ESTADO DE GOIÁS
SECRETARIA DE ESTADO DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

RESPOSTA

NOTA DE ESCLARECIMENTO Nº 1

Licitação: Edital da Concorrência nº 03/2026-SEMAD

Processo: 202500017003801

Objeto: CONCESSÃO DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE APOIO À VISITAÇÃO, REVITALIZAÇÃO, MODERNIZAÇÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DOS SERVIÇOS TURÍSTICOS NO PARQUE ESTADUAL DA SERRA DE CALDAS NOVAS - PESCAN, INCLUINDO O CUSTEIO DE AÇÕES DE APOIO À CONSERVAÇÃO, PROTEÇÃO E GESTÃO DO PARQUE

A Comissão de Contratação da Concorrência nº 03/2026-SEMAD, instituída pela Portaria Intersecretarial nº 8/2026 - SEMAD, comunica a decisão a respeito do pedido de esclarecimentos formulado nos termos do item 9 do Edital.

A Comissão registra que o pedido de esclarecimentos, embora se refira a questionamentos sobre os termos do Edital, foi enviado em desconformidade com a regra de protocolo estabelecida no item 9.9 do Edital.

Conforme previsto no Edital, as correspondências dirigidas ao endereço eletrônico concessaoucs.meioambiente@goias.gov.br, referentes à Licitação enviadas à Comissão, estas serão consideradas como protocoladas na data de seu recebimento pelo destinatário se recebidas até às 23h59min, após esse horário, serão consideradas recebidas no dia útil imediatamente posterior.

No entanto, em caráter excepcional, e ponderando a relevância e a pertinência dos termos questionados para a plena compreensão do objeto da Concorrência nº 03/2026 e para o exercício da disputa, esta Comissão determinou o processamento e a resposta do referido pedido.

Esta decisão excepcional se fundamenta na necessidade de assegurar os princípios aplicáveis à Licitação, notadamente o disposto nas disposições finais do Edital, onde se estabelece que as normas disciplinadoras da Licitação serão interpretadas em favor da ampliação da disputa, respeitada a igualdade de oportunidade entre os Licitantes, desde que não comprometam o interesse público, a finalidade e a segurança da contratação.

Dessa forma, os questionamentos contidos no pedido de esclarecimentos serão analisados e respondidos em anexo a esta comunicação, de modo a garantir a

máxima transparência e o esclarecimento necessário para os interessados.

As respostas ao pedido de esclarecimentos passam a constituir parte do presente Edital, para todos os efeitos de direito, e integrarão o Contrato como seu ANEXO K.

Em retorno aos esclarecimentos encaminhados pela COMPANHIA THERMAS DO RIO QUENTE (“AVIVA”), em 29/10/2026, às 00:22 horas, a Comissão de Contratação da Concorrência nº 03/2026-SEMAD informa o que se segue:

Questionamento nº 1

Documento objeto de questionamento: Edital; Minuta de Contrato

Item, cláusula ou dispositivo: Edital, item 9.6; Contrato, Anexo K, subcláusula 12.1.3 e subcláusula 30.1, alínea “n”

Esclarecimento solicitado:

O certame é republicação da Concorrência nº 01/2025, no mesmo processo administrativo (SEI nº 202500017003801). As respostas aos esclarecimentos integrarão o CONTRATO como ANEXO K (item 9.6 do EDITAL), o PLANO DE MANEJO e o PLANO DE USO PÚBLICO não foram republicados com o EDITAL, e a subcláusula 12.1.3 prevê que o plano de pesquisa do PARQUE e os documentos vinculados serão disponibilizados à CONCESSIONÁRIA “quando concluídos”.

Solicita-se esclarecer:

(i) se as respostas a esclarecimentos e impugnações da Concorrência nº 01/2025, em especial as da Nota de Esclarecimento nº 3, de 22/10/2025 (SEI nº 81476544), permanecem válidas e integrarão o ANEXO K do CONTRATO, naquilo em que não forem incompatíveis com o novo EDITAL;

(ii) se as versões vigentes do PLANO DE MANEJO e do PLANO DE USO PÚBLICO são as aprovadas pela Portaria nº 53, de 24/02/2023, e se há revisão em curso ou prevista (subcláusula 30.1, alínea “n”); e

(iii) qual a previsão de conclusão do plano de pesquisa e como serão aplicados os ENCARGOS ACESSÓRIOS desse macrotema até a sua disponibilização.

Resposta:

(i) Não há vinculação direta e reflexa das respostas a esclarecimentos e impugnações formuladas no âmbito da Concorrência nº 01/2025, inclusive aquelas constantes da Nota de Esclarecimento nº 3, de 22/10/2025, ao presente processo licitatório, vez que integraram exclusivamente aquele procedimento licitatório. Considerando que o referido certame foi encerrado sem contratação e que a presente licitação possui edital próprio, os esclarecimentos anteriormente prestados não integram automaticamente os documentos do novo certame nem o futuro Contrato de Concessão.

Assim, para efeitos da presente licitação, prevalecem as disposições constantes do Edital e de seus anexos, bem como os esclarecimentos e eventuais retificações formalmente publicados no âmbito deste procedimento. Eventuais entendimentos manifestados em certame anterior poderão ser considerados apenas como referência interpretativa, podendo ainda serem, quando individualmente indicados, validados em nova comunicação no âmbito desse processo licitatório, desde que compatíveis com a documentação vigente e que não contrariem qualquer disposição do atual Edital e seus anexos.

(ii) Sim. As versões atualmente vigentes do Plano de Manejo e do Plano de Uso

Público do Parque Estadual da Serra de Caldas Novas são aquelas aprovadas pela Portaria nº 53, de 24 de fevereiro de 2023. Até o presente momento, não há processo de revisão em curso nem previsão formal de revisão desses instrumentos por parte do Poder Concedente. Assim, para os fins da presente licitação e da execução contratual, permanecem válidos e aplicáveis os documentos aprovados pela referida Portaria, sem prejuízo de futuras atualizações que venham a ser promovidas pela Administração Pública no exercício de suas competências legais e regulamentares.

(iii) Encontra-se em andamento, no âmbito da SEMAD, proposta de elaboração do Plano de Pesquisa mencionado na subcláusula 12.1.3. O plano será disponibilizado à CONCESSIONÁRIA quando concluído, conforme previsto na própria subcláusula. As regras, limites, diretrizes e delimitações para aplicação dos recursos dos ENCARGOS ACESSÓRIOS nos diferentes macrotemas estão estabelecidos na Minuta de Contrato (Cláusula 12) e no Anexo B – Caderno de Encargos (item 12). A destinação de recursos ao macrotema de pesquisa deverá observar essas disposições, bem como os demais instrumentos de gestão e as normas aplicáveis à Unidade de Conservação.

Assim, a inexistência atual do Plano de Pesquisa não impede a aplicação dos recursos dos ENCARGOS ACESSÓRIOS nesse macrotema. Enquanto o plano não for concluído, a CONCESSIONÁRIA poderá solicitar ao PODER CONCEDENTE a lista das pesquisas de interesse do PARQUE que necessitem de apoio. Com base nessa lista, poderá escolher as pesquisas a serem beneficiadas ou sugerir outras (item 12.4.1, “c”, do Anexo B). A definição final da destinação caberá ao PODER CONCEDENTE, ouvido o Conselho Consultivo (subcláusula 12.2.2).

Questionamento nº 2

Documento objeto de questionamento: Edital; Anexo IV (Manual de Procedimentos da B3)

Item, cláusula ou dispositivo: Edital, itens 2.5.1, 17.4 e 17.5; Manual da B3, p. 18 (Lances à viva voz)

Esclarecimento solicitado:

O item 17.4 do EDITAL prevê a declaração automática da LICITANTE VENCEDORA “se o valor da segunda maior PROPOSTA ECONÔMICA for inferior a 20% (vinte por cento) da PROPOSTA ECONÔMICA da LICITANTE classificada em primeiro lugar”, enquanto o Manual de Procedimentos da B3 (p. 18) utiliza a expressão “superior a 20% (vinte por cento)”. As redações são divergentes e, em leitura literal, conduzem a resultados opostos.

Solicita-se esclarecer:

(i) qual a regra aplicável, confirmando-se a prevalência do EDITAL (item 2.5.1);

(ii) como se aplica a regra em exemplo numérico (por exemplo, sendo a primeira proposta de R$ 10.000.000,00, qual valor da segunda proposta afasta a etapa de lances à viva-voz); e

(iii) se o Manual da B3 será corrigido por meio de errata antes da DATA DE ENTREGA DOS ENVELOPES.

Resposta:

(i), (ii) e (iii) Esta Comissão confirma que, de fato, há divergência entre os dispositivos indicados. Nos termos do item 2.5.1 do Edital, prevalece a regra do item 17.4. O critério nele previsto é o de que a LICITANTE classificada em primeiro lugar seja automaticamente declarada LICITANTE VENCEDORA quando a diferença entre a

sua PROPOSTA ECONÔMICA e a segunda maior PROPOSTA ECONÔMICA for superior a 20% (vinte por cento). Para conferir maior clareza a esse critério, será publicada errata, antes da DATA DE ENTREGA DOS ENVELOPES, que alterará a redação do item 17.4 do Edital e do trecho correspondente do Anexo IV – Manual de Procedimentos da B3. Ambos passarão a dispor: "Caso o valor da segunda maior PROPOSTA ECONÔMICA seja mais de 20% (vinte por cento) inferior à PROPOSTA ECONÔMICA da LICITANTE classificada em primeiro lugar, esta será automaticamente declarada LICITANTE VENCEDORA."

Para ilustrar a aplicação da regra, e conforme o questionamento apresentado, considere-se uma PROPOSTA ECONÔMICA classificada em primeiro lugar no valor de R$ 10.000.000,00. Se a proposta classificada em segundo lugar for inferior a R$ 8.000.000,00, ou seja, mais de 20% (vinte por cento) inferior à primeira, a LICITANTE que apresentou a proposta no valor de R$ 10.000.000,00 será declarada LICITANTE VENCEDORA sem a realização da etapa de lances à viva-voz. Se a proposta classificada em segundo lugar for igual ou superior a R$ 8.000.000,00, será realizada a etapa de lances à viva-voz, nos termos do item 17.5 do Edital.

Questionamento nº 3

Documento objeto de questionamento: Minuta de Contrato; Anexo B (Caderno de Encargos); Apêndice I (Plano de Implantação Referencial); Anexo II (Glossário)

Item, cláusula ou dispositivo: Contrato, subcláusulas 5.1.1 e 5.1.1.1; Anexo B, itens 1.2, 9.1, 9.2 e 11 (Tabelas 11 a 15); Apêndice I, itens 4 e 11; Glossário, item 1.52

Esclarecimento solicitado:

A subcláusula 5.1.1.1 do CONTRATO dispõe que as informações do APÊNDICE I (PLANO DE IMPLANTAÇÃO REFERENCIAL) são "meramente referenciais e exemplificativos" e não vinculam as PARTES, inclusive para aplicação de penalidades. Já o item 4 do APÊNDICE I prevê a fiscalização dos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS e a aplicação de penalidades contratuais em caso de "inexecução ou atraso na conclusão das intervenções", e o item 9.2 do ANEXO B determina que o APÊNDICE I "deverá orientar" os planos e projetos da CONCESSIONÁRIA. Além disso, o item 1.52 do GLOSSÁRIO define o PLANO DE IMPLANTAÇÃO REFERENCIAL como "o plano elaborado pela CONCESSIONÁRIA", em descompasso com o APÊNDICE I, elaborado pelo PODER CONCEDENTE.

Solicita-se esclarecer:

(i) se permanece válido o entendimento manifestado na resposta ao Questionamento nº 1 da Nota de Esclarecimento nº 3 da Concorrência nº 01/2025, no sentido de que os INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS e seus cronogramas (Tabelas 11 a 15 do ANEXO B) são vinculantes e sujeitos a sanções, de que a subcláusula 5.1.1.1 se refere apenas ao APÊNDICE I e de que a liberdade para "propor novas soluções" e definir materiais e acabamentos não alcança a decisão de realizar o investimento nem o cumprimento de seus prazos; e

(ii) se o item 1.52 do GLOSSÁRIO será retificado.

Resposta:

(i) Sim, no que pese a independências dos certames, e diante do questionamento conhecido, e aqui novamente apontado, confirma-se o entendimento já previsto em publicação anterior. Os Investimentos Obrigatórios e seus respectivos cronogramas estabelecidos no Anexo B têm caráter obrigatório e vinculante. O não cumprimento das entregas e marcos previstos sujeita a Concessionária às penalidades contratuais

cabíveis.

O caráter "meramente referencial" mencionado no contrato aplica-se ao Apêndice I. Isso assegura à Concessionária a liberdade técnica para propor partidos arquitetônicos, tecnologias de engenharia, materiais e acabamentos no desenvolvimento dos projetos executivos. Essa flexibilidade, contudo, não autoriza suprimir investimentos obrigatórios nem alterar os prazos e marcos de execução fixados no Caderno de Encargos.

(ii) Procede o apontamento. Houve erro material no item 1.52 do Anexo II (Glossário).

Esclarece-se que: O Plano de Implantação Referencial (Apêndice I do Anexo B) é o estudo preliminar fornecido pelo Poder Concedente. O documento a ser elaborado e entregue pela Concessionária (no prazo de até 6 meses contados da data de eficácia) é o Plano de Implantação da Área da Concessão, regulamentado no item 8.1 do Anexo B. A redação do Glossário será retificada por meio de errata antes da realização da Sessão Pública.

Questionamento nº 4

Documento objeto de questionamento: Anexo B (Caderno de Encargos); Minuta de Contrato; Anexo C (Indicadores de Desempenho); Apêndice I; Plano de Negócios e Modelo Econômico-Financeiro; Estudo de Demanda (P1)

Item, cláusula ou dispositivo: Anexo B, itens 6.4.3.4.1 e 11.1 e Tabelas 11 a 15; Contrato, subcláusulas 16.2.12, 21.1 a 21.3 e 24.5.2; Anexo C, p. 10 e 11; Apêndice I, item 4; Plano de Negócios, p. 152 e Tabela 94; P1, p. 5, e Anexo 2

Esclarecimento solicitado:

As Tabelas 11 a 15 do ANEXO B indicam apenas o “INÍCIO DAS OBRAS”, inclusive com prazo de “D + 0 meses” para a Cachoeira Cascatinha (Tabela 11), e o item 6.4.3.4.1 exige que a CONCESSIONÁRIA “inicie a implantação” do teleférico em até 48 (quarenta e oito) meses da DATA DE EFICÁCIA. Não há prazo de conclusão ou de entrada em operação dos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS, embora o item 4 do APÊNDICE I preveja penalidades por “atraso na conclusão das intervenções”. Ademais, a subcláusula 24.5.2 condiciona o início de qualquer INTERVENÇÃO à não objeção dos projetos pelo PODER CONCEDENTE.

Os documentos do EDITAL também adotam marcos distintos para o teleférico: o Plano de Negócios considera o início da operação no sétimo mês do quinto ano, com o CAPEX do setor concentrado no Ano 5 (p. 152 e Tabela 94, p. 228); o Estudo de Demanda (P1, p. 5) menciona a postergação do equipamento do segundo para o quarto ano; o Anexo 2 do P1 (aba “1.2_CenarioDemanda”) contém cenário com teleférico no Ano 6; e, na reunião realizada em 26/10/2026 com a COMISSÃO, foi informado que o equipamento passou a operar no 6º ano. O ANEXO C (p. 10 e 11), por sua vez, fixa a carência dos INDICADORES DE DESEMPENHO com base na premissa de que os principais investimentos ocorrerão nos primeiros 36 meses da CONCESSÃO.

Solicita-se esclarecer:

(i) se permanece válido o entendimento da resposta ao Questionamento nº 4 da Nota de Esclarecimento nº 3 da Concorrência nº 01/2025, de que os prazos das Tabelas 11 a 15 referem-se ao início, e não à conclusão, das obras, aplicando-se o mesmo ao item 6.4.3.4.1;

(ii) qual o marco objetivo que caracteriza o “início das obras” para fins de fiscalização (por exemplo, protocolo do pedido de autorização, não objeção aos

projetos ou mobilização do canteiro) e como se compatibilizam os prazos de “D + 0” e “D + 3 meses” com a necessidade prévia de projetos, de sua não objeção (subcláusula 24.5.2) e da autorização do órgão gestor;

(iii) se há prazo de conclusão ou de entrada em operação e onde estão previstos os “prazos iniciais ou intermediários” mencionados na resposta ao Questionamento nº 1 da mesma Nota, cujo descumprimento ensejaria penalidades, bem como quais as sanções aplicáveis;

(iv) qual o cronograma referencial do teleférico (início da implantação, entrada em operação e curva de demanda correspondente) que deve prevalecer entre os documentos acima; e

(v) se a premissa de 36 meses do ANEXO C, que fundamenta a carência dos INDICADORES DE DESEMPENHO, será ajustada ao prazo de 48 meses do Setor Teleférico.

Resposta:

(i) Sim, no que pese a independência dos certames, e diante do questionamento conhecido e novamente apontado, confirmamos o entendimento já previsto em publicação anterior. Dessa forma, conforme já esclarecido no Questionamento nº 4 da Nota de Esclarecimento nº 3 da Concorrência nº 01/2025, os prazos indicados na coluna "Início das Obras" das Tabelas 11 a 15 do Anexo B e no item 6.4.3.4.1 referem-se ao início da execução física das intervenções, e não à sua entrega ou conclusão.

(ii) Esclarece-se que, para fins de fiscalização, o "início das obras" é caracterizado pela efetiva mobilização física e início dos trabalhos no local da intervenção (como instalação de canteiro, tapumes, contenções ou início das adequações em campo). Os prazos imediatos como "D + 0" (Cachoeira Cascatinha) e "D + 3 meses" aplicam-se a ações prioritárias de manutenção, contenção de erosão e segurança do visitante em trilhas e estruturas já existentes, as quais prescindem de projetos executivos complexos. Para obras civis que exijam novos projetos executivos, os prazos das tabelas consideram o período necessário para elaboração e submissão à não objeção prévia do Poder Concedente, conforme previsto na subcláusula 24.5.

(iii) Os prazos de execução física, fases intermediárias e conclusão de cada intervenção obrigatória serão detalhados pela CONCESSIONÁRIA em seu Plano de Implantação da Área da Concessão (submetido à aprovação do Poder Concedente em até 6 meses da eficácia, conforme item 8.1 do Anexo B), respeitado o horizonte de planejamento geral de 80 meses (item 8.1.5). Uma vez aprovados os marcos no Plano de Implantação, estes tornam-se exigíveis para fins de acompanhamento fiscalizatória (Cláusula 21 do Contrato), sujeitando o descumprimento injustificado às sanções da Cláusula 38 da Minuta de Contrato. (iv) O marco contratual vinculante para a Concessionária é o início da implantação da infraestrutura do teleférico em até D + 48 meses contados da Data de Eficácia, nos termos da Tabela 12 e do item 6.4.3.4.1 do Anexo B. As referências à entrada em operação (Ano 6) e respectivas projeções de demanda no EVTE e no Plano de Negócios possuem caráter meramente referencial de modelagem econômica, cabendo a cada licitante estruturar seu próprio plano executivo, prazo de montagem e projeções de receita em sua proposta.

(v) Não. O prazo de carência de 36 meses do Anexo C (com início de apuração no 37º mês) permanece inalterado. Essa carência visa permitir a consolidação das operações e a realização das intervenções iniciais prioritárias de acolhimento. A apuração dos indicadores de manutenção e conservação (ID3) incide sobre os ativos efetivamente operantes; logo, novas estruturas de grande porte, como o teleférico, só passam a integrar a rotina de avaliação de desempenho e manutenção a partir

de sua efetiva entrega e disponibilização ao público.

Questionamento nº 5

Documento objeto de questionamento: Minuta de Contrato; Anexo B (Caderno de Encargos); Estudo de Demanda (P1), Anexo 2

Item, cláusula ou dispositivo: Contrato, subcláusulas 16.2.12, 25.2 e 25.4, subcláusula 29.1, alínea “e”, e subcláusula 30.1, alíneas “c” e “d”

Esclarecimento solicitado:

O PARQUE protege área de recarga dos aquíferos termais de Caldas Novas e Rio Quente, e não foram disponibilizados estudos geológicos, hidrogeológicos ou geotécnicos da ÁREA DA CONCESSÃO. A subcláusula 25.4 prevê a supressão de INVESTIMENTO OBRIGATÓRIO inviável por condições geológicas, geotécnicas ou naturais, com reequilíbrio “limitado aos impactos direta e comprovadamente decorrentes da impossibilidade de implantação”, mas a alínea “e” da subcláusula 29.1 mantém com a CONCESSIONÁRIA os custos relacionados à situação geológica, “incluindo a realização de estudos de natureza hidrológica e geofísica”, relativos à implantação de novas estruturas e a INTERVENÇÕES em estruturas existentes, ressalvadas as cláusulas 25.2 e 25.4. Na reunião de 26/10/2026, foi informado que os riscos geológicos teriam sido absorvidos pelo Estado.

Solicita-se esclarecer:

(i) se permanece válido o entendimento da resposta ao Questionamento nº 3 da Nota de Esclarecimento nº 3 da Concorrência nº 01/2025, de que não há indícios de restrições ambientais de grande magnitude que inviabilizem as implantações previstas e de que os estudos cabem à CONCESSIONÁRIA, e se o PODER CONCEDENTE dispõe de estudos que fundamentem essa conclusão, disponibilizando-os às LICITANTES;

(ii) se o reequilíbrio da subcláusula 25.4 abrange a perda de receitas associadas à estrutura suprimida (em especial o teleférico, cuja ausência reduziria a demanda projetada em cerca de 40%, conforme o Anexo 2 do P1, aba “1.7_ImpactoAtrativos”) e os custos dos estudos de comprovação, ou apenas a redução do CAPEX;

(iii) qual o prazo e o rito de validação da comprovação técnica pelo PODER CONCEDENTE e se os cronogramas ficarão suspensos nesse período;

(iv) se restrições do órgão gestor ou licenciador decorrentes da proteção do aquífero termal serão tratadas pela subcláusula 25.4 ou pelas alíneas “c” e “d” da subcláusula 30.1; e

(v) caso o reequilíbrio se limite ao CAPEX, se o PODER CONCEDENTE considerará ajustar a redação da subcláusula 25.4, por meio de errata, para abranger a perda de receitas e os custos dos estudos.

Resposta:

(i), (ii), (iii), (iv) e (v) A alínea “e” da subcláusula 29.1 e a subcláusula 25.4 da MINUTA DE CONTRATO tratam de hipóteses distintas, que não se confundem nem se excluem. Nos termos da alínea “e” da subcláusula 29.1, os custos relacionados à situação geológica da ÁREA DA CONCESSÃO, incluindo a realização de estudos de natureza hidrológica e geofísica, necessários à implantação de novas estruturas ou equipamentos atrelados a INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS ou INVESTIMENTOS ADICIONAIS, ou a INTERVENÇÕES em estruturas já existentes, serão integralmente custeados pela CONCESSIONÁRIA.

A subcláusula 25.4, por sua vez, aplica-se apenas na eventualidade em que houver

conclusão que determinado INVESTIMENTO OBRIGATÓRIO não pode ser implantado, total ou parcialmente, em razão de condições geológicas, geotécnicas ou naturais que não decorram de fato imputável à CONCESSIONÁRIA. Nesse caso, mediante prévia comprovação técnica apresentada pela CONCESSIONÁRIA e validada pelo PODER CONCEDENTE, o investimento será suprimido das obrigações da CONCESSIONÁRIA, com a consequente recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO, limitada aos impactos direta e comprovadamente decorrentes da impossibilidade de implantação.

Quanto à abrangência, o reequilíbrio previsto na subcláusula 25.4 compreende os impactos econômico-financeiros decorrentes da supressão do INVESTIMENTO OBRIGATÓRIO, a ser apurada segundo o rito, os critérios e a metodologia previstos no CONTRATO. Isso pode incluir as perdas de receitas e impactos da redução de CAPEX. Não estão abrangidos pelo reequilíbrio os projetos, os estudos e os demais custos associados já executados, que são de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA nos termos da alínea “e” da subcláusula 29.1, incluídos os estudos destinados à comprovação técnica da impossibilidade de implantação.

Em relação ao prazo e ao rito, a subcláusula 25.4 condiciona a supressão de quaisquer estruturas previstas nos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS à prévia comprovação técnica apresentada pela CONCESSIONÁRIA e validada pelo PODER CONCEDENTE, e submete o reequilíbrio subsequente ao procedimento da CLÁUSULA 32, que fixa prazos para a manifestação do PODER CONCEDENTE sobre o cabimento do pleito (subcláusula 32.4) e para a decisão sobre a recomposição (subcláusula 32.8). O CONTRATO não estabelece, contudo, prazo e rito específicos para a validação da comprovação técnica, e não prevê a suspensão dos cronogramas durante esse período. Tais previsões serão oportunamente divulgadas em normativos internos que disciplinarão a gestão contratual.

A existência de restrições relacionadas à proteção do aquífero termal deverá ser analisada à luz das características e dos impactos de cada caso concreto, não sendo possível estabelecer, de forma prévia e abstrata, seu enquadramento exclusivo em um único dispositivo contratual. Esclarece-se que há área do Parque Estadual da Serra de Caldas Novas inserida em polígono de restrição definido pela Agência Nacional de Mineração (ANM), cuja finalidade está relacionada especificamente à explotação de águas termais. Tal restrição não constitui vedação geral à implantação das estruturas previstas na concessão, devendo eventual interferência ser avaliada conforme a natureza da intervenção pretendida. Dessa forma, eventuais restrições ou condicionantes decorrentes da proteção do aquífero termal deverão ser avaliadas conforme suas características específicas e os efeitos concretos sobre a execução contratual, sendo seu enquadramento nas disposições contratuais pertinentes definido à luz da situação efetivamente verificada, não sendo possível indicar previamente, de forma genérica, a incidência exclusiva da subcláusula 25.4 ou das alíneas “c” e “d” da subcláusula 30.1.

Por fim, não está em avaliação a alteração da redação da subcláusula 25.4 por meio de errata. As responsabilidades pelos estudos já se encontram devidamente alocadas à CONCESSIONÁRIA, como parte das atividades de apoio à visitação, revitalização, modernização, operação e manutenção dos serviços turísticos, incluindo o custeio de ações de apoio à conservação, proteção e gestão do PARQUE ESTADUAL DA SERRA DE CALDAS NOVAS, que constituem o objeto do CONTRATO, nos termos da subcláusula 5.1.

Questionamento nº 6

Documento objeto de questionamento: Anexo B (Caderno de Encargos); Minuta

de Contrato; Estudo de Demanda (P1), Anexo 2; Plano de Negócios e Modelo Econômico-Financeiro

Item, cláusula ou dispositivo: Anexo B, itens 6.4.3.4.1 a 6.4.3.4.4, 6.4.3.4.8 e 6.4.3.4.9; Contrato, subcláusula 29.1, alínea “ee”; Plano de Negócios, p. 93 e 152

Esclarecimento solicitado:

As especificações do teleférico foram flexibilizadas, exigindo-se apenas sistema monocabo com capacidade “compatível com a demanda projetada para a operação”, a ser definida em estudo prévio da CONCESSIONÁRIA (itens 6.4.3.4.3 e 6.4.3.4.4), ao passo que o CAPEX referencial do equipamento é de cerca de R$ 158 milhões (87,20% dos R$ 181,45 milhões do Setor Teleférico, Plano de Negócios, p. 93). No Anexo 2 do P1 (aba “1.7_ImpactoAtrativos”), o teleférico tem peso 7 (contra peso 1 dos demais atrativos) e sua ausência reduziria a demanda em cerca de 40%; a aba “1.2_CenarioDemanda” atribui usuários ao equipamento desde o Ano 1 e apresenta série distinta da aba “1.6_Demanda_Pico”. O Plano de Negócios (p. 152) adota ticket do teleférico de R$ 62,00, mas a tabela da mesma página refere “ingresso a R$ 51,26” e a lista de tabelas, “ingresso a R$ 46,60”. Não foram disponibilizados estudos de traçado, geotecnia ou licenciamento, e a implantação fica condicionada às aprovações dos órgãos competentes (item 6.4.3.4.8).

Na reunião de 26/10/2026, foi informado que os orçamentos não foram refeitos, mantendo-se a média de cotações de grandes fornecedores com cabines fechadas, que o aumento do CAPEX do Setor Teleférico (de cerca de R$ 161 milhões para R$ 181 milhões) decorre de atualização monetária, do deslocamento temporal da implantação e da variação cambial, e que a flexibilização poderia representar redução de custo da ordem de R$ 20 a 30 milhões, a depender da extensão.

Solicita-se esclarecer:

(i) se as informações acima estão corretas e quais os parâmetros que fundamentam o CAPEX de cerca de R$ 158 milhões (tipo de sistema e de cabine, capacidade, número de cabines, extensão da linha, número de torres, data-base e taxa de câmbio adotadas), considerando que a resposta ao Questionamento nº 5 da Nota de Esclarecimento nº 3 da Concorrência nº 01/2025 indicou sistema monocabo com cabines desengatáveis, fechadas e ventiladas, exigências suprimidas do item 6.4.3.4.4;

(ii) se a ABNT NBR 16334:2019, referida no item 6.4.3.4.9, alínea “b”, aplica-se somente se adotado sistema do tipo pinça desengatável, considerando a expressão “no concernente ao tipo de sistema escolhido”;

(iii) se as premissas de atratividade e de captura do teleférico (peso 7, taxa de captura de 49,87% e ticket de R$ 62,00, Plano de Negócios, p. 152) pressupõem cabines fechadas e se solução com cabines abertas será aceita como cumprimento integral do INVESTIMENTO OBRIGATÓRIO;

(iv) qual série de demanda do teleférico e qual ticket foram adotados no modelo referencial e por que há usuários projetados antes de sua entrada em operação;

(v) se a CONCESSIONÁRIA poderá dimensionar o sistema conforme o seu estudo prévio, ainda que este indique demanda inferior à do modelo referencial; e

(vi) se a negativa ou a imposição de condicionantes inviabilizadoras pelos órgãos competentes, sem culpa da CONCESSIONÁRIA, ensejará a supressão do investimento e o reequilíbrio, inclusive quanto à perda de demanda e de receitas, afastando-se a alínea “ee” da subcláusula 29.1, e, em caso negativo, se o PODER CONCEDENTE considerará incluir previsão expressa nesse sentido, por meio de errata.

Resposta:

(i) O CAPEX referencial do Setor Teleférico foi estruturado com base em premissas referenciais de engenharia: Sistema monocabo com cabines fechadas e ventiladas, traçado referencial ligando o novo Acesso Rio Quente ao Mirante dos Urubus; Valores baseados em cotações e benchmarks de fornecedores internacionais do setor, atualizados para a data-base de janeiro de 2026, utilizando a taxa de câmbio EUR/BRL de 6,2228 para os componentes importados. Ratifica-se que essas premissas são meramente referenciais, cabendo à Concessionária detalhar as características executivas, cotações e fornecedores em seu próprio projeto.

(ii) Procede o entendimento. A ABNT NBR 16334:2019 aplica-se especificamente caso a Concessionária opte por implantar sistema do tipo pinça desengatável. Conforme ressalvado no item 6.4.3.4.9 do Anexo B ("no concernente ao tipo de sistema escolhido"), deverão ser observadas as normas técnicas nacionais (ou internacionais na sua omissão) compatíveis com a solução tecnológica efetivamente adotada no projeto executivo.

(iii) Esclarece-se que, as premissas de atratividade, aceitação de preço e taxa de captura do Estudo de Demanda (P1) e do Plano de Negócios pressupõem, de fato, sistema dotado de cabines fechadas e ventiladas. Não será aceita solução composta exclusivamente por cadeiras ou cabines abertas como cumprimento integral do Investimento Obrigatório. Conforme o item 6.4.3.4.4, alínea "b", e o item 6.4.3.4.7 do Anexo B, a infraestrutura exige a adaptação para acessibilidade universal com, no mínimo, duas cabines destinadas a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

(iv) O ticket médio referencial do teleférico adotado na modelagem é de R$ 62,00 por passageiro (data-base de janeiro de 2026), já líquido de isenções e descontos. As variações numéricas pontuais em textos de apoio (R$ 51,26 e R$ 46,60) decorrem de versões preliminares de data-base anterior. Esclarece-se que as projeções de visitação global do Parque nos anos iniciais compreendem os acessos aos demais setores e atrativos existentes; o fluxo de caixa referencial considera a apropriação de receitas de bilheteria do teleférico apenas a partir de sua efetiva entrada em operação.

(v) Sim. Nos termos dos itens 6.4.3.4.3 e 6.4.3.4.4, alíneas "c" e "d", do Anexo B, a Concessionária tem a prerrogativa de dimensionar a capacidade do teleférico com base em seu próprio estudo de demanda prévio.

(vi) Caso ocorra a negativa definitiva de autorização/licenciamento ou a imposição de condicionantes técnicas inviabilizadoras por parte dos órgãos competentes, por razões comprovadamente não imputáveis à Concessionária (observado o cumprimento dos ritos e estudos devidos); trata-se de hipótese enquadrada na matriz de riscos como de responsabilidade do PODER CONCEDENTE (subcláusula 30.1, alínea "d"); nessa situação, caberá a aplicação dos mecanismos de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro previstos nas Cláusulas 31 e 32 da Minuta de Contrato (inclusive eventual expurgo de obrigações de investimento e readequação de encargos).

Questionamento nº 7

Documento objeto de questionamento: Anexo B (Caderno de Encargos); Minuta de Contrato; Anexo L

Item, cláusula ou dispositivo: Anexo B, itens 6.3.1.8.1, 6.3.2.11, 6.4.3.4.1 e 6.4.3.4.2; Contrato, subcláusulas 5.1.1.2 e 17.1.14 e subcláusula 30.1, alínea “hh”; Anexo L

Esclarecimento solicitado:

O item 6.4.3.4.1 deixou de exigir a implantação do teleférico “na UC”, passando a prevê-la “no Setor Teleférico”, com localização das estações e do percurso definida pela CONCESSIONÁRIA e aprovada no Plano de Implantação (item 6.4.3.4.2). O Acesso Rio Quente, ao qual se associa a estação do teleférico (item 6.3.2.11), deve situar-se nas Zonas de Amortecimento e de Infraestrutura do Plano de Manejo (item 6.3.1.8.1), ao passo que a subcláusula 5.1.1.2 limita as obrigações da CONCESSIONÁRIA à ÁREA DA CONCESSÃO.

Solicita-se esclarecer:

(i) se permanece válido o entendimento das respostas aos Questionamentos nº 8 e nº 9 da Nota de Esclarecimento nº 3 da Concorrência nº 01/2025, de que o teleférico deve ser integralmente implantado na ÁREA DA CONCESSÃO, considerando a supressão da expressão “na UC” do item 6.4.3.4.1;

(ii) em caso negativo, se e por qual instrumento a área da estação e do percurso situada fora da UC será incorporada à ÁREA DA CONCESSÃO, inclusive mediante desapropriação ou servidão a cargo do PODER CONCEDENTE (subcláusula 17.1.14 e subcláusula 30.1, alínea “hh”), e se o respectivo imóvel integrará o ANEXO L (Inventário de Bens Reversíveis), observado o tratado na Questão nº 20; e

(iii) quais critérios serão adotados pelo PODER CONCEDENTE para aprovar a localização proposta pela CONCESSIONÁRIA.

Resposta:

(i) Sim, no que pese a independências dos certames, e diante do questionamento conhecido, e aqui novamente apontado, confirma-se a validade do entendimento das respostas aos Questionamentos nº 8 e nº 9 da Nota de Esclarecimento nº 3 da Concorrência nº 01/2025. A implantação de todas as estruturas do teleférico (estações de embarque/desembarque, torres de sustentação e espaço aéreo da linha) deve ocorrer obrigatoriamente dentro dos limites da ÁREA DA CONCESSÃO, conforme definido na subcláusula 5.1.1.2 da Minuta de Contrato e delimitado no ANEXO A. A alteração de redação no item 6.4.3.4.1 visou apenas a harmonizar a terminologia contratual com o conceito de ÁREA DA CONCESSÃO, não autorizando a implantação de intervenções ou estações fora da poligonal outorgada.

(iii) A aprovação da localização proposta decorrerá da avaliação integrada dos elementos técnicos apresentados pela Concessionária, observadas as disposições do Edital, do Contrato, do Plano de Manejo e da legislação aplicável à Unidade de Conservação. Dessa forma, não estão previamente definidos pontos específicos para implantação das estruturas, cabendo à Concessionária apresentar solução tecnicamente fundamentada.

Questionamento nº 8

Documento objeto de questionamento: Edital; Minuta de Contrato; Estudo de Demanda (P1) e Anexos 1 a 3; Plano de Negócios e Modelo Econômico-Financeiro

Item, cláusula ou dispositivo: Edital, item 2.3; Contrato, subcláusula 29.1, alínea “ee”, e subcláusula 34.1, alínea “a”; P1, Capítulo 6 e p. 28; Plano de Negócios, p. 88, 148, 151, 229 e 230

Esclarecimento solicitado:

A projeção de demanda foi mantida na republicação: o Plano de Negócios projeta 60.720 visitantes no Ano 1, 1,70 milhão no Ano 20 e cerca de 1,74 milhão no Ano 35 (p. 148), partindo de cerca de 60 mil visitantes anuais no Ano 0 do estudo de

demanda. Segundo o Anexo 2 do P1 (abas “1.2_CenarioDemanda” e “1.5_Resumo_Demanda”), a visitação do PARQUE passaria do equivalente a cerca de 1,7% dos turistas estimados para a Região das Águas Quentes no Ano 0 (60 mil para cerca de 3,59 milhões de turistas) para o equivalente a cerca de 39% no Ano 20 (1,86 milhão para cerca de 4,80 milhões). A captura da demanda induzida (87,5%) decorre de intenção declarada de visita em pesquisa realizada em 2024 com 128 entrevistados, para a qual os documentos informam parâmetros estatísticos divergentes (90% de confiança e 7,25% de erro amostral no P1, p. 28, Tabela 1; 95% e 8,66% no Plano de Negócios, p. 88, e no Anexo 2 do P1, aba “1.0_Premissas”). Há, ainda, curvas distintas no Plano de Negócios (cerca de 953 mil visitantes no Ano 10 e maturidade no Ano 20, p. 151) e no Anexo 2 do P1 (cerca de 1,56 milhão no Ano 10 e maturidade no Ano 15). Referenciais independentes indicam patamar muito inferior: estudo contratado pela potencial proponente projetou entre 300 mil e 341 mil visitantes em 2054 (menos de 20% da projeção do EDITAL); os parques nacionais concedidos da Serra dos Órgãos, da Tijuca, do Iguaçu e de Fernando de Noronha cresceram, em média, cerca de 38% nos sete primeiros anos de concessão; e o estudo “Panorama Setorial: Parques, Atrações Turísticas e Entretenimento no Brasil” (4ª edição, Noctua, Sindepat e Adibra, 2026) registra cerca de 143 milhões de visitantes em 869 empreendimentos no país em 2025 (média de cerca de 165 mil visitantes anuais por empreendimento, p. 22). Como o Plano de Negócios apresenta TIR igual ao WACC (9,25%), a redução de 10% na demanda leva a TIR a 7,85% e o VPL a cerca de R$ 39,5 milhões negativos (Tabela 96, p. 230), e o risco de demanda é integralmente da CONCESSIONÁRIA (subcláusula 29.1, alínea “ee”), o tema é determinante para a formulação das propostas.

Na reunião de 26/10/2026, foi informado que o benchmarking consta do Capítulo 6 do P1 e que a metodologia não foi alterada, tendo havido apenas atualização monetária para janeiro de 2026, sem nova pesquisa.

Solicita-se esclarecer:

(i) considerando que o Capítulo 6 do P1 trata do Parque Estadual do Ibitipoca, do Parque Nacional Los Cardones, do Parque Estadual da Serra do Rola Moça, do Parque Estadual de Vila Velha e de teleféricos, qual a visitação anual de cada referência e como esses dados foram convertidos nas taxas de captura e na curva de ramp-up, justificando-as frente aos referenciais acima;

(ii) como foram calibradas as taxas de captura orgânica (60,94%) e induzida (87,5%), se houve fator de conversão entre intenção declarada e visitação efetiva e quais nível de confiança e margem de erro foram efetivamente adotados;

(iii) qual curva de demanda (Plano de Negócios ou Anexo 2 do P1) é a referencial e como foi projetada a demanda dos Anos 31 a 35, não contemplados no Anexo 2;

(iv) se poderão ser disponibilizados os microdados da pesquisa e a memória de cálculo da estimativa de turistas da Região das Águas Quentes; e

(v) se, na REVISÃO ORDINÁRIA (subcláusula 34.1, alínea “a”), as especificações e o cronograma de INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS dimensionados pela demanda projetada (como a expansão de capacidade do teleférico e das estruturas de apoio) poderão ser ajustados à demanda efetivamente verificada, sem alteração da alocação de riscos, e se o PODER CONCEDENTE avaliou outros mecanismos de mitigação do risco de demanda.

Resposta:

A metodologia do P1 não parte de parques análogos, e sim da captação de fluxo turístico já instalado no destino (item 3.1). O PESCaN está dentro de um polo que recebeu 3,57 milhões de turistas em 2019, com permanência média de 3,42 diárias,

e a demanda projetada corresponde à parcela desses turistas aderente ao parque requalificado. Por isso, médias setoriais de parques isolados ou de parques já maduros e com acesso restrito não são comparadores diretos. O ponto de partida é a visitação real: o Ano 0 equivale a 5% do potencial, em linha com os 54.785 visitantes de 2023 (P1, Tabela 8) - (em 2025 o parque recebeu 72.035 visitantes, e até o momento em 2026 foram 66.978 visitantes), em um parque com infraestrutura precária e fechamentos por falta de água e energia.

(i) O Capítulo 6 tem função qualitativa: referenciar conceito de negócio, porte, tipologia e ticket de atrativos (item 2.2). Não foi usado para calibrar taxas de captura nem a curva de ramp-up. Os dados de visitação nele disponíveis são:

Referência (P1, Cap. 6)	Dado de visitação informado
Teleférico do Parque Capivari (Campos do Jordão)	350.000 visitantes em 2022
Teleférico de Bonito (PE)	cerca de 250.000 visitantes em 2022
Teleféricos São Vicente (SP)	capacidade de 20 mil passageiros/mês; mais de 1 milhão transportados desde 2002
PE Vila Velha (PR)	cerca de 5 mil visitantes/mês antes da concessão
PE do Ibitipoca (MG)	capacidade de 1.000 pessoas/dia
PN Los Cardones e PE Serra do Rola Moça	sem dado de visitação no P1

As taxas de captura e o ramp-up resultam da pesquisa primária e das premissas do item 9.1.6, descritas a seguir.

(ii) Sobre as taxas de captura e parâmetros estatísticos:

1. Captura orgânica (60,94%). Percentual de entrevistados que já visitaram ou tiveram contato com o parque (P1, item 7.1.2).

2. Captura induzida (87,5%). Interesse em visitar após apresentação do "futuro parque" (item 9.1.6). A intenção declarada não é aplicada diretamente; sofre três conversões sucessivas: (a) redução de 25,2% pela ausência dos atrativos opcionais testados (Tabela 35); (b) deflator de 8,66% do cenário conservador; (c) filtro de renda familiar acima de R$ 7.000 e aceitação do ingresso de R$ 50,00 pela curva de elasticidade (Gráfico 67).

3. Parâmetros estatísticos. Esclarece-se que os parâmetros estatísticos efetivamente adotados na projeção de demanda são nível de confiança de 95% e margem de erro de 8,66%, conforme o item 9.1.6 do P1, o Plano de Negócios (p. 88) e o Anexo 2 do P1 (aba “1.0_Premissas”). A Tabela 1 do P1 apresenta a mesma amostra (128 entrevistados) expressa a 90% de confiança, o que resulta em margem de erro de cerca de 7,25%. Não há, portanto, alteração na amostra nem nos resultados da pesquisa. A margem de 8,66% foi aplicada integralmente como redutor dos índices de intenção de visitação, o que corresponde ao cenário conservador adotado como referência.

(iii) A curva referencial é a da Tabela 36 do P1, idêntica à do Plano de Negócios: 952.666 visitantes no Ano 10 e plenitude do potencial no Ano 15 (1.575.874). Do Ano 15 em diante, o crescimento acompanha apenas o fluxo turístico do destino (1.701.043 no Ano 20; 1.737.626 no Ano 30). A "maturidade no Ano 20" do Plano de Negócios e a "plenitude no Ano 15" do P1 descrevem a mesma curva. A série de cerca de 1,56 milhão no Ano 10 citada do Anexo 2 não corresponde ao cenário referencial: o Anexo 2 é um simulador com cenários alternativos. Os Anos 31 a 35

foram extrapolados no Plano de Negócios pela mesma regra de crescimento pós-2047 do P1 (correlação com o PIB), com variação marginal.

(iv) A memória de cálculo dos turistas da Região das Águas Quentes está no P1 (Tabelas 32 a 34) e é reproduzível: 21.921 UH × 365 dias × 54,7% de ocupação × 2,79 pessoas por UH ÷ 3,42 diárias = 3.569.147 turistas em 2019, projetados pela relação de 460 turistas por emprego em ACT. Questionários e tabulação integram os anexos do P1.

(v) Como a projeção é de demanda potencial irrestrita, é tecnicamente coerente que especificações dimensionadas pela demanda (capacidade do teleférico e estruturas de apoio) sejam ajustadas à demanda verificada nas revisões ordinárias. Eventuais ajustes dependerão de acordo entre as PARTES, serão formalizados por termo aditivo (subcláusula 34.5.1) e poderão ensejar a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro em favor de qualquer das PARTES (subcláusula 34.8). Permanece com a CONCESSIONÁRIA, contudo, o risco de não efetivação da demanda projetada, nos termos da alínea “ee” da subcláusula 29.1, de modo que a eventual redução de RECEITAS decorrente de demanda inferior à projetada não será objeto de recomposição.

Questionamento nº 9

Documento objeto de questionamento: Minuta de Contrato; Anexo B (Caderno de Encargos); Apêndice I (Plano de Implantação Referencial); Anexo C; Estudo de Demanda (P1), Anexo 2

Item, cláusula ou dispositivo: Contrato, subcláusula 29.1, alíneas “ee” e “ff”, e subcláusula 30.1, alíneas “c”, “d” e “n”; Anexo B, item 9.5.4, alínea “b”; Apêndice I, itens 2.1, 3.1, 3.2 e 3.3; Anexo C, Tabela 1

Esclarecimento solicitado:

O Anexo 2 do P1 (aba “1.6_Demanda_Pico”) projeta cerca de 16,7 mil visitantes no dia de pico do Ano 10 e cerca de 19,8 mil a partir do Ano 15, supondo que o mês de pico concentre cerca de 20% da visitação anual, enquanto o estudo setorial da Noctua, Sindepat e Adibra (4ª edição, 2026, p. 31) aponta, para parques e atrações turísticas, pico de 12,4% (janeiro). O ANEXO B não define parâmetros de capacidade de carga (item 9.5.4, alínea “b”). O APÊNDICE I, por sua vez, atribui à CONCESSIONÁRIA os estudos de capacidade de suporte de vias, trilhas e pontes (itens 3.1 a 3.3) e exige sistema que limite a venda de ingressos com base no NÚMERO BALIZADOR DA VISITAÇÃO (NBV) (item 2.1), cujo cumprimento é aferido pelo indicador ID4, com peso de 15% (ANEXO C, Tabela 1).

Solicita-se esclarecer:

(i) se permanece válido o entendimento da resposta ao Questionamento nº 6 da Nota de Esclarecimento nº 3 da Concorrência nº 01/2025, de que os dimensionamentos têm caráter conceitual e caberá à CONCESSIONÁRIA realizar os estudos de capacidade de suporte, e se há estudo de capacidade de carga ambiental do PARQUE;

(ii) se o NBV já foi fixado, qual o seu valor, como foi considerado na projeção de demanda e como o indicador ID4 será aferido enquanto não fixado;

(iii) se eventual limitação de visitação imposta pelo PODER CONCEDENTE ou pelo órgão ambiental, inclusive por revisão do PLANO DE MANEJO ou do PLANO DE USO PÚBLICO, que impeça o atingimento da demanda projetada, será risco do PODER CONCEDENTE (subcláusula 30.1, alíneas “c”, “d” e “n”); e

(iv) se ampliações de infraestrutura além dos quantitativos mínimos do ANEXO B,

necessárias para atender à demanda projetada, enquadram-se na alínea “ff” da subcláusula 29.1.

Resposta:

(i) Sim, no que pese a independências dos certames, e diante do questionamento conhecido, e aqui novamente apontado, confirma-se o entendimento da resposta ao Questionamento nº 6 da Nota de Esclarecimento nº 3 da Concorrência nº 01/2025. As capacidades e os dimensionamentos constantes do Caderno de Encargos e do Plano de Implantação Referencial possuem caráter conceitual. O Plano de Manejo estabelece as zonas ambientais e as fragilidades do ecossistema, competindo à CONCESSIONÁRIA, no âmbito do Plano de Implantação da Área da Concessão e do desenvolvimento dos projetos executivos, realizar os estudos complementares de engenharia e capacidade de suporte das infraestruturas e acessos propostos.

(ii) Esclarece-se que, O NÚMERO BALIZADOR DA VISITAÇÃO (NBV) não é um índice global fixo previamente tabulado no Edital, mas um parâmetro dinâmico de gestão estabelecido por setor e atrativo, nos termos do item 8.3 do Anexo B. A definição dos limites operacionais e a metodologia de monitoramento serão consolidadas no Plano de Monitoramento do NBV, a ser apresentado pela CONCESSIONÁRIA e submetido à não objeção do Poder Concedente. Quanto à aferição do indicador ID4 (ANEXO C), recorda-se que sua apuração regular é precedida pelo período de carência contratual, intervalo no qual a Concessionária e o órgão ambiental consolidarão a rotina de controle sem incidência de deduções tarifárias ou sanções.

(iii) A variação ordinária da demanda turística em razão das condições de mercado é risco exclusivo da CONCESSIONÁRIA (subcláusula 29.1, alínea "ee"). Todavia, se a limitação de visitação, fechamento compulsório de atrativos ou redução da capacidade decorrer de ato de autoridade pública, alteração superveniente e unilateral do Plano de Manejo ou determinação ambiental extraordinária sem culpa da CONCESSIONÁRIA, a hipótese enquadra-se expressamente na matriz de riscos como de responsabilidade do PODER CONCEDENTE (subcláusula 30.1, alíneas "c", "d" e "n").

(iv) Sim. A realização de ampliações, modernizações ou implantação de infraestruturas além das diretrizes e parâmetros mínimos obrigatórios fixados no ANEXO B, com o objetivo de capturar demanda incremental ou aprimorar os serviços, classifica-se como Investimentos Adicionais (Cláusula 22 do Contrato), enquadrando-se no risco empresarial ordinário e na liberdade de gestão da CONCESSIONÁRIA.

Questionamento nº 10

Documento objeto de questionamento: Minuta de Contrato; Edital; Anexo II (Glossário); Estudo de Demanda (P1), Anexo 2; Plano de Negócios e Modelo Econômico-Financeiro

Item, cláusula ou dispositivo: Contrato, cláusula 10 (subcláusulas 10.1 a 10.4.2) e subcláusula 30.1, alíneas “b”, “n” e “o”; Edital, item 8.1.2, alínea “e”; Glossário, item 1.21; Plano de Negócios, p. 149 a 151

Esclarecimento solicitado:

O ticket médio do Plano de Negócios (67,80% do ingresso de R$ 54,60, p. 150) considera meia-entrada de crianças, jovens estudantes e idosos, desconto de residentes, desconto de pessoas com deficiência e isenção de crianças até 3 anos (Anexo 2 do P1, aba “1.0_Premissas”), sem contemplar expressamente as demais categorias das subcláusulas 10.1 e 10.2 (professores, pessoas de baixa renda,

doadores, até 300 estudantes por dia, entre outras), cujos impactos não geram reequilíbrio (subcláusula 10.4.2). O texto do Plano de Negócios (p. 149 e 150), por sua vez, descreve as pessoas acima de 60 anos como isentas, e não como beneficiárias do desconto de 50% previsto na subcláusula 10.2, alínea “a”.

Além disso, a alínea “i” da subcláusula 10.1, a subcláusula 10.4 e a alínea “n” da subcláusula 30.1 do CONTRATO, bem como o item 8.1.2, alínea “e”, do EDITAL, utilizam o termo “DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS”, não definido no GLOSSÁRIO, que define apenas a DATA DE ENTREGA DOS ENVELOPES (item 1.21).

Solicita-se esclarecer:

(i) se o ticket médio de referência considerou todas as isenções e descontos da cláusula 10 e qual o tratamento adotado para os idosos, confirmando-se que permanece válido o entendimento da resposta ao Questionamento nº 2 da Nota de Esclarecimento nº 3 da Concorrência nº 01/2025, de que o desconto de 50% para pessoas com deficiência constitui obrigação contratual (subcláusula 10.2, alínea “f”), a ser considerada na proposta;

(ii) se a tabela “Estimativa de Receita de Bilheteria (ingresso a 50,00)” do Plano de Negócios (p. 151) adota o ingresso de R$ 54,60;

(iii) se os descontos são cumulativos ou se prevalece apenas o mais benéfico;

(iv) qual a data de referência para identificar as leis de isenção e desconto que a CONCESSIONÁRIA deverá observar sem direito a reequilíbrio, confirmando-se que a “DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS” corresponde à DATA DE ENTREGA DOS ENVELOPES (06/11/2026) em todas as disposições acima; e

(v) se isenções ou descontos instituídos por lei posterior a essa data ensejarão reequilíbrio, nos termos das alíneas “b” e “o” da subcláusula 30.1.

Resposta:

(i) O ticket médio de 67,8% considera os cinco grupos com direito a benefício que podem ser quantificados pela pesquisa ou por fonte oficial (P1, item 9.2). Pessoas com 60 anos ou mais foram tratadas com desconto de 50%, não como isentas; a redação do Plano de Negócios (p. 149 e 150) deve ser corrigida. O desconto de 50% para pessoas com deficiência está incluído.

Grupo	Participação no público	Benefício	Fonte do percentual
Crianças até 3 anos	5,5%	Isenção (100%)	Pesquisa P1
Estudantes (3 a 24 anos)	35,9%	50%	Pesquisa P1
Pessoas com 60 anos ou mais	4,7%	50%	Pesquisa P1
Residentes do entorno	5,6%	80%	Observatório do Turismo de Goiás
Pessoas com deficiência (20 a 60 anos)	3,9%	50%	PNAD Contínua 2022
Ticket médio resultante		67,8% da inteira	R$ 33,90 sobre R$ 50,00

As demais categorias (professores, pessoas de baixa renda, doadores, visitas educativas e pesquisadores) não são identificáveis na pesquisa e não foram modeladas. Ressalva técnica: a demanda projetada é composta por turistas com

renda familiar acima de R$ 7.000; grupos escolares e público local de baixa renda são, em grande parte, visitação adicional a essa base, e não substituem visitantes pagantes projetados.

(ii) O valor de R$ 50,00 é o ingresso inteiro na data-base do P1 (2024; Tabela 37). Os R$ 54,60 do Plano de Negócios correspondem à atualização monetária para jan/2026 (fator 1,092). O título da tabela do Plano de Negócios (p. 151) manteve a referência da data-base original. Com vistas a evitar equívocos de interpretação, a menção será excluída do título, o que será providenciado por meio de errata.

(iii) No cálculo do P1, os benefícios não são cumulativos: cada visitante foi enquadrado em um único grupo e os percentuais foram somados. A regra contratual de cumulatividade cabe ao jurídico.

(iv) Quanto à data de referência, confirma-se que a expressão “DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS”, utilizada na alínea “i” da subcláusula 10.1, na subcláusula 10.4 e na alínea “n” da subcláusula 30.1 da MINUTA DE CONTRATO, bem como na alínea “e” do item 8.1.2 do EDITAL, corresponde à DATA DE ENTREGA DOS ENVELOPES. O item 1.21 do ANEXO II – GLOSSÁRIO define essa data como aquela em que as LICITANTES deverão entregar na B3 os ENVELOPES Nº 1 e Nº 2, este último contendo a PROPOSTA ECONÔMICA. Nos termos do cronograma constante do item 24 do EDITAL, trata-se do dia 6 de novembro de 2026, observadas eventuais alterações do cronograma da LICITAÇÃO. O mesmo entendimento aplica-se às referências à data de apresentação da PROPOSTA ECONÔMICA constantes da MINUTA DE CONTRATO. Assim, a CONCESSIONÁRIA deverá observar, sem direito à recomposição do equilíbrio econômico-financeiro, as isenções e os descontos previstos na cláusula 10, inclusive aqueles destinados às categorias de USUÁRIOS especificamente indicadas em lei, em sentido estrito, em vigor naquela data, nos termos das subcláusulas 10.4 e 10.4.2.

(v) Quanto às isenções e aos descontos instituídos por lei posterior à DATA DE ENTREGA DOS ENVELOPES, a resposta é afirmativa. Nos termos da alínea “i” da subcláusula 10.1 e da subcláusula 10.4, a CONCESSIONÁRIA deverá conceder descontos e isenções às categorias de USUÁRIOS especificamente indicadas em lei, em sentido estrito, em vigor naquela data. Esses benefícios, juntamente com os demais previstos na cláusula 10, compõem o equilíbrio econômico-financeiro inicial do CONTRATO e não ensejam recomposição, conforme a subcláusula 10.4.2. Os benefícios criados ou ampliados por lei posterior, por sua vez, embora devam ser observados pela CONCESSIONÁRIA, não integram o equilíbrio inicial e constituem risco atribuído ao PODER CONCEDENTE pela subcláusula 30.1. A alínea “o” trata da criação de benefícios, tais como isenções e descontos incidentes sobre o INGRESSO ou sobre os SERVIÇOS, e a alínea “b” trata da mudança na legislação que altere a composição econômico-financeira do CONTRATO, incluindo benefícios e isenções outorgados por autoridades públicas. Nesses casos, a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro dependerá da demonstração do impacto efetivo do novo benefício sobre as receitas da CONCESSIONÁRIA e observará o procedimento previsto na CLÁUSULA 32 do CONTRATO.

Questionamento nº 11

Documento objeto de questionamento: Edital; Minuta de Contrato; Anexo C (Indicadores de Desempenho); Plano de Negócios e Modelo Econômico-Financeiro

Item, cláusula ou dispositivo: Contrato, subcláusulas 12.2 e 12.4; Anexo C, p. 11 e 12 e Tabela 3; Edital, item 9.11.1; Plano de Negócios, p. 230, 231 (Tabela 97) e 235

Esclarecimento solicitado:

A subcláusula 12.2 fixa os ENCARGOS ACESSÓRIOS em 2,2% da receita operacional bruta, ao passo que o Plano de Negócios adota 2,22% e menciona cálculo “com base em 6% da Receita Operacional Bruta” (p. 235), além de afirmar que “qualquer alíquota acima de 2% torna o projeto economicamente inviável” (p. 230), sendo que, na Tabela 97 (p. 231), a alíquota de 3% já resulta em VPL negativo. A subcláusula 12.4 e a Tabela 3 do ANEXO C, contudo, preveem acréscimo de até 6% da ROB conforme a Nota Final (NF), aplicável inclusive a desempenhos elevados (0,5% da ROB para NF entre 90% e 95%). O ANEXO C refere-se ao cálculo da NF “conforme cálculo abaixo”, que não é apresentado (p. 11), embora se trate de critério definidor da qualidade do serviço (art. 23, inciso III, da Lei nº 8.987/1995); sua Tabela 3 não trata de NF inferior a 70%; e a p. 12 qualifica como infração leve apenas a NF inferior a 20%.

Solicita-se esclarecer:

(i) qual percentual foi considerado no fluxo de caixa referencial e como se compatibiliza com a conclusão de inviabilidade acima de 2%;

(ii) se o modelo referencial pressupõe NF igual ou superior a 95% durante todo o prazo da CONCESSÃO e, em caso afirmativo, como se demonstra a viabilidade do projeto diante do acréscimo de até 6% previsto na subcláusula 12.4;

(iii) qual a fórmula da NF e os pesos de cada INDICADOR DE DESEMPENHO;

(iv) quais as consequências de NF inferior a 70%, inclusive na faixa entre 20% e 70%; e

(v) se a complementação do ANEXO C será feita por meio de errata, com reabertura de prazo, nos termos do item 9.11.1 do EDITAL, por afetar a formulação da PROPOSTA ECONÔMICA.

Resposta:

(i) O fluxo de caixa referencial considera encargos acessórios de 2,2218% da receita operacional bruta, sem carência. Esse percentual corresponde ao nível que, com a outorga fixa mínima de R$ 1,70 milhão, iguala a TIR do projeto ao WACC real de 9,25% (VPL nulo). A subcláusula 12.2 fixa o percentual em 2,2%, arredondamento para baixo que resulta em VPL ligeiramente positivo, de cerca de R$ 0,1 milhão. A menção a “6% da Receita Operacional Bruta” na p. 235 se trata de erro material e será corrigido por meio de errata.

A afirmação de que “qualquer alíquota acima de 2% torna o projeto economicamente inviável” (p. 230) deve ser lida como acima de aproximadamente 2,22%, ponto de equilíbrio do modelo. Na Tabela 97, a alíquota de 2% resulta em VPL positivo (R$ 1,16 milhão) e a de 3% em VPL negativo (–R$ 4,08 milhões), o que é coerente com esse ponto de equilíbrio intermediário. A redação da p. 230 será corrigida por errata.

(ii) Sim. O modelo referencial pressupõe que a concessão operará dentro do nível de desempenho esperado, com Nota Final igual ou superior a 95% durante todo o prazo, e por isso considera encargos acessórios de 2,2218% da receita operacional bruta, sem o acréscimo previsto na subcláusula 12.4.

O acréscimo corresponde a desempenho abaixo do esperado e tem natureza de incentivo ao cumprimento dos indicadores. Não se trata de custo inerente ao projeto, mas de consequência de baixa performance, que deverá ser evitada e, se ocorrer, endereçada pela própria concessionária, na gestão da operação. A viabilidade do projeto é demonstrada, portanto, no cenário de cumprimento das obrigações contratuais, para o qual os custos operacionais foram dimensionados.

(iii) Reconhece-se que, por falha material de diagramação no ANEXO C (p. 11), a fórmula matemática foi suprimida logo após a expressão "conforme cálculo abaixo". Esclarece-se que a Nota Final (NF) da avaliação de desempenho consiste na média ponderada das pontuações obtidas nos indicadores (escala de 0 a 4 pontos), aplicando-se os respectivos pesos definidos na Tabela 1 do ANEXO C:

ID1 (Satisfação do Usuário): peso 30%

ID2 (Limpeza e Conservação de Áreas): peso 25%

ID3 (Manutenção e Conservação de Ativos): peso 20%

ID4 (Número Balizador da Visitação - NBV): peso 15%

ID5 (Segurança Patrimonial e dos Usuários): peso 10%

A fórmula oficial aplicável para a apuração da NF é:

$$NF = \frac{(PN1 * 30\% + PN2 * 25\% + PN3 * 20\% + PN4 * 15\% + PN5 * 10\%)}{4}$$

Em que PNi corresponde à pontuação obtida no respectivo indicador, variando de 0 a 4, resultando a NF em valor percentual diretamente comparável às faixas da Tabela 3 do ANEXO C. A inserção explícita da referida fórmula será formalizada por meio de errata ao Edital antes da Sessão Pública, sem prejuízo da eficácia imediata deste esclarecimento.

(iv) Esta Comissão informa que a última linha da Tabela 3 do ANEXO C será retificada para evidenciar que qualquer Nota Final inferior a 72,5% (isto é, NF < 72,5%) ensejará o acréscimo de 6% da ROB com previsão de penalidade contratual, conforme disciplinado em CONTRATO.

(v) Os esclarecimentos técnicos aqui prestados integram o Edital e o futuro Contrato como seu ANEXO K para todos os efeitos (item 9.6 do Edital). Tendo em vista que as informações confirmam as regras gerais já constantes da Minuta de Contrato e do Anexo C, sem alteração no objeto, nos encargos essenciais ou no critério de julgamento da licitação, não se aplica a hipótese de reabertura de prazo prevista no subitem 9.11.1 do EDITAL.

Questionamento nº 12

Documento objeto de questionamento: Minuta de Contrato; Plano de Negócios e Modelo Econômico-Financeiro

Item, cláusula ou dispositivo: Contrato, subcláusula 30.1, alínea “a”, e subitem “1.1.a.1”; subcláusula 29.1, alíneas “q” e “aa”; Plano de Negócios, p. 88 e 89

Esclarecimento solicitado:

O subitem “1.1.a.1” da subcláusula 30.1 limita o reequilíbrio decorrente da Emenda Constitucional nº 132/2023 e da Lei Complementar nº 214/2025 aos “eventos ocorridos após a publicação do EDITAL”, embora a transição para o IBS e a CBS dependa de atos futuros, inclusive a fixação de alíquotas, e o Plano de Negócios adote redutor de 40% nas respectivas alíquotas, a partir do enquadramento do empreendimento como “atividade equiparável a parque de diversões” (p. 89). O marco adotado também difere do previsto no art. 9º, § 3º, da Lei nº 8.987/1995, que se refere à data de apresentação da proposta.

Há, ainda, remissões incorretas na subcláusula 29.1: a alínea “q” remete à “Cláusula 30.1 1.1.gg)” e a alínea “aa” à “subcláusula 31.1.ee)”, quando as matérias estão, respectivamente, nas alíneas “gg” e “ee” da subcláusula 30.1.

Solicita-se esclarecer:

(i) se a fixação de alíquotas, a regulamentação e alterações nas regras de transição posteriores a 16/09/2026 serão consideradas “eventos ocorridos após a publicação do EDITAL”;

(ii) como o subitem “1.1.a.1” se compatibiliza com o marco da apresentação da proposta previsto no art. 9º, § 3º, da Lei nº 8.987/1995, especialmente quanto a eventos ocorridos entre 16/09/2026 e a DATA DE ENTREGA DOS ENVELOPES;

(iii) se o PODER CONCEDENTE confirma o enquadramento adotado no Plano de Negócios e se a não confirmação do redutor de 40% pelas autoridades tributárias ensejará reequilíbrio; e

(iv) quais as remissões corretas, com a retificação da numeração.

Resposta:

(i), (ii), (iii) e (iv) A alínea “a” da subcláusula 30.1 da MINUTA DE CONTRATO atribui ao PODER CONCEDENTE o risco de criação, alteração ou extinção de quaisquer tributos ou encargos legais, bem como de interpretação sobre a legislação e a regulamentação tributária, que incidam direta ou indiretamente sobre os INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS, os SERVIÇOS prestados pela CONCESSIONÁRIA e outras atividades sob sua responsabilidade, exceto com relação aos impostos incidentes sobre a renda. Na sequência, o subitem 1.1.a.1 estabelece que, para fins dessa alocação de riscos, e em observância à Emenda Constitucional nº 132/2023 e à Lei Complementar nº 214/2025, o reequilíbrio econômico-financeiro será aplicado apenas aos eventos ocorridos após a publicação do EDITAL.

Essa disciplina não restringe, mas estende a proteção conferida à futura CONCESSIONÁRIA. O art. 9º, § 3º, da Lei Federal nº 8.987/1995 assegura a revisão em razão de alterações tributárias ocorridas após a apresentação da proposta, isto é, após a DATA DE ENTREGA DOS ENVELOPES, prevista para 6 de novembro de 2026. O subitem 1.1.a.1, por sua vez, contempla os eventos ocorridos após a publicação do EDITAL, em 16 de setembro de 2026. Desse modo, todo evento protegido pela lei também é protegido pelo CONTRATO, que abrange, adicionalmente, os eventos ocorridos entre 16 de setembro de 2026 e a DATA DE ENTREGA DOS ENVELOPES.

A Emenda Constitucional nº 132/2023, que previu a criação do IBS e da CBS, e a Lei Complementar nº 214/2025, que instituiu esses tributos e disciplinou a transição entre os regimes, são anteriores tanto à publicação do EDITAL quanto à apresentação das propostas. Trata-se, portanto, de dados conhecidos, inclusive quanto ao cronograma de transição nelas estabelecido, que devem ser considerados pelas LICITANTES na formulação de suas PROPOSTAS ECONÔMICAS e que não ensejam, por si sós, a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro.

Nesse sentido, considerando que o EDITAL foi publicado em 16 de setembro de 2026, no Diário Oficial do Estado de Goiás, os atos publicados após essa data que impactem o equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO, tais como os relativos à fixação de alíquotas, à regulamentação e a alterações nas regras de transição, serão considerados eventos ocorridos após a publicação do EDITAL, para os fins do subitem 1.1.a.1.

No que se refere ao enquadramento tributário com o redutor de 40%, o PODER CONCEDENTE confirma as disposições constantes dos documentos publicados, nos quais tal enquadramento foi adotado como premissa do Plano de Negócios e Modelo Econômico-Financeiro. Caso as autoridades fiscais afastem a aplicação do redutor, a CONCESSIONÁRIA deverá tomar todas as medidas administrativas e judiciais ao seu alcance para defender a aplicação do redutor. Caso a aplicação seja afastada em

decisão judicial definitiva, o CONTRATO deverá ser objeto de reequilíbrio econômico-financeiro.

Por fim, confirmam-se as incorreções apontadas nas remissões da subcláusula 29.1 da MINUTA DE CONTRATO. A alínea “q”, onde faz referência à “Cláusula 30.1 1.1.gg)”, deve remeter à alínea “gg” da subcláusula 30.1, que trata do custeio de remanejamentos, deslocamentos, remoções ou realocações de interferências não causadas pela CONCESSIONÁRIA. A alínea “aa”, onde faz referência à “subcláusula 31.1.ee)”, deve remeter à alínea “ee” da subcláusula 30.1, que trata dos defeitos ocultos nos BENS REVERSÍVEIS construídos ou adquiridos pelo PODER CONCEDENTE após a DATA DE EFICÁCIA. As correções desse erro material serão promovidas por meio de errata, a ser publicada nos mesmos meios em que se deu a publicação original do EDITAL, conforme o item 9.11.

Questionamento nº 13

Documento objeto de questionamento: Minuta de Contrato; Anexo D (Acordos e Contratos Vigentes)

Item, cláusula ou dispositivo: Contrato, subcláusulas 16.2.36 e 16.2.37; Anexo D

Esclarecimento solicitado:

O ANEXO D relaciona contratos de vigilância, limpeza, monitoria ambiental e brigada de prevenção e combate a incêndios com vigências encerradas ou a se encerrar entre maio e novembro de 2026, antes da homologação prevista para 18/12/2026, e a CONCESSIONÁRIA deve harmonizar sua atuação com esses instrumentos e franquear acesso a terceiros contratados ou autorizados pelo PODER CONCEDENTE (subcláusulas 16.2.36 e 16.2.37).

Solicita-se esclarecer:

(i) quais contratos estarão vigentes na DATA DE EFICÁCIA e se o ANEXO D será atualizado; e

(ii) se a CONCESSIONÁRIA deverá assumir ou dar continuidade a algum desses serviços, em especial vigilância e brigada de incêndio.

Resposta:

(i) Salvo ocorrência superveniente que altere a situação atualmente existente, os contratos e instrumentos relacionados no ANEXO D – ACORDOS E CONTRATOS VIGENTES tendem a permanecer vigentes na DATA DE EFICÁCIA. O referido anexo poderá ser atualizado pelo PODER CONCEDENTE sempre que necessário para refletir a situação efetivamente vigente dos instrumentos incidentes sobre a área da concessão, assegurando a harmonização entre sua execução e a execução do Contrato de Concessão.

(ii) A Minuta de Contrato não prevê que a CONCESSIONÁRIA assuma os contratos hoje mantidos pelo Estado, nem que substitua o Estado neles (sub-rogação). Esses contratos permanecem com o PODER CONCEDENTE, e a CONCESSIONÁRIA deve apenas compatibilizar sua atuação com eles (subcl. 16.2.36 e 16.2.37 da Minuta de Contrato). A partir da Data de Eficácia, porém, ela passa a responder pelos serviços abaixo, o que gera sobreposição com os contratos estaduais: (a) Serviços de utilidade pública, como água, esgoto, energia, telefone, gás, coleta de lixo e outros (subcl. 16.2.34 e 17.1.12 da Minuta de Contrato e item 5.4 do Anexo B – Caderno de Encargos); (b) Vigilância e segurança patrimonial (item 5.1 do Anexo B – Caderno de Encargos); (c) Prevenção e combate a incêndios prediais (item 5.2 do Anexo B – Caderno de Encargos); e (d) Brigada de incêndio florestal (item 5.3 do Anexo B – Caderno de Encargos). Caso haja sobreposição com os contratos firmados pelo

Estado a partir da DATA DE EFICÁCIA, os mesmos devem ser tratados no Plano de Transição Operacional (Anexo M), devendo observar: (i) a data em que cada serviço passa à CONCESSIONÁRIA; (ii) a transferência de titularidade ou a individualização da medição dos serviços de utilidade pública; (iii) a redução do objeto dos contratos estaduais de vigilância e de limpeza/coleta; e (iv) a manutenção da brigada estadual até que a brigada da CONCESSIONÁRIA esteja formada.

Questionamento nº 14

Documento objeto de questionamento: Minuta de Contrato; Plano de Manejo; Plano de Negócios e Modelo Econômico-Financeiro

Item, cláusula ou dispositivo: Contrato, subcláusulas 19.1 e 24.1, subcláusula 29.1, alínea “e”, e subcláusula 30.1, alíneas “l” e “n”; Plano de Manejo, análise das necessidades de dados (Quadro 1)

Esclarecimento solicitado:

O PLANO DE MANEJO identifica necessidades de dados diretamente relacionadas às implantações previstas, como a identificação dos efeitos da ação humana na zona de recarga dos aquíferos termais, a avaliação do impacto do uso público na geologia e na geomorfologia, o inventário hidrogeológico da Serra e estudos de capacidade de carga e de capacidade de suporte para visitantes (análise das necessidades de dados, inclusive o Quadro 1). Não foram disponibilizados esses estudos nem a estimativa de seus custos.

Na reunião de 26/10/2026, foi informado que o Estado não realizou a maioria dos estudos listados no PLANO DE MANEJO, que eles serão contratados pelo Estado em seu próprio tempo e que o investidor não deve contar com eles; que a responsabilidade da CONCESSIONÁRIA se limita aos estudos vinculados à implantação das novas estruturas; que os custos de projetos e avaliações iniciais estão precificados em rubricas específicas do CAPEX referencial; que a dispensa de licenciamento não afasta a necessidade de avaliação de impacto e de estudos; e que, caso a redação da cláusula 29 gere margem de interpretação, seria feita uma segunda leitura.

Solicita-se esclarecer:

(i) quais estudos previstos no PLANO DE MANEJO já foram realizados e quais o PODER CONCEDENTE pretende realizar, com o respectivo cronograma, e se algum deles constitui condição para a autorização de INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS;

(ii) se os estudos de caráter científico previstos no PLANO DE MANEJO não constituem obrigação da CONCESSIONÁRIA nem estão abrangidos pela alínea “e” da subcláusula 29.1 e, considerando a referida segunda leitura, se haverá ajuste de redação por meio de errata;

(iii) quais as rubricas e os valores do CAPEX referencial destinados a projetos, estudos e avaliações iniciais (inclusive geológicos, hidrogeológicos, geotécnicos e de capacidade de suporte), por setor e por INVESTIMENTO OBRIGATÓRIO;

(iv) quais os estudos mínimos que serão exigidos da CONCESSIONÁRIA para a autorização de cada intervenção (termo de referência ou escopo); e

(v) se a exigência, pelo PODER CONCEDENTE, de estudos coincidentes com os do PLANO DE MANEJO ou de abrangência superior à da implantação específica será tratada como nova obrigação, nos termos das alíneas “l” e “n” da subcláusula 30.1.

Resposta:

(i) Os estudos listados nas necessidades de dados do Plano de Manejo do PESCAN

são instrumentos de gestão da Unidade de Conservação, a cargo do PODER CONCEDENTE. Não integram o objeto da CONCESSÃO e não têm cronograma vinculado ao CONTRATO. Embora possa haver coincidência entre os estudos previstos no Plano de Manejo e àqueles necessários à concessão, eles não se confundem uma vez que possuem abrangência e objetivos distintos.

(ii) Os estudos de caráter científico do Plano de Manejo do PESCAN não estão abrangidos pela alínea “e” da subcláusula 29.1. A alínea “e” limita o risco da CONCESSIONÁRIA aos estudos ligados a duas situações: (i) implantação de novas estruturas ou equipamentos dos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS ou ADICIONAIS; e (ii) INTERVENÇÕES de reparo, melhoria ou manutenção de estruturas existentes. Ressalta-se que embora possa haver coincidência entre os estudos de caráter científico previstos no Plano de Manejo e àqueles necessários à concessão, eles não se confundem uma vez que possuem abrangência e objetivos distintos.

(iii) No âmbito desta modelagem referencial, a rubrica de "Serviços Técnicos" que compõe o item "Serviços Gerais" do CAPEX do projeto tem por objetivo agrupar os itens para elaboração de projetos, levantamentos planialtimétricos cadastrais, aprovações de projetos e acompanhamentos de obras e afins. Os valores definidos por setor podem ser verificados nos itens 5.1.1. a 5.1.5 do Plano de Negócios e nas linhas 288, 504, 616, 709 e 766 da aba "06.CAPEX" do excel de modelagem EVTE. Cabe ressaltar, o caráter referencial da modelagem econômico-financeira.

(iv) O escopo mínimo é o dos itens 8.1 e 10 do Anexo B – Caderno de Encargos. Além disso, estudos complementares, poderão ser necessários conforme avaliação técnica. Conforme disposto na lei Geral de Licenciamento, o ato autorizativo emitido pelo órgão gestor da unidade de conservação para instalação e operação dispensa outras licenças e autorizações relacionadas ao controle e licenciamento ambiental, entretanto a dispensa não afasta a avaliação de impacto ambiental que deverá ocorrer em processo específico (§ 4º do art. 52 da Lei estadual nº 20.694/2019). Para tanto, para subsidiar sua manifestação, o órgão gestor poderá exigir os estudos ambientais, geológicos, hidrogeológicos ou geotécnicos compatíveis com a natureza, porte e localização da intervenção. Para garantir o cumprimento do cronograma pela concessionária, o rol de estudos complementares e seus respectivos termos de referência serão definidos no primeiro ano da eficácia do contrato.

(v) Não. Os estudos previstos no PLANO DE MANEJO e os estudos ligados aos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS mesmo que coincidentes no tema, possuem abrangência e objetivos diferentes. Além disso, os estudos do PLANO DE MANEJO têm caráter científico e de gestão. Abrangem a unidade de conservação como um todo e servem para ampliar o conhecimento sobre seus recursos e orientar zoneamento, normas de uso e manejo. Por outro lado, os estudos dos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS têm caráter técnico e executivo. Limitam-se ao local e à intervenção e servem para assegurar a viabilidade, a segurança e o controle dos impactos de cada estrutura.

Questionamento nº 15

Documento objeto de questionamento: Minuta de Contrato; Anexo B (Caderno de Encargos)

Item, cláusula ou dispositivo: Contrato, subcláusulas 19.1 a 19.4, 24.3 a 24.5.2 e 30.1, alínea “e”; Anexo B, item 6.4.3.4.8 e Tabela 11; Lei estadual nº 20.694/2019, art. 52, § 4º

Esclarecimento solicitado:

Na reunião de 26/10/2026, a SEMAD informou que, nos termos do art. 52, § 4º, da

Lei estadual nº 20.694/2019, o ato autorizativo do órgão gestor da unidade de conservação “dispensa outras licenças e autorizações relacionadas ao controle e licenciamento ambiental”, que o rito ainda não está definido e que a expectativa é de processo simplificado no SEI, com apresentação, pela CONCESSIONÁRIA, dos estudos que demonstrem a viabilidade da implantação. O CONTRATO atribui à CONCESSIONÁRIA a obtenção das licenças e autorizações (subcláusula 19.1), considera atraso a expedição em prazo superior a 60 dias quando não houver prazo regulamentar (subcláusula 19.3.1), não fixa prazo para a primeira análise dos projetos (subcláusula 24.3), diferentemente da reanálise (subcláusula 24.5), e condiciona a implantação do teleférico às aprovações dos órgãos competentes (item 6.4.3.4.8 do ANEXO B).

Solicita-se esclarecer:

(i) se o ato autorizativo do art. 52, § 4º, da Lei estadual nº 20.694/2019 será o instrumento aplicável a todos os INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS, inclusive o teleférico e as estruturas situadas na Zona de Amortecimento, e se será necessária anuência ou manifestação de outros órgãos ou entes, inclusive municipais;

(ii) quando e por qual instrumento o rito será disciplinado (prazos, documentos, estudos mínimos e instâncias decisórias) e se o será antes da DATA DE EFICÁCIA;

(iii) se o prazo de 60 dias da subcláusula 19.3.1 se aplica ao ato autorizativo e qual o prazo para a primeira manifestação do PODER CONCEDENTE sobre os projetos (subcláusula 24.3), com não objeção tácita em caso de silêncio, à semelhança da subcláusula 24.5.1; e

(iv) se os cronogramas do ANEXO B serão revistos enquanto pendentes a autorização ou a análise dos projetos por fato não imputável à CONCESSIONÁRIA (subcláusulas 19.3.2 e 30.1, alínea “e”).

Resposta:

(i) O ato autorizativo do § 4º do art. 52 da Lei estadual nº 20.694/2019 será o instrumento de controle ambiental para todos os INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS, inclusive o teleférico. Conforme disposto na lei Geral de Licenciamento, o ato autorizativo emitido pelo órgão gestor da unidade de conservação para instalação e operação dispensa outras licenças e autorizações relacionadas ao controle e licenciamento ambiental, entretanto tal dispensa não afasta a avaliação de impacto ambiental que deverá ocorrer em processo específico (§ 4º do art. 52 da Lei estadual nº 20.694/2019). Para tanto, para subsidiar sua manifestação, o órgão gestor poderá exigir os estudos ambientais, geológicos, hidrogeológicos ou geotécnicos compatíveis com a natureza, porte e localização da intervenção. Para garantir o cumprimento do cronograma pela concessionária, o rol de estudos complementares e seus respectivos termos de referência deverão ser definidos no primeiro ano da eficácia do contrato.

No que se refere ao Acesso Rio Quente (item 6.3.1.8.1 do Anexo B), o Decreto estadual nº 10.927, de 15 de junho de 2026, que fixou os limites do PARQUE, prevê no parágrafo único do art. 2º que as áreas de terras necessárias ao acesso às infraestruturas turísticas poderão ser incorporadas aos limites do PARQUE e declaradas de utilidade pública para fins de desapropriação, mediante avaliação técnica e aprovação do órgão ambiental competente. Essas áreas serão incorporadas ao PARQUE e deixarão de integrar a Zona de Amortecimento. A menção a essa zona no item 6.3.1.8.1 do Anexo B descreve a situação atual das áreas, antes da incorporação. Assim, na implantação, as estruturas estarão no interior da unidade de conservação, sujeitas ao ato autorizativo do § 4º.

A incorporação observará o seguinte:

- cabem ao PODER CONCEDENTE a incorporação, a desapropriação e a entrega das áreas livres e desimpedidas, sem ônus para a CONCESSIONÁRIA (subcláusula 17.1.14);

- as áreas incorporadas passarão a integrar a ÁREA DA CONCESSÃO nos termos da subcláusula 5.2, aplicando-se a subcláusula 5.2.3 quando for o caso;

- a eventual indisponibilidade das áreas no prazo de implantação é risco do PODER CONCEDENTE (alínea “w” da subcláusula 30.1).

A dispensa do § 4º alcança apenas o controle ambiental. Continuam exigíveis, quando cabíveis, os atos de outra natureza:

- alvarás e licenças urbanísticas municipais;

- aprovação de projetos e Certificado de Vistoria do Corpo de Bombeiros (CVCB) (item 5.2.2 do Anexo B);

- na hipótese de utilização de água subterrânea, na prospecção do poço sendo identificada como termal caberá a manifestação da ANM quanto à autorização de seu uso e posterior outorga pela SEMAD

- manifestação do IPHAN, em caso de interferência com patrimônio arqueológico.

(ii) O rito do ato autorizativo, bem como o rol de estudos exigíveis, será disciplinado por ato normativo da SEMAD, devendo ser editado no primeiro ano a partir de data de eficácia.

(iii) Não. O prazo de 60 (sessenta) dias previsto na subcláusula 19.3.1 não se aplica ao ato autorizativo mencionado na consulta. Os procedimentos, etapas, critérios e prazos aplicáveis à emissão do ato autorizativo e à análise dos projetos submetidos pela Concessionária nos termos da subcláusula 24.3 serão definidos no âmbito do Plano de Transição Operacional, observadas as disposições contratuais e as necessidades operacionais para a adequada assunção dos serviços pela Concessionária.

Dessa forma, a sistemática prevista na subcláusula 24.5.1 aplica-se exclusivamente às hipóteses nela expressamente previstas, não sendo cabível sua extensão, por analogia, à primeira manifestação do Poder Concedente sobre os projetos apresentados pela Concessionária.

(iv) Sim. Os cronogramas do Anexo B – Caderno de Encargos serão revistos quando a autorização ou a análise dos projetos estiver pendente por fato não imputável à CONCESSIONÁRIA. A revisão segue a subcláusula 19.3.2 e as alíneas “e” e “g” da subcláusula 30.1, sem prejuízo do reequilíbrio. A revisão exige que os requerimentos da CONCESSIONÁRIA tenham sido apresentados de forma regular, tempestiva e adequada.

Questionamento nº 16

Documento objeto de questionamento: Edital; Plano de Negócios e Modelo Econômico-Financeiro

Item, cláusula ou dispositivo: Edital, item 22.1; Plano de Negócios, p. 94 e 237; Lei nº 8.987/1995, art. 21

Esclarecimento solicitado:

O item 22.1 do EDITAL determina, “com fulcro no artigo 21 da Lei Federal nº 8.987/1995”, o pagamento ao BNDES pelos serviços técnicos de estruturação, e o Plano de Negócios considera ressarcimento de estudos de R$ 11,51 milhões no investimento total (p. 94). O Plano de Negócios informa ter sido elaborado a partir

da Avaliação Comercial e Estudo de Demanda, do Diagnóstico Socioambiental e do Estudo Preliminar de Engenharia ou Arquitetura e Transportes (p. 237). Não identificamos, entre os documentos publicados, a íntegra dos dois últimos estudos, nem as cotações que fundamentaram o orçamento do teleférico. O art. 21 da Lei nº 8.987/1995 prevê que os estudos vinculados à concessão e de utilidade para a licitação estarão à disposição dos interessados.

Solicita-se esclarecer:

(i) se poderão ser disponibilizados, na íntegra, o Diagnóstico Socioambiental e o Estudo Preliminar de Engenharia ou Arquitetura e Transportes, as cotações do teleférico e os demais elementos técnicos que suportam o CAPEX (traçado, topografia e sondagens, se existentes);

(ii) caso algum desses documentos não exista ou não possa ser disponibilizado, qual a razão; e

(iii) qual a composição do montante de R$ 11,51 milhões considerado no Plano de Negócios e sua correspondência com os valores dos itens 22.1.1 a 22.1.4 do EDITAL.

Resposta:

(i), (ii) e (iii) Entende-se que os estudos elaborados possuem caráter referencial, destinando-se à definição dos parâmetros contratuais relativos ao certame em tela. Ademais, as principais informações por eles produzidas já se encontram incorporadas e refletidas no Plano de Negócios, na planilha de modelagem econômico-financeira e nos demais materiais editalícios do PESCaN. Sob essa perspectiva, considera-se atendido o dever de transparência e publicidade aplicável ao procedimento, dispensando-se a necessidade de divulgação integral dos referidos estudos pelo Estado.

No que se refere ao valor aproximado de R$ 11,51 milhões constante do no Plano de Negócios, esclarece-se que tal montante corresponde à estimativa dos custos com a remuneração do BNDES no âmbito da estruturação do projeto, somada a dos valores do ressarcimento das despesas incorridas com o serviço de consultorias técnicas especializadas e com a Bolsa de Valores, todas na data base de janeiro de 2026. No âmbito do edital, estes montantes são detalhados considerando o seu montante original e regras contratuais de atualização.

Questionamento nº 17

Documento objeto de questionamento: Minuta de Contrato

Item, cláusula ou dispositivo: Contrato, subcláusulas 5.1.1.1, 25.4, 30.1 (alíneas “l”, “m” e “n”), 31.6.2, 32.2, 32.5, 32.11.3 e 34.1.1

Esclarecimento solicitado:

O CONTRATO estabelece, entre outras, as seguintes condições para a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro: comunicação do evento “em prazo não superior a 180 (cento e oitenta) dias, contados de sua materialização” (subcláusula 32.2); afastamento do reequilíbrio quando a CONCESSIONÁRIA tenha concorrido para o evento “de qualquer forma e em qualquer medida” (subcláusula 31.6.2); tratamento na REVISÃO ORDINÁRIA subsequente, realizada a cada 5 anos após a primeira (subcláusula 34.1.1), quando não acolhida a justificativa de urgência (subcláusula 32.5); limitação do reequilíbrio da subcláusula 25.4 aos impactos “direta e comprovadamente decorrentes”; e vedação de uso do APÊNDICE I para pleitos (subcláusula 5.1.1.1). Considerando o horizonte de 35 anos e a alocação integral do risco de demanda à CONCESSIONÁRIA, a extensão dessas condições é relevante para a precificação.

Solicita-se esclarecer:

(i) se o prazo da subcláusula 32.2 é prazo para comunicação do evento, sem efeito de perda do direito ao reequilíbrio, considerando o art. 131, parágrafo único, da Lei nº 14.133/2021, aplicável subsidiariamente às concessões (art. 186), e, em caso negativo, qual a consequência de sua inobservância;

(ii) como se conta esse prazo nos eventos de efeitos continuados ou progressivos (por exemplo, restrições de visitação, alterações normativas com regras de transição ou atos do PODER CONCEDENTE com impacto na demanda), cujo efeito só se torna mensurável ao longo do tempo;

(iii) se, havendo concorrência de causas, haverá recomposição proporcional à parcela não imputável à CONCESSIONÁRIA, ou se a subcláusula 31.6.2 afasta integralmente o reequilíbrio;

(iv) se, nos eventos das alíneas “l”, “m” e “n” da subcláusula 30.1 (novas obrigações, alterações unilaterais e mudanças determinadas pelo PODER CONCEDENTE), a recomposição será concomitante à alteração, nos termos do art. 9º, § 4º, da Lei nº 8.987/1995, independentemente da REVISÃO ORDINÁRIA; e

(v) se os valores cujo tratamento for diferido para a REVISÃO ORDINÁRIA serão atualizados e remunerados pela taxa da subcláusula 32.11.3 desde a data do impacto.

Resposta:

(i), (ii), (iii), (iv) e (v) A subcláusula 32.2 da MINUTA DE CONTRATO estabelece que a PARTE pleiteante deverá identificar o evento de desequilíbrio e comunicá-lo à outra PARTE em prazo não superior a 180 (cento e oitenta) dias, contados de sua materialização. O art. 131 da Lei Federal 14.133/2021, aplicável subsidiariamente às concessões por força de seu art. 186 e da subcláusula 3.1 do CONTRATO, dispõe, em seu caput, que a extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório. O parágrafo único do mesmo artigo, por sua vez, determina que o pedido de restabelecimento do equilíbrio deverá ser formulado durante a vigência do contrato e antes de eventual prorrogação nos termos do art. 107 daquela Lei.

Esses dispositivos não se excluem. Ao contrário, coexistem e devem ser interpretados de forma complementar.

Em primeiro lugar, a extinção do CONTRATO não impede o prosseguimento dos procedimentos de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro já instaurados. Em segundo lugar, a legislação complementa a disposição contratual ao exigir que o pedido seja formulado durante a vigência do CONTRATO. Assim, a PARTE pleiteante deverá observar, ao mesmo tempo, o prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da materialização do evento, previsto na subcláusula 32.2, e a formulação do pedido dentro do prazo do CONTRATO.

Nos casos de extinção do CONTRATO, seja pelo advento do termo contratual, seja de forma antecipada, o evento de desequilíbrio materializado durante a vigência contratual e identificado por qualquer das PARTES poderá ser objeto de pleito de recomposição, desde que observado o prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados de sua materialização. Essa hipótese, que abrange os eventos materializados no período final do CONTRATO, encontra fundamento justamente no caput do art. 131 da Lei Federal nº 14.133/2021, que admite o reconhecimento do desequilíbrio após a extinção do contrato. Esse entendimento protege ambas as PARTES, uma vez que a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro é instrumento bilateral, que pode ser pleiteado tanto pela CONCESSIONÁRIA quanto pelo PODER CONCEDENTE,

conforme sofram os efeitos, positivos ou negativos, do evento de desequilíbrio, nos termos da subcláusula 31.2.

Nos casos de eventos de desequilíbrio continuados, que se prolonguem no tempo, o prazo de 180 (cento e oitenta) dias previsto na subcláusula 32.2 será contado a partir da materialização do último evento que gera o desequilíbrio. Caberá à PARTE pleiteante demonstrar a continuidade dos eventos e o nexo causal entre a sua ocorrência e o desequilíbrio alegado, em linha com a subcláusula 32.6.1, que admite pleito fundado em “evento ou série de eventos”.

Havendo concorrência de causas, a apuração de cada uma delas é feita individualmente. Nessa apuração, serão observadas as hipóteses da subcláusula 31.6, que afastam o direito da CONCESSIONÁRIA à recomposição quando os prejuízos derivarem de negligência, imprudência, imperícia, inépcia ou omissão na execução do CONTRATO ou no tratamento dos riscos a ela alocados (subcláusula 31.6.1); quando a CONCESSIONÁRIA tiver concorrido, direta ou indiretamente, para a ocorrência do evento de desequilíbrio (subcláusula 31.6.2); ou quando a materialização do evento não implicar desequilíbrio que possa ser especificamente demonstrado (subcláusula 31.6.3). Desse modo, a subcláusula 31.6.2 não afasta integralmente o reequilíbrio nos casos de concorrência de causas, mas impede a recomposição quanto aos eventos para cuja ocorrência a CONCESSIONÁRIA tenha concorrido. Há ainda que se ressalvar que, desde que a causa imputável à CONCESSIONÁRIA, nos termos aqui mencionados, não seja a geradora primária do evento do qual decorrem os demais, a responsabilização e a alocação de riscos de cada evento permanecem sendo apuradas caso a caso, para fins de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro.

Nas hipóteses das alíneas “l”, “m” e “n” da subcláusula 30.1 que configurem alteração unilateral do CONTRATO pelo PODER CONCEDENTE, a concomitância exigida pelo art. 9º, § 4º, da Lei Federal nº 8.987/1995 se verifica com a instauração do procedimento de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro concomitantemente à alteração, uma vez que a alteração unilateral que afete a equação econômico-financeira, por si só, já indica a ocorrência de desequilíbrio. Nesses casos, a instauração do procedimento não depende da REVISÃO ORDINÁRIA. A modalidade por meio da qual se efetivará a recomposição, dentre aquelas previstas na subcláusula 31.3, deverá ser identificada no respectivo procedimento.

Por fim, os valores decorrentes do evento de desequilíbrio serão considerados desde a data de seu efetivo impacto no fluxo de caixa, atualizados por meio de sua expressão em valores constantes e remunerados pela taxa de desconto real prevista na subcláusula 32.11.3, apurada nessa data, conforme a metodologia do Fluxo de Caixa Marginal da subcláusula 32.10. Esse tratamento aplica-se independentemente de a recomposição ocorrer em REVISÃO ORDINÁRIA ou em REVISÃO EXTRAORDINÁRIA.

Questionamento nº 18

Documento objeto de questionamento: Plano de Negócios e Modelo Econômico-Financeiro; Minuta de Contrato; Edital

Item, cláusula ou dispositivo: Plano de Negócios, p. 212, 213, 215 a 220 (Tabelas 88 a 90) e 237; Contrato, subcláusula 32.11.3; Edital, item 14.2.1

Esclarecimento solicitado:

O Plano de Negócios adota WACC real de 9,25% a.a. (Tabela 88, p. 216), igual à TIR do projeto, com VPL de R$ 1,61 milhão antes da OUTORGA FIXA (p. 237), ou seja, o projeto referencial foi calibrado para retorno igual ao custo de capital. O custo de

capital próprio real (12,96%) foi estimado com taxa livre de risco de 4,26% (título do Tesouro norte-americano de 10 anos), beta do setor de recreação dos Estados Unidos, risco-país de 2,43% e prêmio de risco específico de 0,00% (p. 216 a 218), embora o próprio estudo reconheça limitações decorrentes da baixa existência de parques explorados nesse modelo, das incertezas sobre a demanda e o ambiente regulatório e da ausência de concessões e concessionários comparáveis (p. 215).

O custo da dívida considera cesta de debêntures de infraestrutura (10,59% a.a. nominal na p. 212 e 10,55% na Tabela 89, p. 217), com 38,65% de capital de terceiros e índice de cobertura do serviço da dívida inferior a 1,3 nos oito primeiros anos de operação (p. 213); na reunião de 26/10/2026, foi informado que não há linha de financiamento vinculada aos projetos de parques. Os comparativos do próprio estudo indicam WACC médio de 9,70% (Tabela 90, p. 220), e a subcláusula 32.11.3 adota, para o fluxo de caixa marginal, a NTN-B de longo prazo acrescida de prêmio de risco de 3,25% a.a., o que, com taxas reais das NTN-B longas da ordem de 7% a.a. em 2025 e 2026, indica taxa real superior a 10% a.a. para um contrato de 35 anos.

Solicita-se esclarecer:

(i) quais os fundamentos para a adoção de prêmio de risco específico nulo e de taxa livre de risco baseada em título de 10 anos, em projeto greenfield de 35 anos com risco de demanda integralmente alocado à CONCESSIONÁRIA;

(ii) como se compatibiliza o WACC real de 9,25% com a taxa da subcláusula 32.11.3 e com a média de 9,70% dos projetos comparáveis da Tabela 90;

(iii) qual o custo da dívida efetivamente adotado (10,59% ou 10,55%), se a premissa pressupõe debêntures incentivadas ou outro benefício e qual seria o efeito, no WACC e no VPL, de financiamento em condições de mercado sem esse benefício; e

(iv) se o PODER CONCEDENTE avaliará a revisão do WACC e, por consequência, do valor mínimo da OUTORGA FIXA, ou se confirma que o WACC tem caráter exclusivamente referencial, sem aplicação na recomposição do equilíbrio econômico-financeiro, que observará a subcláusula 32.11.3.

Resposta:

(i) Os riscos apontados estão contemplados nos demais parâmetros da taxa e no próprio fluxo de caixa. Por isso não se adicionou prêmio específico, o que contaria o mesmo risco duas vezes.

Na taxa: o risco sistemático do setor está no beta de recreação, realavancado pela estrutura de capital do projeto (1,32). O risco Brasil está no risco-país (2,43%), ajustado pelo multiplicador de volatilidade.

No fluxo de caixa: o risco de demanda e de implantação greenfield foi tratado nas próprias projeções. A demanda adota o cenário conservador, e restringe o público-alvo a turistas com renda familiar acima de R$ 7.000. A visitação parte de 3,8% da demanda potencial no Ano 1 e segue ramp-up gradual até a plena maturidade.

Quanto à taxa livre de risco, o T-Bond de 10 anos é o vencimento de referência de maior liquidez. Ele foi usado de forma consistente com o prêmio de mercado, que foi medido sobre o mesmo título (S&P 500 sobre T-Bond de 10 anos, 2001 a jan/2026), em linha com as diretrizes do Ministério da Fazenda para o cálculo de taxas de desconto de concessões.

(ii) O WACC e a taxa da subcláusula 32.11.3 têm funções e lógicas de cálculo distintas, e não se espera que coincidam.

O WACC real de 9,25% é a taxa mínima de atratividade do estudo de viabilidade, estimada na data-base de janeiro de 2026 pelo CAPM. Usa parâmetros de longo

prazo e médias históricas: prêmio de mercado de 2001 a 2026 e médias de 12 meses para taxa livre de risco, inflação e custo da dívida. Serve para avaliar a viabilidade do projeto e fixar o valor mínimo da outorga fixa, e foi calibrado para VPL nulo porque a competição se dá pela outorga. Seu papel se esgota na licitação: o retorno efetivo da concessionária será o implícito em sua proposta.

A taxa da subcláusula 32.11.3 é a regra contratual para descontar o fluxo de caixa marginal de eventos de desequilíbrio ocorridos durante a execução. Segue lógica de composição (build-up): parte da remuneração real da NTN-B de longo prazo, título soberano indexado ao IPCA que representa a taxa livre de risco em reais e já incorpora o risco-país, acrescida de prêmio de risco do negócio de 3,25% a.a.

Não se adotou o próprio WACC para o fluxo de caixa marginal por três razões:

1. Atualidade. Um WACC fixado na data-base ficaria defasado ao longo de 35 anos de contrato. Recomposições feitas anos depois usariam um custo de capital que não reflete as condições de mercado do momento do evento, e as partes seriam compensadas a mais ou a menos conforme o ciclo de juros.

2. Representatividade. O WACC referencial não é o custo de capital efetivo da concessionária, cujo retorno será o implícito em sua proposta. Usá-lo no reequilíbrio vincularia a recomposição a uma estimativa da fase de estruturação, que não corresponde à realidade econômica do contrato.

3. Objetividade. A NTN-B é taxa pública, observável e verificável a qualquer tempo. A fórmula dispensa a reestimativa do custo de capital a cada evento, com seus parâmetros discricionários (beta, prêmio de mercado, estrutura de capital), e reduz o espaço para controvérsia entre as partes.

A diferença entre as duas taxas em determinado momento decorre, portanto, do ciclo das taxas de juros, e não de incoerência entre os parâmetros.

Em relação aos projetos comparáveis, o WACC do projeto fica 0,45 p.p. abaixo da média de 9,70% da Tabela 90. Está dentro da faixa observada, de 9,01% (Parque Nacional do Iguaçu) a 10,18% (Parque Estadual da Serra do Conduru), e as diferenças refletem também datas-base e estruturas de capital distintas.

(iii) O custo da dívida adotado é de 10,55% a.a. nominal (Tabela 89); a menção a 10,59% na p. 212 trata-se de erro material e será endereçado por meio de errata. A premissa corresponde à média de uma cesta de debêntures públicas com vencimento em 2035, indexadas ao DI e ao IPCA (fonte: debentures.com.br, janeiro de 2026). A cesta não se restringe a debêntures incentivadas nem pressupõe outro benefício.

A título de sensibilidade, a adoção do custo da linha BNDES Parques e Florestas (11,35% a.a. nominal) elevaria o WACC real para 9,44% e reduziria o VPL do projeto em cerca de R$ 5,6 milhões.

(iv) Confirma-se que o WACC tem caráter referencial, destinado à estruturação do projeto e à fixação do valor mínimo da outorga fixa, sem aplicação na recomposição do equilíbrio econômico-financeiro, que observará a subcláusula 32.11.3.

Questionamento nº 19

Documento objeto de questionamento: Minuta de Contrato; Plano de Negócios e Modelo Econômico-Financeiro; Edital

Item, cláusula ou dispositivo: Contrato, subcláusula 29.1, alíneas “c” e “cc”, e subcláusula 30.1, alínea “b”; Edital, item 14.2.1

Esclarecimento solicitado:

A Emenda Constitucional nº 141, promulgada em 16/10/2026, após a publicação do EDITAL e posteriormente à data-base de janeiro de 2026 do modelo referencial, prevê o fim da escala 6x1, com dois dias de descanso semanal, e a redução gradual da jornada máxima de 44 para 40 horas semanais, sem redução salarial. Na reunião de 26/10/2026, foi informado que o modelo referencial não considerou a alteração, que o tema seria verificado e que, a princípio, não ensejaria reequilíbrio. A alínea "cc" da subcláusula 29.1 aloca à CONCESSIONÁRIA a elevação do custo de mão de obra "por acordo, convenção ou dissídio coletivo de trabalho", ao passo que a alínea "b" da subcláusula 30.1 aloca ao PODER CONCEDENTE a "mudança na legislação ou regulamentação que altere a composição econômico-financeira do CONTRATO".

Solicita-se esclarecer:

(i) se o PODER CONCEDENTE atualizará o OPEX do modelo referencial e, em consequência, o valor mínimo da OUTORGA FIXA, considerando que o projeto foi calibrado com VPL próximo de zero;

(ii) em caso negativo, se os efeitos da Emenda Constitucional nº 141/2026 conhecidos até a DATA DE ENTREGA DOS ENVELOPES devem ser considerados pelas LICITANTES em suas propostas, sem direito a reequilíbrio; e

(iii) se normas supervenientes à DATA DE ENTREGA DOS ENVELOPES que regulamentem a nova jornada ou alterem regimes de escala, de compensação ou exceções setoriais serão enquadradas na alínea "b" da subcláusula 30.1.

Resposta:

(i), (ii) e (iii) A Emenda Constitucional nº 141/2026 foi promulgada em 16 de outubro de 2026, em momento anterior à DATA DE ENTREGA DOS ENVELOPES. Trata-se, portanto, de alteração normativa já ocorrida e conhecida pelas LICITANTES, inclusive quanto às regras de transição nela previstas, razão pela qual não há que se falar em recomposição do equilíbrio econômico-financeiro em decorrência de seus efeitos. Nos termos do item 14.3 do EDITAL, os valores das PROPOSTAS ECONÔMICAS devem ter como data-base a DATA DE ENTREGA DOS ENVELOPES e considerar todos os custos e despesas necessários à exploração da CONCESSÃO, bem como os riscos a serem assumidos pela CONCESSIONÁRIA, descritos no EDITAL, na MINUTA DE CONTRATO e na legislação aplicável.

Não haverá atualização do OPEX do Plano de Negócios e Modelo Econômico-Financeiro nem, por consequência, do valor mínimo da OUTORGA FIXA previsto no item 14.2.1 do EDITAL, uma vez que as projeções econômico-financeiras disponibilizadas têm caráter referencial e não vinculante, nos termos do item 2.3 do EDITAL.

Conforme já apontado, os efeitos já conhecidos da Emenda Constitucional nº 141/2026 devem ser considerados pelas LICITANTES na formulação de suas PROPOSTAS ECONÔMICAS, sem direito a reequilíbrio, cabendo a cada LICITANTE realizar a sua própria análise dos custos envolvidos.

Por fim, as normas referentes à jornada de trabalho supervenientes à DATA DE ENTREGA DOS ENVELOPES que criem, alterem ou extingam encargos legais da CONCESSIONÁRIA e causem impactos econômico-financeiros darão ensejo à recomposição do equilíbrio econômico-financeiro.

Questionamento nº 20

Documento objeto de questionamento: Minuta de Contrato; Anexo A (Caracterização do PESCaN); Anexo B (Caderno de Encargos)

Item, cláusula ou dispositivo: Contrato, subcláusulas 5.1.1.2, 5.2 a 5.2.3.2 e

17.1.14 e subcláusula 30.1, alíneas “w” e “hh”; Anexo A; Anexo B, itens 6.3.1.8.1 e 6.4.3.4.2

Esclarecimento solicitado:

O Decreto estadual nº 10.927, de 15/06/2026, estabeleceu os limites do PARQUE e declarou de utilidade pública, para fins de desapropriação, a área de terras nele especificada. Não identificamos, no EDITAL e em seus ANEXOS, referência ao referido Decreto. O CONTRATO prevê a incorporação automática, sem reequilíbrio, da área em processo de regularização descrita no ANEXO A, caso regularizada em até 5 anos (subcláusula 5.2.3), bem como a assunção, pelo PODER CONCEDENTE, das desapropriações e servidões necessárias à incorporação de áreas à ÁREA DA CONCESSÃO (subcláusula 17.1.14).

Solicita-se esclarecer:

(i) se a ÁREA DA CONCESSÃO e a área em processo de regularização descritas no ANEXO A observam os limites estabelecidos pelo Decreto estadual nº 10.927/2026;

(ii) se a área declarada de utilidade pública abrange porções da ÁREA DA CONCESSÃO, do Setor Teleférico ou do Acesso Rio Quente e qual a previsão para conclusão das desapropriações;

(iii) se a incorporação automática prevista na subcláusula 5.2.3 alcança as áreas objeto do Decreto e se poderá acarretar novas obrigações à CONCESSIONÁRIA sem reequilíbrio; e

(iv) como serão tratados os cronogramas de INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS que dependam de áreas ainda não desapropriadas ou disponibilizadas (subcláusula 30.1, alínea “w”).

Resposta:

(i) O Decreto estadual nº 10.927/2026 não alterou a extensão do PARQUE. Ele deu forma cartográfica e normativa aos limites estabelecidos pela Lei estadual nº 7.282/1970, que descrevia o parque como “o topo da serra em que se situa, [...] suas fraldas e encostas”.

Esses limites eram adotados na gestão da unidade com base na demarcação técnico-administrativa feita pelo IDAGO em 1981, com cerca de 12.315 ha. O Decreto converteu esse perímetro em poligonal georreferenciada (SIRGAS 2000, UTM 22S) de 12.348,65 ha.

A diferença, de cerca de 33 ha, corresponde ao ajuste cartográfico de áreas de vegetação nativa já associadas à unidade. A ÁREA DA CONCESSÃO e a área em processo de regularização descritas no ANEXO A - Caracterização do PESCAN (Mapa 1) foram definidas com base nesse mesmo perímetro e estão contidas na poligonal do Decreto. Por isso, a ausência de referência expressa ao Decreto no EDITAL não afeta o objeto da CONCESSÃO.

(ii) O Estado de Goiás já detém o domínio de quase toda a área do PARQUE, por dois títulos:

- Matrícula nº 810: 11.396,49 ha, adquiridos em meados da década de 1970.

- Registro nº 13.925 (Livro 3-J, fls. 41, de 22/04/1974): 176,806 alqueires, equivalentes a 855,74 ha, adquiridos por desapropriação. A aquisição decorreu de sentença do Juízo de Caldas Novas de 07/10/1971. O registro procede das Transcrições nº 7.165 e nº 11.556, ambas averbadas.

Juntos, os dois títulos somam 12.252,23 ha, cerca de 99,2% dos 12.348,65 ha fixados pelo Decreto estadual nº 10.927/2026. A delimitação foi feita com consulta individual a cada proprietário confrontante e respeitou as divisas dos imóveis. Nos

casos em que parte de imóvel privado ficou dentro dos limites, essa parte foi declarada de utilidade pública pelo art. 2º do Decreto e será indenizada pelo Estado. O art. 3º permite ao proprietário cuja reserva legal fique dentro do PARQUE optar pela doação dessa área ao Estado.

O Setor Teleférico e o Acesso Rio Quente ficam na vertente oeste, voltada para Rio Quente. A localização exata do novo acesso será definida pela CONCESSIONÁRIA (item 2.2 do ANEXO A). Se as estruturas ficarem fora da poligonal atual, as áreas necessárias serão incorporadas ao PARQUE e declaradas de utilidade pública na forma do parágrafo único do art. 2º do Decreto. As desapropriações serão conduzidas pela SEMAD e pela Procuradoria-Geral do Estado (art. 4º do Decreto). Isto quer dizer que, cabem ao PODER CONCEDENTE, sem ônus para a CONCESSIONÁRIA (subcláusula 17.1.14 da Minuta de Contrato): (i) a condução dos procedimentos; (ii) o pagamento das indenizações; e (iii) a entrega das áreas livres e desimpedidas.

(iii) A incorporação automática, sem reequilíbrio, alcança apenas a área de Matrícula nº 71.214 descrita no item 1.2 do ANEXO A - Caracterização do PESCAN, e somente se a regularização for concluída em até 5 anos da assinatura do CONTRATO (subcláusula 5.2.3 da Minuta de Contrato). Essa área está identificada no Mapa 1, e a subcláusula 5.2.3 da Minuta de Contrato já prevê que, uma vez incorporada, ela fica sujeita aos mesmos deveres da ÁREA DA CONCESSÃO. Os encargos são conhecidos dos LICITANTES e devem constar das propostas, de modo que a incorporação não cria obrigação nova. Duas outras situações também não geram obrigação além das já previstas no CONTRATO e no Anexo B:

- As demais porções privadas declaradas de utilidade pública não são objeto da subcláusula 5.2.3. Sua regularização não acrescenta encargos à CONCESSIONÁRIA;

- As áreas de acesso incorporadas na forma do parágrafo único do art. 2º do Decreto servem a INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS já previstos, como o Acesso Rio Quente e o teleférico.

Qualquer outra área do PARQUE incorporada à ÁREA DA CONCESSÃO segue as subcláusulas 5.2 e 5.2.2: depende de acordo entre as PARTES e de termo aditivo, com preservação do equilíbrio econômico-financeiro.

(iv) Se a área necessária a um INVESTIMENTO OBRIGATÓRIO não estiver disponível, o risco é do PODER CONCEDENTE (alínea “w” da subcláusula 30.1 e subcláusula 17.1.14 da Minuta de Contrato). Nesse caso, a CONCESSIONÁRIA tem direito à revisão do cronograma do Anexo B, observados os impactos efetivamente verificados e as disposições contratuais aplicáveis.

ERIC REZENDE KOLAILAT

Presidente da Comissão de Contratação

Portaria Intersecretarial nº 8/2026 - SEMAD

CAMILA INÁCIA DA MATA MARQUES

Membro da Comissão de Contratação

Portaria Intersecretarial nº 8/2026 - SEMAD

MORIAN SCUSSEL MALBURG
Membro da Comissão de Contratação
Portaria Intersecretarial nº 8/2026 - SEMAD

PAULA ERICSON GUILHERME TAMBELLINI
Membro da Comissão de Contratação
Portaria Intersecretarial nº 8/2026 - SEMAD

MARCELA RODRIGUES ALMEIDA
Membro da Comissão de Contratação
Portaria Intersecretarial nº 8/2026 - SEMAD

Documento assinado eletronicamente por **ERIC REZENDE KOLAILAT**, **Gerente**, em 04/11/2026, às 20:27, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.

Documento assinado eletronicamente por **CAMILA INACIA DA MATA MARQUES**, **Executivo Público Ambiental II**, em 04/11/2026, às 20:28, 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 **97988966** e o código CRC **15EFC9C2**.