

b) *O atraso na obtenção das licenças e aprovações não implicará alteração nas demais cláusulas do contrato, alteração da alocação de riscos e não darão ensejo ao reequilíbrio econômico-financeiro.*



Onde se lia:

*17.4. A multa será devida nas seguintes situações e nos seguintes valores:*

*17.4.4. Transcurso do prazo de 24 (vinte e quatro) meses previsto na cláusula 5.6.4 sem que o CONCESSIONÁRIO tenha obtido todas as aprovações de projeto e autorizações para construção do EQUIPAMENTO ADICIONAL: multa de 10% sobre o valor de Investimento da Proposta Comercial do EQUIPAMENTO ADICIONAL corrigidos pelo IGP-M (FGV), a contar da data da apresentação da proposta.*

*17.4.5. Transcurso do prazo de 72 (setenta e dois) meses previsto na cláusula 5.6.6 sem que o CONCESSIONÁRIO tenha iniciado a operação do EQUIPAMENTO ADICIONAL: multa de 20% sobre o valor de Investimento da Proposta Comercial do EQUIPAMENTO ADICIONAL corrigidos pelo IGP-M (FGV), a contar da data da apresentação da proposta.*

Leia-se:

*17.4. A multa será devida nas seguintes situações e nos seguintes valores:*

*17.4.4. Transcurso do prazo de 24 (vinte e quatro) meses previsto na cláusula 5.6.4 sem que o CONCESSIONÁRIO tenha obtido todas as aprovações de projeto e autorizações para construção do EQUIPAMENTO ADICIONAL: multa de 10% sobre o valor de Investimento da Proposta Comercial do EQUIPAMENTO ADICIONAL corrigidos pelo IGP-M (FGV), a contar da data da apresentação da proposta.*

*17.4.5. Transcurso do prazo de 72 (setenta e dois) meses previsto na cláusula 5.6.6 sem que o CONCESSIONÁRIO tenha iniciado a operação do EQUIPAMENTO ADICIONAL: multa de 20% sobre o valor de Investimento da Proposta Comercial do EQUIPAMENTO ADICIONAL corrigidos pelo IGP-M (FGV), a contar da data da apresentação da proposta.*

*a) As multas por atraso na obtenção das aprovações e licenças e para a construção do equipamento adicional não serão devidas caso fique demonstrado que o atraso decorreu de caso fortuito, força maior, fato do príncipe e, especialmente, demora extraordinária na tramitação dos processos junto a autoridades administrativas;*

#### **Sugestão 4:**

**Sobre o Equipamento Adicional. Prazos para a aprovação e licenciamento do Equipamento Adicional. Penalidades e Consequências.**

Exposição:

O Termo de Referência e o Edital (itens 6.3.1 e 11.1.2, alínea c) preveem que se insere nos riscos do Concessionário: “atraso no cumprimento dos prazos estabelecidos no edital e anexos, inclusive em decorrência da não obtenção de autorizações, licenças e/ou permissões a serem emitidas por autoridades administrativas, exigidas para as obras de reforma, revitalização e



modernização do Expominas e Minascentro e de construção do Equipamento Adicional ao Expominas”.

*Há previsão (item 5.6.4) ainda do prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados da assinatura do contrato de concessão para a obtenção da aprovação de todos os projetos e obtenção de todas as licenças e autorizações para a construção do Equipamento Adicional, sob pena da aplicação de multa de 10% do valor do investimento previsto na Proposta Comercial vencedora e/ou retomada da área pela CODEMIG.*

*O Concessionário não pode assumir a responsabilidade por fato/ato de responsabilidade de terceiros. Não pode haver penalização do Concessionário por um ato que não lhe cabe. Esta previsão contratual compõe um risco externo às capacidades técnica, financeira e operacional do Concessionário.*

*Impossível ao Concessionário, em sua avaliação de riscos, tratar tal tema, incluindo o valor da penalidade aplicada. Como o Concessionário pode assegurar que um ente público cumprirá as suas funções e exercerá seus poderes fiscalizadores e regulatórios dentro do prazo previsto no Termo de Referência?*

*É necessário dar novo tratamento a esta questão, com alocação do risco de forma diversa, preservando a intenção da CODEMIG de manter no Contrato de Concessão dispositivos que obriguem o Concessionário a efetuar o projeto do Equipamento Adicional e buscar a sua aprovação e licenciamento.*

*O risco do Concessionário deve ser efetuar o investimento na elaboração do projeto e licenciamento e não obter a sua aprovação ou mesmo decorrer longo período com a mudança das premissas de viabilidade econômica, e assim perdendo o investimento efetuado para estas atividades.*

*Importante ainda ressaltar que o prazo de 24 (vinte e quatro) meses fixado é desafiador, para não dizer exíguo, considerando que neste estão compreendidos a (i) elaboração e desenvolvimento de projeto; (ii) submissão do projeto à aprovação da CODEMIG; (iii) submissão do projeto à autoridade pública municipal; (iv) preparação do licenciamento do projeto aprovado; (v) submissão do licenciamento às autoridades públicas.*

*Entende-se, ainda, que a penalidade prevista no Contrato de Concessão é desproporcional ao inadimplemento contratual que a mesma pretende inibir.*

*Sugestões de melhoria do Edital:*

*(i) Haver uma fixação de prazos considerando exclusivamente as responsabilidades do Concessionário:*

*a. Prazo de até 12 (doze) meses para elaboração de projeto, desenvolvimento e apresentação a CODEMIG para aprovação, ainda antes de submissão do mesmo à autoridade pública municipal;*

*b. Prazo de até 90 (noventa) dias, após a aprovação por CODEMIG, para submissão do projeto à autoridade pública municipal;*

*c. Prazo de até 90 (noventa) dias, após a aprovação do projeto pela autoridade pública municipal para a submissão do licenciamento aos órgãos competentes.*

*(ii) Obrigação do Concessionário de atender tempestivamente às solicitações de esclarecimentos técnicos e apresentação de informação aos órgãos responsáveis pela aprovação de projetos e licenciamento.*

*(iii) Previsão contratual assegurando que, se decorrido um prazo superior a 48 (quarenta e oito) meses, sem que se tenha ocorrido a aprovação de projeto e/ou obtidas todas as autorizações e*



licenças necessárias, o Concessionário pode desistir de construir o Equipamento Adicional sem suportar qualquer penalidade.

(iv) Previsão contratual de que a não aprovação de projeto e/ou licenciamento pela autoridade pública não geram qualquer penalização ao Concessionário (até porque a CODEMIG aprovou previamente o projeto).

(v) Readequação do valor das penalidades em relação aos inadimplementos previstos nos itens (i), alíneas a,b,c e (ii) acima.

(vi) O prazo exploração do Equipamento Adicional deverá ser 33 (trinta e três) anos contados da data da expedição de todas as licenças e autorizações para a construção do mesmo, sendo 5 (cinco) anos para construir e 28 (vinte e oito) anos de exploração.

a. Analisar a conveniência de prever esta circunstância como causa de prorrogação do prazo da concessão em relação aos demais equipamentos, de modo que o contrato tenha uma única data de término da concessão.

### **Alocação de Riscos**

Tendo em vista o disposto acima, sugere-se alterar a minuta do contrato de concessão, em sua cláusula 11ª, excluindo “Dos riscos do Concessionário”, na letra c) do item 11.1.2, abaixo transcrita e transferindo-a para Dos Riscos da CODEMIG previstos na cláusula 11.2

“O atraso no cumprimento dos prazos estabelecidos neste edital e anexos, inclusive em decorrência da não obtenção de autorizações e licenças e/ou permissões a serem emitidas por autoridades administrativas, exigidas para as obras de reforma, revitalização e modernização do EXPOMINAS e MINASCENTRO e de construção do EQUIPAMENTO ADICIONAL DO EXPOMINAS”

### **Resposta:**

A CODEMIG entende que o prazo de vinte e quatro meses para elaboração e aprovação do projeto é um período suficiente e exequível para o CONCESSIONÁRIO baseado em práticas do mercado de engenharia. Não haverá alteração no contrato e no termo de referência, neste ponto.

### **Sugestão 5:**

#### **Sobre o Equipamento Adicional. Limitação de Prazo para efetuação de investimento.**

*Exposição:*

*O Termo de Referência e o Edital preveem uma limitação de prazo para a efetuação do investimento comprometido pelo Concessionário.*

*Principalmente em relação ao Equipamento Adicional, esta limitação de prazo para a conclusão do investimento não faz sentido, pois um empreendimento, a ser instalado e operado em um horizonte de 35 (trinta e cinco) anos, comporta a implantação em fase, conforme a maturação do empreendimento.*

*Este faseamento é definido no momento da concepção do Projeto e desenvolvimento dos Estudos de Viabilidade. A limitação do investimento a um período limitado como prevê o Edital traz como consequência, na visão do Concessionário, uma disposição menor de investimento (o que não interessa a CODEMIG).*

*Portanto, entende-se que não deva haver um limite temporal para a efetuação do investimento pelo Concessionário. Os marcos temporais e de investimentos podem ser fixados no momento da apresentação do projeto e estudo de viabilidade.*

*Sugestões de melhoria do Edital:*

- (i) Retirar a limitação temporal para a efetuação do investimento comprometido pelo Concessionário (ou mesmo fixar marcos mais elásticos, p. ex. 60% nos primeiros 15 anos, e o restante - 40% - nos anos seguintes);*
- (ii) Fixar a obrigação contratual das Partes (CODEMIG e Concessionário) de ajustarem os marcos temporais e de investimentos conforme Projeto e estudos de viabilidade apresentados pelo Concessionário e aprovado pela CODEMIG, desde que sejam enquadrados dos marcos contratuais (conforme alínea acima).*

### **Resposta:**

A limitação de prazo para realização dos investimentos tem objetivo de garantir que a CONCESSIONÁRIA realizará intervenções e melhorias nos espaços em um período razoável, de modo a promover incremento em suas respectivas receitas. Além disso, visa a reduzir distorções na pontuação das propostas quanto ao período em que cada proponente realizaria esses investimentos.

A CODEMIG, como incentivo a um contínuo investimento nos equipamentos ao longo do período de concessão, previu no Termo de Referência que o CONCESSIONÁRIO poderá realizar investimentos após o prazo inicial estabelecido para cada objeto e não contemplados na proposta comercial. Esses investimentos que forem realizados e não depreciados integralmente no prazo de vigência do contrato serão indenizados, ao final, pelo seu valor contábil, considerando as taxas de depreciação da INSRF (Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal) nº 162, de 31 de dezembro de 1998. Alternativamente, a indenização poderá ser substituída, a critério exclusivo da CODEMIG, por prorrogação do prazo contratual.

### **Sugestão 6:**

***Sobre todos os Equipamentos. Aplicação do valor do investimento inicial em melhorias nos Equipamentos***

*Exposição:*

*O Termo de Referência e o Edital preveem a obrigação do Concessionário de pagar o valor residual do investimento, em dinheiro, à CODEMIG, caso não seja efetuado apenas parcialmente o investimento comprometido em cada Equipamento.*

*Não obstante esta regra tem a finalidade de criar um incentivo ao Concessionário para efetuar o investimento integralmente no Equipamento, é possível verificar, em não raras vezes, a execução de obras e alocação eficiente dos recursos, não atingindo o valor estimado do orçamento, não obstante se tenha atingido os parâmetros qualitativos e quantitativos do projeto aprovado pela CODEMIG.*

*Nesta hipótese, entende-se que não deva ser punido o Concessionário com a entrega de recursos remanescente ao Poder Concedente (CODEMIG). Dever-se-ia prever a possibilidade*





do saldo remanescente ser investido no próprio Equipamento, em novas melhorias, no prazo subsequente de até 10 (dez) anos.

*Sugestão de melhoria do Edital:*

*(i) Prever no Edital e na minuta contratual possibilidade do Concessionário aplicar o saldo remanescente do investimento comprometido em outras melhorias no Equipamento, na hipótese de ter cumprido, com qualidade técnica satisfatória, o cronograma de melhorias inicial, dispensando-o, assim, de efetuar o pagamento em dinheiro do saldo remanescente do investimento a CODEMIG.*

### **Resposta:**

A intenção da obrigação acima exposta é obrigar o concessionário a investir, no prazo estabelecido, a importância ofertada na proposta comercial. O elasticidade do prazo de realização do investimento, como sugere o interessado, desvirtua a obrigação, permitindo que licitantes se beneficiem, na concorrência, de ofertas irrealizáveis. Não haverá alteração no contrato e no termo de referência, neste ponto.

### **Sugestão 7:**

#### ***Sobre o Equipamento Adicional. Terceirização da Operação.***

*Já foi objeto de resposta a nossa pergunta na audiência; Acatarem e prometeram rever a exigência*

*Exposição:*

*O item 6.3.2 do Edital prevê que “a administração do equipamento adicional deverá ser exercida pessoalmente, pelo Concessionário, não sendo admitida a cessão da gestão para terceiros. Admite-se a sub-contratação de serviços auxiliares como administração de estacionamento, restaurantes, bares e congêneres”*

*Deverá Concessionário ao final ter expertise na operação de hotéis, shopping center e outros? Parece evidente que, em relação ao Equipamento Adicional, não deverá vigorar a regra de operação personalíssima pelo Concessionário das atividades múltiplas que poderão ser adotadas como a gestão de shopping centers, hotelaria entre outros.*

*Na hipótese do Equipamento Adicional, parece ser excessiva e desproporcional tal exigência, inclusive contribuindo para uma menor performance do equipamento a ser construído, e do qual a CODEMIG terá um percentual da receita bruta.*

*Sugestão de melhoria do Edital:*

*(i) Desobrigar o Concessionário da operação pessoal do Equipamento Adicional, autorizando a contratação de empresas especializadas e com expertise na administração das atividades especializadas que nele forem ser instaladas.*

### **Resposta:**

De fato, não haverá exigência de que o Concessionário tenha expertise para a operação direta do equipamento adicional, especialmente pelo fato de que a CODEMIG não está

definindo, de antemão, qual será a atividade econômica a ser explorada no local. Sendo assim, o item 6.3.2 do termo de referência passará a ter a seguinte redação:

A administração do EQUIPAMENTO ADICIONAL deverá ser exercida direta ou indiretamente pelo CONCESSIONÁRIO, que poderá subcontratar terceiros com *expertise* para a gestão do espaço.

Admite-se também a subcontratação de serviços auxiliares, tais como administração de estacionamento, restaurantes, bares e congêneres.

### **Sugestão 8:**

***Sobre todos os equipamentos. IPTU incidente sobre os imóveis. Informação sobre os Imóveis.***

*Exposição:*

*Os imóveis sobre os quais estão edificados os equipamentos do Minascentro e Expominas, atualmente, estão sujeitos ao pagamento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)? Quais são os valores de cada um dos imóveis?*

*Recentemente, o Supremo Tribunal Federal (STF) concluiu julgamento do RE 601.720 fixando o entendimento de que “Incide o IPTU considerado o imóvel de pessoa jurídica de direito público cedido a pessoa jurídica de direito privado devedora do tributo.”*

*O custo de IPTU foi considerado nos estudos de viabilidade econômica que levaram à fixação da Remuneração Mensal Mínima Garantida dos Equipamentos?*

*Sugere-se, ainda, a disponibilização de toda a documentação relativa à propriedade imobiliária, bem como os ônus, tributários ou não, a que esta, atualmente está sujeita.*

*Sugestões de melhoria do Edital:*

*(i) Refazimento dos estudos de viabilidade econômica que subsidiaram a formação da Remuneração Mensal Mínima Garantida dos Equipamentos para considerar o custo do IPTU, com eventual revisão dos parâmetros disponibilizados.*

*(ii) Disponibilizar, juntamente com o Edital, toda a documentação relativa à propriedade imobiliária, bem como os ônus, tributários ou não, que recaem atualmente sobre esta, para exame dos empreendedores interessados.*

### **Respostas:**

O Minascentro é tombado pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural de Belo Horizonte e, por força do artigo 9º da Lei Municipal nº 5.839/90. Sobre o imóvel do Expominas, neste momento, não há incidência do IPTU, uma vez que o imóvel está registrado em nome do Estado de Minas Gerais. Todavia, caso o IPTU venha a ser cobrado pela municipalidade, será ônus da CONCESSIONÁRIA pagá-lo.

### **Sugestão 9:**

***Sobre o prazo de concessão e a prerrogativa de renovação da concessão***



*Exposição:*

O “*termo de referência*” em seu item 5 traz o seguinte texto:

*“O período de concessão será de 35 (trinta e cinco) anos, renovável uma vez, por igual período, a critério da CODEMIG. ”*

*A minuta do “contrato de concessão” em sua cláusula 3ª traz redação mais completa e coerente com a legislação aplicável, assim:*

*3.1. “O prazo de duração da concessão é de 35 anos, contados da assinatura deste Contrato, podendo ser prorrogado uma vez, por igual período de 35 anos.*

*3.2. A prorrogação do contrato dependerá sempre de expressa concordância da CODEMIG e solicitação do CONCESSIONÁRIO, feita até 1(Hum) ano antes da data prevista para o término do contrato, mantidas, pelo menos, as condições estabelecidas para o período inicial e levando em consideração o desempenho econômico do empreendimento, hipótese em que haverá possibilidade de fixação de novos encargos de investimento, a critério das partes.*

*Sugestões de melhoria do Edital:*

*(i) Sugere-se adotar no termo de referência, a redação do item 3.2 do contrato de concessão, tornando-os ambos os documentos coerentes;*

*(ii) Sugere-se sejam detalhados os critérios que serão considerados para a avaliação do desempenho econômico do empreendimento, para fins de decisão pelo CONCESSIONÁRIO quanto à possibilidade de renovação;*

### **Resposta:**

A CODEMIG, ao final do período de concessão, avaliará não somente o desempenho econômico do empreendimento, mas também as condições macroeconômicas do país, o relacionamento com o CONCESSIONÁRIO, etc. A partir dessa avaliação a CODEMIG decidirá se é vantajoso ou não a renovação de contrato.

### **Sugestão 10:**

#### **Quanto às reformas e modernização do MINASCENTRO:**

*Exposição:*

O “*termo de referência*” em seu item 6.1.2, em seu último parágrafo da página 6, determina o seguinte:

*“Por outro lado, sendo possível executar os trabalhos por valor inferior àquele inicialmente estimado, a CODEMIG e o CONCESSIONÁRIO definirão, de comum acordo, trabalhos adicionais a serem executados pelo CONCESSIONÁRIO para que se perfaça o valor total dos investimentos propostos”*

*Sugestões de melhoria do Edital:*

- (i) Sugere-se acrescentar a determinação de que, uma vez executados os investimentos adicionais, em montante equivalente à diferença apurada em relação ao valor previsto na proposta, o CONCESSIONÁRIO será considerado adimplente com a obrigação de fazer dos investimentos mínimos no respectivo equipamento;*

**Resposta:**

Trata-se de sugestão de melhoria na redação do dispositivo. Nesse sentido, acatada a sugestão, temos a seguinte redação para o item 6.1.3 do Termo de Referência:

“Por outro lado, sendo possível executar os trabalhos sugeridos por valor inferior àquele inicialmente estimado, a CODEMIG e o CONCESSIONÁRIO definirão, de comum acordo, trabalhos adicionais a serem executados pelo CONCESSIONÁRIO para que se perfaça o valor total dos investimentos propostos. Realizados os investimentos complementares, em montante equivalente à diferença apurada em relação ao valor previsto na proposta, o CONCESSIONÁRIO será considerado adimplente com a obrigação de fazer dos investimentos mínimos no Minascentro”.

**Sugestão 11:**

***Das Obras , reformas e investimentos no EXPOMINAS***

*Exposição:*

*O “termo de referência”, em seu item 6.2.2 fixa o prazo de 72 (setenta e dois) meses, após a imissão na posse do CONCESSIONÁRIO no EXPOMINAS, para realização dos investimentos naquele equipamento, apesar de não haver tal exigência.*

*No entanto, no mesmo item, determina:*

*Em caso de não realização de investimentos, ou realização de investimentos em valor inferior ao ofertado na proposta comercial, o CONCESSIONÁRIO pagará à CODEMIG uma multa correspondente à diferença entre o valor da proposta comercial de investimento, corrigida pelo IGPM (FGV) a contar da data da apresentação da proposta, e o valor dos investimentos efetivamente realizados.*

*No entanto, a própria CODEMIG, no mesmo “termo de referência”, reconhece a desnecessidade de investimento imediato, pelo que o mesmo poderia ser escalonado ao longo do prazo da concessão de 35 anos, tornando injustificada a previsão de multa para sua não realização em prazo de 72 meses.*

*Sugestões de melhoria do Edital:*

*(i) Sugere-se prever o escalonamento dos investimentos, ao longo dos 35 anos;*

*(ii) Sugere-se a exclusão da multa por não realização de investimento em prazo de 72 meses, revendo a redação para que seja prevista uma multa para não realização de cada investimento previsto ao longo do prazo de 35 anos, conforme plano de negócios a ser apresentado pelo CONCESSIONÁRIO.*

**Resposta:**

A Codemig entende que o Expominas não necessita de investimentos imediatos. Todavia, a optou-se por pontuar propostas de investimento no Expominas para a hipótese de o licitante entender que são necessárias intervenções imediatas. Dessa forma, a Codemig criou dois regimes de investimento no Expominas: (1) investimento





obrigatório conforme a proposta comercial (se houver) e (2) investimento facultativo durante toda a vigência do contrato.

Para os investimentos obrigatórios, ofertados na proposta comercial, aplica-se o disposto previsto no item 6.2.2:

“O investimento ofertado na proposta comercial para o EXPOMINAS, caso haja, deverá ser realizado dentro de até 72 (setenta e dois) meses contados da imissão do CONCESSIONÁRIO na posse do EXPOMINAS. Em caso de não realização de investimentos, ou realização de investimentos em valor inferior ao ofertado na proposta comercial, o CONCESSIONÁRIO pagará à CODEMIG o valor correspondente à diferença entre o valor da proposta comercial de investimento, corrigida pelo IGP-M (FGV) a contar da data da apresentação da proposta, e o valor dos investimentos efetivamente realizados.

Os investimentos ofertados pelo CONCESSIONÁRIO na proposta comercial deverão ser integralmente amortizados no período inicial de vigência do Contrato, sem que o CONCESSIONÁRIO faça jus a qualquer indenização, direito de retenção ou levantamento.”

Para os investimentos a serem realizados ao longo do contrato, a critério do Concessionário, aplica-se a regra de amortização prevista também no item 6.2.2, abaixo transcrito:

Para fins de esclarecimento, o CONCESSIONÁRIO poderá, após o 73º (setuagésimo terceiro) mês do contrato e durante toda sua vigência, investir novos valores não contemplados na proposta comercial, sempre mediante aprovação prévia da CODEMIG e, nessa hipótese, os investimentos realizados e não depreciados integralmente no prazo de vigência do contrato serão indenizados, ao final, pelo seu valor contábil, considerando as taxas de depreciação da INSRF (Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal) nº 162, de 31 de dezembro de 1998. Alternativamente, a indenização poderá ser substituída, a critério exclusivo da CODEMIG, por prorrogação do prazo contratual.

Portanto, o regramento de investimentos no Expominas não deverá ser alterado.

## **Sugestão 12:**

### ***Da para apresentação do plano de negócios***

*Exposição:*

*O item 9.2 do “termo de referência”, estipula o seguinte:*

*“Na fase de julgamento da proposta, o licitante melhor qualificado será chamado para, no prazo de 20 (vinte) dias apresentar um plano de negócios, demonstrando a exequibilidade da proposta comercial apresentada.”*

*Tendo em vista a complexidade dos projetos para os três equipamentos, bem como o exíguo prazo entre a publicação do edital e a data para apresentação da proposta comercial, entende-se necessário um prazo um pouco maior para que a apresentação seja condizente com a magnitude e interesse público envolvidos.*

*Sugestão de melhoria do Edital:*

*(i) Sugere-se alterar o prazo para apresentação do plano de negócios previsto no item 9.2 para até 30 (trinta) dias corridos.*

*(ii) Sugere-se prever um prazo equivalente (30 dias corridos) para que a CODEMIG se manifeste sobre a viabilidade do plano de negócios, tendo em vista a necessidade de planejamento dos Licitantes para fins de obtenção dos investimentos propostos;*

**Resposta:**

O prazo para apresentação do plano de negócio será alterado para 30 (trinta) dias, conforme a sugestão feita. Foi incluído, também, o prazo de 30 (dias) para que a CODEMIG se manifeste sobre a viabilidade do plano de negócios. Assim, o item 9.2 passa a ter a seguinte redação:

Na fase de julgamento da proposta, o licitante melhor classificado será chamado para, no prazo de 30 (trinta) dias, apresentar um plano de negócios, demonstrando a exequibilidade da proposta comercial apresentada.

No prazo de 30 (trinta) dias corridos após a apresentação do plano de negócios, a Codemig, por meio de subcomissão técnica designada, deverá se manifestar sobre a sua viabilidade.

**Sugestão 13:**

***Retomada Parcial, Intervenção e Hipóteses de rescisão – data para fixação de prazo inicial***

*Exposição:*

*A Cláusula 18.1.2 da minuta do “contrato de concessão”, estipula o seguinte:*

*Fica definido, para aplicação das sanções contratuais e da retomada prevista nesta cláusula, que o início da operação se dará com a conclusão das obras do projeto aprovado junto à CODEMIG e aos órgãos públicos, bem como com a efetiva inauguração do espaço para o público em geral e com a geração de receita operacional.*

*Ou seja, há na mesma cláusula a exigência de três fatos diferentes para a configuração do início da operação, quais sejam:*

*1 - Conclusão das obras do projeto aprovado junto à CODEMIG;*

*2 – Efetiva inauguração do espaço para o público em geral e;*

*3 – Geração de receita operacional;*

*Sugestão de melhoria do Edital:*

*Sugere-se rever o dispositivo proposto, de modo a fixar apenas um fato, evitando discussões interpretativas, na eventualidade de ocorrer, sugerindo-se optar pela “geração de caixa operacional” como sendo a que melhor espelha o efetivo início da operação;*

## **Respostas:**

A CODEMIG concorda em retirar do texto como forma de simplificação das exigências a atividade de inauguração do espaço. Porém, entende da importância da conclusão das obras de todo o projeto aprovado e do início da geração de receita operacional como fatos imprescindíveis, tendo assim o CONCESSIONÁRIO de atender ambos os marcos para não aplicação das sanções contratuais e da retomada do espaço.

Nesse sentido, acatada a sugestão, temos a seguinte redação para o Cláusula 18.1.2 da minuta do “contrato de concessão”:

Fica definido, para aplicação das sanções contratuais e da retomada prevista nesta cláusula, que o início da operação se dará com a conclusão das obras do projeto aprovado junto à CODEMIG e aos órgãos públicos e início de geração de receita operacional.

## **Sugestão 14:**

### **Garantia de Execução de Contrato x Seguros**

*Exposição:*

*O item 10.2 do “termo de referência determina que “para o fiel cumprimento das obrigações assumidas o CONCESSIONÁRIO manterá a GARANTIA DE EXECUÇÃO DE CONTRATO prestada como condição precedente para assinatura, no montante inicial de R\$ 12.700.000,00 (doze milhões e setecentos mil reais) correspondentes a 5% do valor estimado do contrato.*

*No mesmo diapasão, no item 14, o mesmo “termo de referência” traz as exigências de estipulação e manutenção de apólices de seguros para garantir a efetiva e abrangente cobertura dos riscos envolvidos à execução das atividades dos três equipamentos objeto da concessão, a saber a) seguro de risco de engenharia para obras civis em construção e instalação e montagem, compreendendo as fases de demolição e construção, do tipo “all risk”, incluindo a cobertura de danos decorrentes de tumulto, erros, de projeto e de testes, e riscos do fabricante (quando não houver garantia do fabricante), no montante correspondente ao valor dos investimentos para a construção do EQUIPAMENTO ADICIONAL DO EXPOMINAS e correspondente ao valor das reformas no EXPOMINAS e MINASCENTRO;*

*Portanto, pareceu excessivo estipular que o valor de R\$12.700.000,00 (doze milhões e setecentos mil reais) permaneça como exigência de garantia de execução do contrato, mesmo após a conclusão das obras e já existindo dois equipamentos em pleno funcionamento e com geração de caixa futura já contratada, suficiente para arcar com tal montante, eventualmente, complementarmente aos valores da referida apólice “all risk”, a qual se soma à exigência de uma apólice de seguro de riscos operacionais e outra de responsabilidade civil, também amplas.*

*Do ponto de vista financeiro, é muito oneroso para o CONCESSIONÁRIO manter uma garantia de execução de contrato desta magnitude tem alto impacto no custo do capital necessário para os investimentos, dificultando a sua sustentabilidade pelo prazo de 35 anos da concessão.*

*Sugestão de melhoria do Edital:*

*(i) Avaliar se a apólice de seguro denominado “all risk” não é suficiente em si para atender ao objetivo almejado com a chamada “garantia de execução” E*

*(ii) Excluir a exigência de manutenção do valor de R\$ 12.700.000,00 pelo prazo da concessão ou*

*(iii) Rever o prazo de exigência de garantia de execução, limitando-a ao período de investimento, com redução proporcional ao longo do tempo.*

**Resposta:**

Segundo art.56, § 3º da lei nº 8.666/93, para obras, serviços e fornecimentos de grande vulto envolvendo alta complexidade técnica e riscos financeiros consideráveis, demonstrados através de parecer tecnicamente aprovado pela autoridade competente, o limite de garantia previsto no parágrafo anterior poderá ser elevado para até dez por cento do valor do contrato. Sendo assim não haverá alteração no contrato e no termo de referência, neste ponto.

**Sugestão 15:**

**MEDIAÇÃO**

*Exposição:*

*A Cláusula 22ª do “contrato de concessão” traz a previsão de adoção da arbitragem como método de solução privado de controvérsias o que é totalmente adequado e recomendável para projetos da magnitude e complexidades objeto deste certame.*

*No entanto, olvidou-se a CODEMIG de prever também a possibilidade de se buscar a solução de eventuais divergências entre as partes, através do procedimento de mediação, o qual consiste na eleição, de forma voluntária e de comum acordo pelas partes de um terceiro competente para utilizar técnicas de facilitação do entendimento sobre a controvérsia, antes que a mesma seja compreendida como litígio.*

*Tendo em vista o vulto dos investimentos previstos para o prazo de concessão é evidente que as partes envolvidas terão todo o interesse em buscar evitar que eventuais divergências, sobretudo quanto à interpretação contratual, ensejem uma rescisão e conseqüentemente um procedimento de disputa, evidentemente oneroso para todos os envolvidos.*

*Sugestão de melhoria do Edital:*

*(i) Sugere-se a modificação da cláusula 21ª da minuta do “contrato de concessão”, de modo a alterar o seu item 21.1.6 para, em não sendo satisfatórios os meios mecanismos previstos de notificação para sanear, não seja imediatamente remetida a questão controversa à arbitragem mas sim, ainda seja possível a utilização da mediação como última etapa, anterior à instalação do litígio.*

*(ii) Sugere-se pois incluir cláusula no contrato de concessão, observando a recente Lei 13.140, de 26 de janeiro de 2015m que dispõe sobre a mediação como meio de solução de controvérsias e sobre a auto-composição de conflitos no âmbito da administração pública;*

**Resposta:**

A sugestão formulada vai ao encontro das modernas diretrizes de solução de conflitos. Por esta razão, o termo de referência e a minuta do contrato serão alteradas, de modo que, antes de iniciado o procedimento de arbitragem, seja realizado procedimento de mediação, nos termos da Lei nº 13.140/2015.





### **Sugestão 16:**

#### ***Sobre os Equipamentos EXPOMINAS e MINASCENTRO. Desproporcionalidade do valor exigido em relação ao atual mercado e percentual do equipamento adicional***

##### *Exposição:*

*Entende-se que, em relação aos Equipamentos EXPOMINAS e MINASCENTRO há uma exigência de remuneração mínima, prevista no item 8.2 do “termo de referência”, assim:*

*“Os valores da remuneração mensal mínima garantida para o MINASCENTRO, e EXPOMINAS, supracitados foram baseados na aplicação de um percentual de 10% sobre a receita bruta anual dos anos de 2013 e 2014 respectivamente.*

*Quanto a estes Equipamentos é importante frisar que tal estimativa não condiz com a atual realidade do mercado, sendo desproporcional a outros investimentos realizados no Brasil recentemente. Vale dizer que os números destes anos foram influenciados por eventos associados a realização na cidade de preparação e realização da Copa do Mundo de futebol.*

*Não é possível ao empreendedor interessado em se tornar Concessionário, antes de assumir a administração dos equipamentos em tela, assumir parâmetros que foram levantados em condições de mercado absolutamente distintos, já passados quatro e três anos respectivamente, sendo que, mantida esta exigência, torna o plano de negócio economicamente inviável.*

##### *Sugestão de melhoria do Edital:*

- (i) Retirar a previsão de Remuneração Mensal Mínima Garantida;*
- (ii) Fixar um percentual único sobre o faturamento, a ser sugerido pelo Licitante, vencendo o maior, arcando com a regra de variável, patamares, observando benchmarks de mercado.*
- (iii) Sugere-se que o percentual mínimo seja reduzido para 3% (três por cento);*
- (iv) Disponibilizar o orçamento anual atualizado dos respectivos equipamentos para fins de apuração de sua rentabilidade;*

### **Resposta:**

A Remuneração Mensal Mínima Garantida e o percentual mínimo de 5% sobre o valor da Receita Bruta aplicável para todos os equipamentos foram fixados com base em valores mínimos de atratividade para Codemig. Esse ponto não será objeto de alteração.

As informações contábeis disponíveis para os equipamentos, que eram geridos pela Prominas, já foram disponibilizadas, assim como os contratos celebrados para locação de ambos equipamentos.

### **Sugestão 17:**

#### ***Sobre a modelagem deste termo de referência.***

##### *Exposição:*

*No item 6.3.1 do “termo de referência”, temos a seguinte previsão:*

*Para fins de modelagem deste termo de referência, a premissa adotada para definição do EQUIPAMENTO ADICIONAL, foi a construção e operação de um anexo comercial, com salas destinadas a aluguel, centro de compras (shopping), hotel ou expansão do próprio EXPOMINAS, com novos pavilhões ou arenas “ (grifo nosso)*



*Sugestão de melhoria do edital*

*(i) Esclarecer se a opção do Licitante for edificar como equipamento adicional algum empreendimento voltado à expansão do EXPOMINAS, se a pontuação poderá ser compartilhada para os dois;*

**Resposta:**

Se no Equipamento Adicional for realizada a expansão do EXPOMINAS, esse investimento será pontuado uma única vez de acordo com as regras de pontuação do Equipamento Adicional. Portanto, sua pontuação não será compartilhada.

---

A Codemig permanece à disposição para receber as relevantes contribuições da sociedade, em prol de um Governo de todos e para todos.

Companhia de Desenvolvimento Econômico de Minas Gerais.  
Belo Horizonte, 23 de maio de 2017.