



Brasília, 5 de outubro de 2016.

Questionamentos

Em observância ao princípio da publicidade e ao que está previsto no item 7 do Edital de Concorrência nº 001/2016-SEF, todos os questionamentos encaminhados à Comissão Especial de Licitação serão transcritos, *ipsis litteris* à forma que foram encaminhados ao e-mail ppp@fazenda.df.gov.br.

1. *Você poderia disponibilizar para nós todas as plantas do complexo em DWG conforme a orientação que está no item 2.2.1 do Edital (retificado)?*

Resposta: Sim, estão disponíveis no link a seguir: <https://goo.gl/lxYit6>

2. *Gostaria de obter mais informações sobre a PPP do Ulisses Guimaraes, podes me enviar ou me informar como faço?*

Resposta: Todos os arquivos referentes ao edital de concessão do Centro de Convenções Ulysses Guimarães encontram-se disponíveis no seguinte endereço eletrônico: <http://parceria.df.gov.br/component/k2/item/2078.html>

3. *Na cláusula 15.6 do edital publicado há a indicação de que a data-base das projeções de resultado que sustentam o cálculo do valor da outorga é a data da entrega da proposta comercial, ou seja, a data-base seria, então, outubro de 2016. Todas as demais menções no Edital e Anexos a outras datas devem ser abandonadas – é correto nosso entendimento?*

Resposta: Conforme item 15 do Edital, entendemos que os valores apresentados na PROPOSTA COMERCIAL devem ter como referência a DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS, de forma que eventuais projeções realizadas pelos licitantes devem considerar essa data como data base.

4. *No Anexo XI do Edital há diversas planilhas que solicitam informações não disponíveis nesta fase do planejamento ou não necessárias ao entendimento da viabilidade econômico-financeira do projeto. Tais planilhas são meramente referenciais e podem ser apresentadas em outra configuração, desde que haja outra forma de apresentação que atenda à normatização brasileira de apresentação de demonstrações financeiras definidas pelo CFC (Conselho Federal de Contabilidade) – é correto nosso entendimento?*

Resposta: Conforme item 15 do EDITAL, entendemos que o VOLUME II – PROPOSTA COMERCIAL deverá observar todos os requisitos formais previstos neste edital, dentre os quais ser composto por:

- Carta dirigida à COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO, observado o MODELO DE PROPOSTA COMERCIAL (ANEXO XI);
- MODELO DE PLANO DE NEGÓCIOS (ANEXO X); e
- PLANILHA DO MODELO PLANO DE NEGÓCIOS (ANEXO XI).

5. *Na cláusula 12.10.1 há menção à língua oficial da Licitação - português - portanto, todo e qualquer uso de expressões originariamente em inglês, tais como CAPEX ou EBITDA, não definidas no corpo do Edital ou em*



qualquer Anexo, deve ser desprezado, adotando-se a estrutura e a nomenclatura de demonstrações financeiras normatizada no Brasil pelo CFC (Conselho Federal de Contabilidade) – é correto nosso entendimento?

Resposta: Entendemos que, embora sejam provenientes da língua inglesa, termos como CAPEX e EBITDA são amplamente utilizados e conhecidos, não gerando dúvidas à compreensão do Edital e seus anexos. Caso haja dúvida com relação a algum termo específico, em qualquer idioma, esta Comissão deverá ser comunicada para prestar os esclarecimentos necessários.

6. *A cláusula 6.2 do Caderno de Encargos indica a existência da poligonal do CCUG. A poligonal que devemos considerar válida é a constante na matrícula 52.613 do 2º. Ofício de Registro de imóveis do DF, incluindo-se a relativa à Praça dos Namorados – é correto nosso entendimento?*

Resposta: O entendimento sobre o cadastro do imóvel está correto, conforme o item 2 do ANEXO XVIII – Modelo de Negócios Referencial.

7. *A cláusula 6.2 do Caderno de Encargos indica que a Praça dos Namorados integra a poligonal do CCUG. Com base nisso entendemos que o futuro operador privado do CCUG poderá cercar essa área interna à poligonal, inclusive a tal Praça, para os fins de reforma, segurança e exploração – é correto nosso entendimento?*

Resposta: Conforme o que está previsto neste Edital e em seus anexos, é prioridade desta concessão a manutenção e estímulo da harmonia e integração do Centro de Convenções com a região em que está localizado e com os equipamentos próximos, como fica evidenciado no item 6.2.1. do ANEXO III – Caderno de Encargos, o qual ressalta a obrigação da concessionária de utilizar os espaços do CCUG e áreas adjacentes de forma integrada e harmônica. Além disso, o item 4.4.1.3 do mesmo documento determina que os investimentos e obras realizados no âmbito da concessão deverão “permitir a integração entre o CCUG e outros equipamentos públicos do Setor de Divulgação Cultural”. Ressalta-se ainda que o ANEXO XII – Memorando de Entendimento, o qual deverá ser assinado pela futura concessionária, prevê como responsabilidade da mesma enviar esforços para promover eventos conjuntos com os equipamentos públicos próximos ao Centro de Convenções.

Desta forma, conclui-se que cercas que não sejam para fins somente de reforma possivelmente iriam de encontro ao que está previsto no edital e seus anexos, bem como na legislação edilícia do setor. Contudo, como todas as intervenções e projetos de obras da concessão deverão ser aprovadas previamente pelo Poder Concedente, a decisão final sobre esse tema deverá ser discutida não isoladamente, mas dentro do projeto de reforma do Centro de Convenções.

8. *A cláusula 6.2 do Caderno de Encargos aponta que há uma poligonal do CCUG. Novas obras, para expansão do empreendimento, podem ser projetadas e executadas na área interna à poligonal (após as devidas autorizações do GDF e do IPHAN) – é correto nosso entendimento?*

Resposta: Como consta no ANEXO III – Caderno de Encargos, é obrigação da concessionária apresentar previamente ao Poder Concedente os projetos de intervenções previstas, a fim de obter autorização. Da mesma forma, conforme item 2.1.11. do mesmo documento, a concessionária pode propor a realização de modificação ou inclusão de serviços ao escopo da concessão ou alteração no CCUG para além daquelas exigidas no EDITAL e ANEXOS, desde que seu projeto passe por consulta e autorização expressa do Poder Concedente.

9. *Na cláusula 1ª do Edital – Definições – no item ‘Área da Concessão’ há menção à área de 49.894 metros quadrados construídos, sem evidência factual demonstrada no próprio Edital e em confronto com outras*



informações oficiais disponíveis. Todas as demais citações no Edital sobre quantitativos de áreas construídas devem ser desprezadas – é correto nosso entendimento?

Resposta: No Item 1.2 do edital, o quantitativo de área apresentado refere-se à área objeto da concessão, totalizando 49.849m². Outras informações podem ser encontradas no ANEXO I – Plantas.

10. *A tabela da página 7 do Anexo XVIII – Lista de Espaços Locáveis do CCUG - mostra as áreas locáveis (somando 17.328 metros quadrados) não considerando a inclusão das áreas ocupadas atualmente pela SETUR e para apoio (a eventos). Para os fins de seguro é necessário conhecer toda a área efetivamente construída e não apenas as áreas locáveis ou as definidas pela matrícula do imóvel. Tal quantitativo de áreas efetivamente construídas e áreas efetivamente locáveis não é conhecido pelas autoridades licitantes, portanto, é obrigação do futuro operador desenvolver o projeto 'as built' (representação gráfica em planta baixa, cortes e elevação das áreas efetivamente construídas e das áreas efetivamente locáveis) para indicar tais quantitativos – é correto nosso entendimento?*

Resposta: As informações relativas aos quantitativos das áreas, como área efetivamente construída e áreas locáveis estão à disposição do licitante no ANEXO I – Plantas. Inclusive foi disponibilizadas link no site www.parceria.df.gov.br para acesso às plantas do Centro de Convenções em formato DWG.

11. *Na data de assinatura do contrato de concessão e assunção operacional do CCUG pela SPE todas as áreas construídas e locáveis, inclusive as hoje ocupadas pela SETUR e serviços de apoio estarão livres e desimpedidas para o novo operador – é correto nosso entendimento?*

Resposta: Conforme o item 12.1 do edital, é obrigação da concessionária garantir o livre acesso da concessionária à área da concessão durante a vigência do contrato.

12. *A cláusula 5.2 do Anexo XVIII do Edital fala que o período de conclusão das obras (de reformas) é de 12 meses, incluindo neste prazo os prazos de obtenção de licenças e autorizações necessárias; visto que tais licenças e autorizações são legalmente atribuição exclusiva do Poder Público, tal prazo de conclusão das obras referido acima deve, portanto, ser contado a partir da disponibilização, pelo Poder Público, das tais licenças e autorizações – é correto nosso entendimento?*

Resposta: O item 4 do ANEXO III – Caderno de Encargos define o prazo para conclusão das obras referentes aos investimentos obrigatórios como 12 meses, incluso nesse período o tempo de obtenção de licenças e autorizações. Caso não haja cumprimento do prazo por motivo de força maior ou alheio ao controle da concessionária, esta deverá encaminhar justificativa para avaliação do Poder Concedente.

13. *A cláusula 37ª da minuta do Contrato de Concessão indica que controvérsias sobre direito disponível entre as partes serão dirimidas por resolução arbitral. As partes definirão ainda antes da assinatura do contrato de concessão qual Câmara Arbitral será adotada pelas partes, de modo que se possa conhecer antecipadamente qual é o regulamento que se aplica ao eventual processo arbitral – é correto nosso entendimento?*

Resposta: O Poder Concedente irá indicar a Câmara Arbitral a ser adotada anteriormente à assinatura do contrato pelas partes.



14. *Na ausência, no Edital, de indicações sobre a Câmara Arbitral a ser adotada, depreende-se que o GDF aceitará a indicação, pelo parceiro privado, de Câmara Arbitral de boa reputação instalada fora da jurisdição do Distrito Federal, inclusive internacionais – é correto nosso entendimento?*

Resposta: Conforme item anterior, o Poder Concedente irá indicar a Câmara Arbitral que será adotada para o processo.

15. *Na última Audiência Pública relativa a esse projeto uma autoridade ligada à SEF-DF, em resposta a pergunta da audiência, afirmou que o CCUG é isento de IPTU. Nossa interpretação é que a isenção permanece válida no período da concessão – é correto nosso entendimento?*

Resposta: O Poder Concedente entende que existe forte previsão de isenção do IPTU para esta concessão, uma vez que não haverá transferência do imóvel. Essa previsão é baseada na interpretação do processo da concessionária do Aeroporto Inframérica, a qual está pleiteando a isenção. Além disso, o GDF está realizando os estudos necessários para lançamento de um projeto de lei que assegura a isenção do IPTU para parcerias público-privadas.

16. *A exigência de construção de estacionamento próximo ao CCUG não foi considerada neste Edital, no entanto a necessidade (de cerca de 2.000 vagas) permanece, como foi discutido na última reunião de Audiência Pública deste projeto. O Poder Público vai assumir a responsabilidade pelo projeto, licenças e execução das obras de estacionamento que sirvam ao CCUG – é correto nosso entendimento?*

Resposta: Com a retirada da construção de estacionamento do Centro de Convenções da lista de investimentos obrigatórios, a concessionária não tem mais a obrigação de realizar a obra. O Poder Concedente não irá assumir responsabilidade pela obra.

Caso a concessionária verifique que se trata de um investimento viável e atrativo e deseje incluí-lo na concessão, poderá apresentar um projeto para avaliação e aprovação do Poder Público, conforme o item 2.1.11 do ANEXO III – Caderno de Encargos.

17. *Depreende-se da leitura do Edital que a primeira parcela anual devida pela outorga seria na data de aniversário do contrato, no entanto, o próprio GDF, por meio da autoridade competente pela gestão atual do CCUG fechou diversos contratos futuros para eventos que vão ocupar o CCUG, de modo que há ocupação prevista (sem a devida remuneração do operador privado) até dezembro de 2018. Com a obrigatoriedade de se realizar obras de reforma no CCUG, portanto, eliminando-se temporariamente outras áreas locáveis, a disponibilidade de espaço para eventos originados pelo novo operador privado no CCUG em 2017 e 2018 ficará reduzida entre 60% e 40%. Em vista dessa forte redução de receitas (não decorrente da ação da operadora privada) depreende-se que a primeira parcela vincenda da outorga ocorrerá no final de 2018 e não no final de 2017 – é correto nosso entendimento?*

Resposta: Conforme ANEXO XIV – Mecanismo de Pagamento da Outorga, a primeira parcela da outorga deverá ser paga no prazo de 360 (trezentos e sessenta dias) a partir da DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO. Questão do SMD

18. *Há, no texto do Edital publicado, menção à reserva de 20 (vinte) datas por ano para uso exclusivo do GDF em eventos de seu interesse, livre de pagamento. No entanto, os eventos programados para o CCUG pelo parceiro privado são reservados com grande antecedência, portanto, entendemos que o GDF indicará com*



antecedência mínima de 12 meses quais datas reserva para si, decaindo do direito de usar a instalação livre de pagamento se não o fizer tempestivamente – é correto nosso entendimento?

Resposta: O item 9 do ANEXO III – Caderno de Encargos define as diretrizes para utilização do Centro de Convenções pelo Poder Concedente durante o período da concessão, entre as quais a necessidade de marcação de eventos com ao menos 24 meses de antecedência, para que haja gratuidade e preferência (com exceção da situação disposta no item 9.7 do mesmo documento).

19. *Há, no texto do Edital publicado, exigência de capital mínimo para a SPE (R\$ 500 MIL), ao mesmo tempo em que se prevê investimentos em reformas e equipamentos de valor próximo a R\$ 5 (cinco) milhões. Presume-se, portanto, que o GDF admite que a SPE opere com alavancagem de 90% (noventa por cento), o que conflita com as melhores práticas de gestão de empreendimentos privados no Brasil no momento, ainda mais se considerarmos que o Edital é omissivo quanto à necessidade de capital de giro para a SPE. Em vista disso consideramos que tais números são apresentados como mera referência para os proponentes, cabendo ao parceiro privado determinar não só a composição do capital da SPE, mas seu montante e o impacto de financiamentos eventualmente necessários ao projeto, de modo a manter uma gestão prudencial das operações do CCUG – é correto nosso entendimento?*

Resposta: O Edital e seus anexos definem que os licitantes devem comprovar qualificação econômico-financeira para a concessão conforme o disposto; além disso, o licitante vencedor deverá comprovar a constituição de SPE com a integralização de capital social cujo valor fica a cargo da concessionária, desde que igual ou superior ao mínimo exigido pelo Edital, de R\$500.000,00 mil (quinhentos mil reais).

20. *No item 16.5.1.3 do Edital há exigência de que profissional registrado em empresas ligadas ao Consórcio e indicado para compor o corpo técnico da SPE declare que integrará os quadros permanentes da SPE. Tal indicação representa apenas a demonstração de que há disponibilidade de profissionais habilitados para desempenhar as atividades da SPE, podendo a SPE indicar outro profissional de mesma qualificação se houver qualquer impedimento que impossibilite a contratação do profissional indicado anteriormente - é correto nosso entendimento?*

Resposta: O item 16.5.1.4. coloca como obrigação do licitante vencedor comprovar que o(s) profissional(is) relacionado(s) nos termos do item 16 passou(aram) a efetivamente integrar os quadros permanentes de pessoal da SPE, sendo essa uma condição precedente à assinatura do contrato.