



NOTA DE ESCLARECIMENTO Nº 05

Licitação: Concorrência nº 01/2024-SEEL

Processo: 202418037003842

Objeto: Concessão do Complexo do Estádio Serra Dourada

A Comissão de Contratação da Concorrência nº 01/2024-SEEL, instituída pela Portaria Intersecretarial SEI nº 67102922, comunica os seguintes esclarecimentos em resposta às solicitações formuladas nos termos do item 4 do edital.

Questionamento nº 01

Item questionado: Anexo D - Minuta de Contrato. Cláusulas 14.2., (xxiii); 15.1. (x); 26.2. (xxxiv); 26.5., (xi); e 26.6.

Em 25 de novembro do ano corrente, foi publicado Aviso de Adiamento da Licitação para Concessão do Complexo do Estádio Serra Dourada. Ato subsequente, no dia 29, foram republicadas tão somente as minutas de Edital, Contrato, Anexo E - Cronograma, Anexo C - Termo de Referência. A republicação do Edital foi fundada, principalmente, em função da superveniência, em 12 de novembro de 2024, da Lei Complementar nº 381, pelo Município de Goiânia, responsável por alterar o Anexo X da Lei Complementar nº 344, de 30 de setembro de 2021, para conceder a isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU sobre o imóvel onde se localiza o Estádio Serra Dourada, pertencente ao Estado de Goiás.

Ocorre que, embora o Modelo Econômico-Financeiro republicado tenha acertadamente desconsiderado os custos gerados em

função da cobrança de IPTU da Concessionária, notou-se que as Cláusulas em referência, indicadas neste Pedido de Esclarecimentos em questão, continuam a prever que o Poder Concedente deverá arcar com eventuais custos gerados à Concessionária em função de eventual imposição do pagamento de IPTU da área da concessão, mediante reequilíbrio econômico-financeiro do Contrato, unicamente em relação às áreas não utilizadas para exploração comercial.

Este tema já havia sido tema de Pedido de Esclarecimento anteriormente formulado, oportunidade na qual ressaltou-se risco relevante e imprevisível de valoração dos custos relativos ao IPTU para um Contrato de Concessão de 35 (trinta) anos, tendo em vista que o valor da base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel, a ser arbitrado pela Prefeitura, o qual considerará aspectos particulares não apenas dos terrenos como das edificações nele inseridas. Considerando, portanto, que os valores de IPTU somente serão conhecidos à época das suas respectivas cobranças, torna-se inviável a estimação seus custos, de modo a gerar riscos relevantes passíveis de ensejar prejuízos financeiros irrecuperáveis à Concessionária, podendo a vir ser decretada a falência da Concessionária.

Na Nota de Esclarecimento nº 1 divulgada em resposta ao Pedido de Esclarecimento relacionado à incidência do IPTU, apresentou-se como justificativa para a adoção da repartição de eventual incidência do IPTU entre o Poder Concedente e Concessionário, a fundamentação hipotética que significativas receitas estariam alavancadas em contratos de locação dos espaços do Complexo, o que ocorreria a transferência automática dos custos do IPTU para o terceiro que explorará o espaço, minimizando as repercussões da incidência do IPTU no fluxo de caixa do Concessionário.

Com a devida vênia, a análise do Modelo Econômico-Financeiro do Projeto revela que a parcela de locação dos espaços não participa das receitas significativas, de modo com que a repercussão do IPTU para melhoria do fluxo de caixa não é significativa, além do fato dos valores de locação adotados estarem acima dos praticados no mercado e sem qualquer evidência da existência de redução pela assunção dos valores incidentes do IPTU pelos supostos locatários dos espaços, o que está alavancando equivocadamente os resultados econômico-financeiro apresentados. Ressalta-se, ainda, que a estratégia para composição da receita pela Concessionária poderá não estar vinculada a locação de espaços

ou mesmo na hipótese da locação de espaços, poderá existir a inviabilidade comercial do repasse do IPTU a terceiros, provocando com que os custos derivados da cobrança do IPTU penalizem pela sua imprevisibilidade o fluxo de caixa da Concessionária.

No mais, atualmente, como já mencionado, a isenção de IPTU sobre o imóvel onde se localiza o Complexo Serra Dourada se encontra devidamente fundamentada na recém-publicada Lei Complementar n.º 381/2024, do Município de Goiânia. De acordo artigo 103, §5.º, inciso II da Lei 14.133/2021, o Poder Concedente deve suportar os efeitos do aumento ou redução, por legislação superveniente, dos tributos diretamente pagos pelo contratado em decorrência do contrato. Em igual sentido está a subcláusula 26.7. da Minuta de Contrato, de acordo com a qual: "Quaisquer tributos ou encargos legais criados, alterados ou extintos, que incidam diretamente sobre os serviços prestados pela CONCESSIONÁRIA, e cuja criação, alteração ou extinção ocorra após a DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS, com comprovada repercussão direta sobre o equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO darão ensejo ao procedimento de reequilíbrio econômico-financeiro, em favor da CONCESSIONÁRIA ou do PODER CONCEDENTE, conforme o caso."

Isto é, o gestor público não dispõe, na formatação de projetos de concessão, de liberdade irrestrita para a alocação de riscos entre as Partes, eis que há riscos cuja gestão é imputada legalmente a uma das partes - citando-se, exemplificativamente, justamente o risco inerente à criação, alteração ou extinção de quaisquer tributos ou encargos legais, depois da apresentação da proposta. Este entendimento é compartilhado, inclusive, no Manual de Alocação de Riscos em Contratos de Obras Públicas da Câmara Brasileira da Indústria da Construção:

"há a alocação, à Administração Pública, dos riscos decorrentes de alterações unilaterais impostas sobre o contrato (art. 103, § 5º, inciso I)⁷ e de eventuais modificações dos tributos diretamente pagos pela contratada em razão da execução dos serviços (arts. 103, § 5º, inciso II, e 134). Para essas hipóteses, **a alocação de riscos do contrato deverá necessariamente observar o que foi imposto pela legislação, não havendo margem de discricionariedade ao “arquiteto” do contrato para dispor de forma distinta.**"

Isto é, uma vez que a Lei Federal nº 14.133/2021 prevê que o aumento ou redução, por legislação superveniente, dos tributos diretamente pagos pelo contratado em decorrência do contrato deverá ser objeto de reequilíbrio econômico-financeiro, a criação de exceção relacionada ao IPTU é flagrantemente ilegal. Desta forma, entende-se que, em caso de revogação da Lei Complementar nº 381/25024, do Município de Goiânia, independentemente da motivação, caso haja a posterior imposição da cobrança de IPTU à Concessionária, ela fará jus ao reequilíbrio econômico-financeiro do Contrato, tendo em vista o disposto no artigo 103, §5º, inciso II da Lei 14.133/2021 e a já existe subcláusula 26.7. da Minuta de Contrato. Entendimento contrário gerará insegurança jurídica à futura Concessionária, para além de contrariar dispositivo legal e previsão contratual já existentes.

Por fim, solicita-se, gentilmente, que os Itens/Cláusulas em referência sejam retificados para que indiquem que o Poder Concedente será o único responsável pelo pagamento do IPTU, independentemente de a área ser reservada à exploração comercial ou não, considerando a Lei Complementar nº 381/2024, do Município de Goiânia, e em alinhamento ao já previsto no Modelo Econômico-Financeiro do Projeto.

RESPOSTA:

Esclarecemos que as disposições do Edital e Minuta de Contrato, republicadas no dia 29 de novembro, foram elaboradas em estrita conformidade com as legislações aplicáveis e com as melhores práticas do setor.

Nesse sentido, o edital, minuta contratual e demais anexos foram atualizados de modo a incorporar os reflexos da Lei Complementar nº 381/2024 que concedeu isenção de IPTU, ao mesmo tempo em que as alterações garantem uma repartição equilibrada de riscos entre o Poder Concedente e a Concessionária.

Entendemos que o modelo adotado está em plena consonância com o artigo 103, §5º, inciso II da Lei nº 14.133/2021. Isto porque foi mantida a previsão de reequilíbrio econômico-financeiro do contrato, como risco alocado ao Poder Concedente, na hipótese de eventual futura imposição de pagamento do IPTU (hoje isento) sobre áreas não destinadas à exploração comercial, conforme expresso nas subcláusulas 15.1 "x", 26.5 "xi",

26.6.2, 26.6.2.3 e 26.7 do contrato.

Por outro lado, o risco de eventual pagamento do IPTU incidente sobre áreas destinadas à exploração comercial foi alocado à Concessionária. Essa decisão fundamenta-se no §1º do artigo 103 da Lei nº 14.133/2021, que estabelece que os riscos devem ser alocados à parte com maior capacidade de gerenciá-los. Considera-se que a Concessionária dispõe de maior capacidade para administrar esse risco, mediante o repasse do custo aos locatários e parceiros comerciais, prática amplamente utilizada no mercado.

Ademais, a isenção de IPTU concedida pela Lei Complementar nº 381/2024 foi incorporada ao Modelo Econômico-Financeiro republicado, reforçando ainda mais a viabilidade econômica do projeto e aumentando sua atratividade.

Diante do exposto, as cláusulas atualmente redigidas serão mantidas, pois estão em plena conformidade com a legislação aplicável e refletem uma alocação de riscos justa e equilibrada.



Documento assinado eletronicamente por **JOAO BORGES QUEIROZ JUNIOR**, Analista, em 15/01/2025, às 14:04, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site http://sei.go.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=1 informando o código verificador **68649601** e o código CRC **40D6414F**.

GERÊNCIA DE COMPRAS GOVERNAMENTAIS
RUA 82 400, PALÁCIO PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA, 5º ANDAR -
Bairro SETOR CENTRAL - GOIANIA - GO - CEP 74015-908



Referência: Processo
nº 202418037003842



SEI 68649601