

REALIZAÇÃO



CONTEÚDO



RADAR **PPP**

# CASOS PRÁTICOS

## FORMAÇÃO EM PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS (PPPs)

### 2014

**CONJUNTO HABITACIONAL JARDINS MANGUEIRAL**  
**Distrito Federal**

# ÍNDICE

1. Síntese do caso.....	3
2. Perfil do projeto e Linha do Tempo.....	4
3. Contexto e gestão do contrato.....	5
Introdução.....	5
Estudos de Viabilidade e Licitação.....	6
Investimentos Previstos.....	7
4. Aspectos contratuais de destaque.....	8
Regra de Solução de Conflitos.....	8
Metodologia de Reequilíbrio Econômico Financeiro.....	8
Regra de Alocação de Riscos.....	9
Indicadores de Desempenho e Mecanismo de Pagamento.....	10
Os Termos Aditivos ao Contrato de PPP.....	12
5. Questões para debate.....	13

# 1. SÍNTESE DO CASO

A PPP do Conjunto Habitacional Jardins Mangueiral foi a primeira Parceria Público-Privada do Setor de Habitação no Brasil e a primeira do Distrito Federal. O projeto consiste na implantação de 8 mil unidades imobiliárias em um terreno de, aproximadamente, 200 hectares. O parceiro privado se responsabilizou pela implantação e gerencia a operação e manutenção do empreendimento. Foram mais de 93 mil de pretendentes inscritos no programa para 30 mil moradores após a realização dos investimentos.

O caso foi escrito com o objetivo de apresentar a melhor informação organizada sobre o contrato de PPP analisado, seu contexto e sua situação atual. Entretanto, pode haver eventuais imprecisões e equívocos que, a despeito do método e recursos empregados, não foram detectados e corrigidos em tempo. Adicionalmente, a despeito da tentativa de harmonizar os enfoques e estilos de cada caso, fatores como a dificuldade de acesso a documentos públicos e informações sobre os projetos acabaram por gerar resultados e enfoques diferentes para cada caso. Incentivamos que os leitores enviem críticas, sugestões e comentários sobre o caso para [info@radarppp.com](mailto:info@radarppp.com).

## 2. PERFIL DO PROJETO E LINHA DO TEMPO

CONJUNTO HABITACIONAL JARDINS MANGUEIRAL	
Objeto	Outorga de Parceria Público-Privada, modalidade administrativa, para a implantação de empreendimento imobiliário, que engloba a construção de Unidades domiciliares econômicas e comerciais, a execução de infra-estrutura urbana, e de áreas verdes do denominado PROJETO MANGUEIRAL e a prestação de serviços de gestão, operação e manutenção de empreendimento imobiliário.
Órgão Responsável	Companhia Habitacional do Distrito Federal - CODHAB
Valor Teto do Ressarcimento do PMI	R\$ 1.162.678,85
Ressarcimento do PMI	R\$ 961.426,50
Recebedor(es) do Ressarcimento dos Estudos	Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários S.A
Segmento do Projeto	Habitação
Estado, Município, Distrito Federal ou União?	Distrito Federal
Tipo de Licitação	Menor Preço
Modalidade de Licitação	Concorrência Nacional
Modalidade de Concorrência	Concessão Administrativa
Limite Máximo de Empresas no Consórcio	3
Licitantes	Via Engenharia S/A; Consórcio Vida Nova Mangueiral
Empresas que Compõe a Concessionária	Zaurak Empreendimentos Imobiliários Ltda., Silco Engenharia Ltda. e Cidade Jardins Incorporação S.A.
Concessionária	Jardins Mangueiral Empreendimentos Imobiliários S/A
Prazo de Concessão	15 anos
Valor do Contrato	R\$1.057.340.453,00
Investimento Estimado	R\$ 455.087.736,65
Aporte Público de Recursos	
Garantia Inicial do Vencedor para Execução do Contrato	R\$ 45.707.751,62
<b>Data de “Priorização” do Projeto:</b>	<b>24/01/2008</b>
Data de Publicação do PMI:	24/08/2007
<b>Data de Publicação da Consulta Pública</b>	<b>03/06/2008</b>
Data de Publicação do Edital	20/11/2008
<b>Data de Assinatura do Contrato</b>	<b>01/04/2009</b>
Data de Início das Obras <sup>1</sup>	30/03/2009
<b>Data de Início da Operação<sup>2</sup>:</b>	<b>09/07/2011</b>
Data de Assinatura dos Aditivos	11º:09/04/2009; 2º 08/07/2011; 3º 02/03/2012; 31/03/2014
<b>Data Prevista para Encerramento do Contrato</b>	<b>01/04/2024</b>

<sup>1</sup> <http://www.alo.com.br/noticias/ultimas/?IdNoticia=14305>

<sup>2</sup> <http://www.destakjornal.com.br/noticias/brasil/mangueiral-recebe-primeiros-moradores-102353/>

# 3. CONTEXTO E GESTÃO DO CONTRATO

## Introdução

Em 02 de fevereiro de 2006, por meio da Lei Distrital n.º 3.792, foi criado o Conselho Gestor de Parcerias Público-Privadas do Governo do Distrito Federal, que tem como competência definir os serviços prioritários para execução de contratações no regime de PPP.

Desde então, o Governo do Distrito Federal registrou algumas iniciativas na estruturação de projetos de PPP, sinalizando uma clara predisposição a inserir esta alternativa de investimento público na prática da administração distrital.

Em março de 2009, foi assinado o contrato da primeira PPP do Governo do Distrito Federal, o Conjunto Habitacional Jardins Mangueiral. Em seguida, também foi assinada a PPP do Centro Administrativo e, mais tarde, em 2014, a PPP do Centro de Gestão Integrada. Além destes contratos em execução, o pipeline de projetos de PPP do Distrito Federal que podem vir a se converter em contrato é bastante diversificando, contando com empreendimentos na área de mobilidade, estacionamentos, atendimento ao cidadão e complexos penitenciários.

A primeira PPP do GDF foi também a primeira PPP no setor de habitação do país. Desde seu lançamento, foram entregues mais de quatro mil casas até 2013<sup>3</sup>. Implantado ao longo da DF-463, na região administrativa de São Sebastião, o Setor Habitacional Jardins Mangueiral ocupa uma área de 200 hectares, onde serão construídas 8.000 unidades habitacionais, divididas em 15 quadras condominiais, com três tipos de habitação: casas de dois e três quartos e apartamentos de dois quartos.

Em conformidade com a Lei n.º 3.877, de 26 de junho de 2006, para participar de programa habitacional de interesse social, o interessado deve atender aos seguintes requisitos:

*I - ter maioria ou ser emancipado na forma da lei;*

*II - residir no Distrito Federal nos últimos cinco anos;*

*III - não ser, nem ter sido proprietário, promitente comprador ou cessionário de imóvel residencial no Distrito Federal;*

*IV - não ser usufrutuário de imóvel residencial no Distrito Federal;*

*V - ter renda familiar de até doze salários mínimos.*

O Governo do Estado de São Paulo está licitando projeto de natureza similar e o próprio GDF publicou procedimento de manifestação de interesse de uma nova PPP no setor de habitação.

<sup>3</sup> <http://www.governo.df.gov.br/home-ppp.html>

# Estudos de Viabilidade e Licitação

Depois de um Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI publicado em agosto de 2007), no mês seguinte foi divulgado o termo de autorização para apresentação de projetos, estudos, levantamentos ou investigações para a incorporação, construção, vendas, operação e manutenção do empreendimento imobiliário na área do Mangueiral. Foram autorizadas as empresas Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários S.A., Construtora Villela e Carvalho Ltda., Silco Engenharia Ltda., Soltec Engenharia Ltda., Topocart Topografia, Engenharia e Aerolevantamentos Ltda. e Geológica Consultoria Ambiental Ltda.

Em maio de 2008, foram aprovados os projetos, estudos, levantamentos e investigações apresentados pela empresa Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários S/A, além do projeto básico da CODHAB, sendo autorizado o início do procedimento licitatório.

Na minuta do edital que foi à consulta pública, consta que a “CODEPLAN (...) emitiu o Termo de Autorização para as empresas (...) que atenderam à solicitação e manifestaram interesse em apresentar projetos, estudos, levantamentos e investigações para a implantação de EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO (...) denominado PROJETO MANGUEIRAL (...), não tendo sido aprovado qualquer estudo técnico”. Contudo, na versão do edital de licitação, a Cláusula 22.3 determina que os custos relativos aos projetos, estudos, levantamentos e investigações deverão ser ressarcidos pelo licitante vencedor à Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários S/A.

Ainda sobre a questão dos estudos de viabilidade do projeto, no exame do edital realizado pelo Tribunal de Contas do Distrito Federal (TCDF), no âmbito do processo 35357/07, consta que foram apresentados “*todos os comprovantes para o ressarcimento (...) das despesas referentes aos projetos, estudos e investigações realizados pela Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários S.A, os quais somaram R\$ 1.162.678,85. A Comissão Técnica do Conselho Gestor aprovou o valor de R\$ 961.426,50, em decorrência de glosas realizadas*”.

Portanto, inspirado nos estudos recebidos ao longo do PMI, o edital de licitação foi publicado em novembro de 2008. O processo de licitatório – e a regulação do contrato, como um todo – contaram com uma atuação bastante vigilante do TCDF.

Na Decisão Liminar n.º 208/2008-P/AT, foram feitas várias determinações à CODHAB de adequações ao edital, como por exemplo:

- Definição clara do fato gerador, das sanções aplicáveis e do valor da multa, quando for o caso, haja vista que a redação analisada apenas estabelece normas genéricas, sem especificar o fato gerador e a sanção cabível para cada situação;
- Fazer a descrição das especificações dos acabamentos das unidades habitacionais, como forma de atender ao princípio da transparência, facilitar o controle da qualidade do produto a ser entregue e viabilizar as fiscalizações durante o período de implantação do empreendimento;
- Justificar a composição analítica dos custos, sobretudo as disparidades encontradas entre os valores apresentados em outras licitações da NOVACAP;
- Refazer os cálculos dos preços máximos de venda das unidades habitacionais para eliminar de cada tipologia a parcela referente ao terreno;
- Correção do fluxo de caixa do empreendimento, incorporando, por exemplo, as receitas acessórias da concessionária.

A licitação foi suspensa pelo TCDF, em dezembro de 2008, por um curto período de tempo, até que essas questões levantadas fossem esclarecidas satisfatoriamente, o que aconteceu ainda em 2008.

Duas licitantes disputaram o projeto, o Consórcio Vida Nova Mangueiral e a Via Engenharia S/A. Em março de 2009, o consórcio, que era composto pelas empresas Zaurak Empreendimentos Imobiliários Ltda., Silco Engenharia Ltda. e Cidade Jardins Incorporação S.A., sagrou-se vencedor do certame.

## Investimentos Previstos

Constitui objeto do contrato de concessão a implantação do Bairro Mangueiral, o que compreende um grande volume de serviços de infraestrutura, a saber:

- a) Projetos (Urbanismo, Arquitetura, Paisagismo, etc.);
- b) Remoção de entulho e lixo presente no terreno;
- c) Movimentação de terra – escavações e aterro compactado;
- d) Implantação de toda a infraestrutura básica como água, esgoto, energia elétrica;
- e) Abertura de poços profundos para captação de água de abastecimento do bairro;
- f) Abertura e pavimentação das vias principais e secundárias;
- g) Implantação de sistema de drenagem pluvial;
- h) Construção do emissário de esgoto até a ETE;
- i) Construção do emissário do sistema de drenagem pluvial;
- j) Construção de calçadas e ciclovias;
- k) Implantação do sistema de iluminação pública;
- l) Paisagismo (Urbanização).

Conforme previsão dos estudos que apoiaram o edital, esta gama de investimento teria o custo de R\$ 82.811.880,65.

Além disso, os custos de construção das UDEs (Unidades Domiciliares Econômicas) seriam de R\$ 372.275.856,00, chegando ao custo total do empreendimento de R\$ 455.087.736,65.

# 4. ASPECTOS CONTRATUAIS DE DESTAQUE

## Regra de Solução de Conflitos

O contrato prevê, em sua Cláusula 55ª, a obrigatoriedade de solução de conflitos que não puderem ser solucionados amigavelmente por meio da arbitragem. Desta forma, várias espécies controversias comuns aos contratos de PPP devem ser dirigidas à um Tribunal Arbitral para que haja a solução, como por exemplo:

- Reconhecimento do direito e determinação do montante respectivo da recomposição do equilíbrio econômico-financeiro;
- Reconhecimento de hipóteses de inadimplemento contratual;
- Cálculo e aplicação do reajuste previsto no contrato;
- Acionamento dos mecanismos de garantia estipulados no contrato;
- Valor da indenização no caso de extinção da concessão.

Na minuta do contrato que foi à consulta pública, houve um cuidado de estipular qual a câmara arbitral em que estas questões seriam conduzidas, cabendo à Câmara de Arbitragem do Instituto Brasileiro de Direito de Energia, em conformidade com o seu regimento e com sede na capital federal. Na versão do contrato que acompanhou o edital que foi à licitação, entretanto, esta definição foi suprimida, restando somente a indicação de que o juízo arbitral deveria ocorrer em Brasília (DF).

## Metodologia de Reequilíbrio Econômico Financeiro

O contrato não apresenta nenhuma espécie de fluxograma de solicitação de reequilíbrio, descrevendo, por exemplo, o núcleo mínimo da documentação que deve acompanhar o pleito, a taxa de desconto a ser considerada, tampouco qual a metodologia que seria utilizada para aferir o eventual valor a ser recomposto na equação financeira do contrato à parte padecente.

De forma explícita, o contrato ao menos indica o rol de hipóteses para implementar a recomposição, como alteração do compartilhamento das receitas complementares, mudança nos indicadores de desempenho, alteração do valor da contraprestação ou do prazo da concessão, entre outras.

# Regra de Alocação de Riscos

A Cláusula 26.2 do contrato determina que a concessionária deve “assumir integral responsabilidade pelos riscos inerentes à execução do objeto da concessão administrativa”, entretanto, o contrato trata de, explicitamente, afastar alguns riscos da concessionária, como por exemplo:

- Modificação unilateral do Contrato imposta pelo poder concedente;
- Alteração na ordem tributária posterior à assinatura do contrato, ressalvado imposto incidente sobre a renda ou lucro;
- Alteração legislativa de caráter específico que tenha impacto direto, para mais ou para menos, sobre as receitas ou custos da SPE;
- Abuso ou omissão do poder concedente que afete a plena exploração da PPP;
- Ocorrência de fatos imprevisíveis ou ainda previsíveis, mas de consequências incalculáveis, desde que haja configuração de álea econômica extraordinária e extracontratual;
- Constatação de irregularidades ambientais no imóvel, existentes anteriormente à assinatura do presente contrato, em especial, por contaminação do solo, que afetem a plena exploração do objeto desta concessão.

Lado outro, o contrato é igualmente claro ao estabelecer como risco da concessionária:

- O prejuízo; ou a redução de ganhos da SPE decorrentes da livre exploração da PPP;
- A não realização das receitas complementares, acessórias ou decorrentes de projetos associados estimadas pela SPE, salvo se esta frustração de receitas for imputável à ação ou omissão do poder concedente;
- A oscilação ordinária dos custos das obrigações assumidas pela SPE ou a sua discrepância em relação aos custos previstos na elaboração de sua proposta econômica;
- A desconsideração de eventos ou condições previsíveis;
- O desconhecimento das condições de execução das obras e prestação de serviços, por ocasião da assinatura do contrato, salvo se em razão de informações imprecisas ou equivocadas disponibilizadas pelo contratante;
- A negligência, a inépcia ou a omissão na prestação dos serviços;
- A gestão ineficiente dos serviços, incluindo o pagamento de custos administrativos e operacionais superiores aos praticados no mercado.

Em relação ao risco de demanda, apesar de o poder concedente conduzir um processo seletivo para definição dos beneficiários que poderão adquirir imóveis, no caso de não haver procura, a concessionária tem preservado o seu direito de comercializar as unidades habitacionais com terceiros<sup>4</sup>.

Também é reservado às partes a opção por rescindir o contrato na hipótese de redução extraordinária da demanda por unidades, caracterizada pela não comercialização, para beneficiários do programa habitacional ou terceiros, de no mínimo 60% das unidades de uma fase pelo prazo de 36 meses contados do registro das unidades, caso o procedimento de reequilíbrio-econômico-financeiro mostre-se inconveniente ou impossível<sup>5</sup>.

<sup>4</sup> “14.5.7. Se no prazo de 60 (sessenta) dias após a data de chamamento dos ADQUIRENTES SUPLENTEs, não forem comercializadas todas as UNIDADES DOMICILIARES ECONÔMICAS, a CONTRATADA poderá vendê-las a TERCEIROS ADQUIRENTES.”

<sup>5</sup> “47.3. Em caso de não comercialização, para ADQUIRENTES, ADQUIRENTES SUPLENTEs ou TERCEIROS ADQUIRENTES de, no mínimo 60% (sessenta por cento) das UNIDADES DOMICILIARES ECONÔMICAS de uma FASE pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses contados do REGISTRO DE INCORPORAÇÃO DAS UNIDADES, este CONTRATO estará automaticamente resiliado, podendo as PARTES, no entanto, acordar pela sua continuidade, inclusive procedendo a recomposição do seu equilíbrio econômico-financeiro.”

# Indicadores de Desempenho e Mecanismo de Pagamento

A remuneração da Concessionária se dá por meio de três contrapartidas, de naturezas distintas:

- A cessão do direito de exploração econômica do empreendimento imobiliários;
- A transferência da propriedade das áreas comerciais que compõem o empreendimento imobiliário;
- O pagamento de contraprestação pecuniária mensal, pela prestação dos serviços de operação e manutenção, variável de acordo com o índice de desempenho mensal.

Em relação à primeira, fica transferido ao parceiro privado o direito de explorar comercialmente a área do empreendimento, obtendo, a partir daí, receitas acessórias que contribuam para a rentabilização do investimento. Os lucros decorrentes desta exploração econômica complementar, nos termos da Cláusula 20.3 do contrato, seriam repartidos igualmente entre o parceiro privado e o poder concedente<sup>6</sup>.

A segunda contrapartida consiste na transmissão do direito de propriedade sobre o terreno, restringindo a finalidade do uso para o cumprimento do objeto da concessão. Apesar de o valor máximo das unidades habitacionais estar determinado no edital, por meio do “Anexo XXIII – Critérios de Julgamento das Propostas Econômicas”, o parceiro privado, em um ambiente de competição, pôde estipular o valor que gostaria de praticar na comercialização dos imóveis, ciente de que estava definindo um componente central para o retorno pretendido frente ao investimento que seria feito.

Por fim, após a disponibilização das obras e com o início da prestação dos serviços de manutenção, o poder concedente ainda pagaria uma contraprestação mensal, vinculada à performance mensurada conforme indicadores estabelecidos em contrato.

O “Anexo XXVII – Quadro de Indicadores de Desempenho”, além dos indicadores propriamente ditos, descreve a lógica de remuneração desta contraprestação, traduzida na seguinte fórmula:

$$CM = VI \times FE / TF \times PF$$

Onde:

CM: Contraprestação mensal da SPE (R\$)

VI: Valor Integral da Contraprestação Mensal

FE: Quantidade de Fases Entregues

TF: Quantidade Total de Fases

PF: Percentual de Faturamento

Interpretando a fórmula acima, é correto afirmar que a cada termo de aceitação da etapa das obras, passa a ser devida à concessionária a fração correspondente ao valor integral da contraprestação mensal sobre o número total de etapas (FE/TF).

O Percentual de Faturamento (PF), por sua vez, é o resultado de uma análise que envolve 4 itens de desempenho de serviços: (i) Gerenciamento Geral e Recursos Humanos, (ii) Manutenção Viária, (iii) Serviços de Jardinagem e (iv) Serviços de Limpeza e Conservação de Áreas Comuns.

<sup>6</sup> “20.3. As RECEITAS ACESSÓRIAS serão apuradas anualmente, de maneira que o seu resultado líquido será compartilhado com a CONTRATANTE, na proporção de 50% (cinquenta por cento) entre as PARTES.”

São 13 os indicadores que compõem o item de Gerenciamento Geral e Recursos Humanos, o que equivale ao mesmo número de indicadores do grupo de Manutenção Viária. O grupo de Serviços de Jardinagem conta com 9 indicadores e, por fim, o de Limpeza e Conservação de Áreas Comuns com 12.

Em regra, os indicadores são medidos de maneira bastante simples, podendo ser considerados “aprovados”, “aprovados com comentários” ou “reprovados”. Para fins de cálculo da nota, “aprovados” e “aprovados com comentários” se equivalem, razão pela qual podemos afirmar que os indicadores são medidos de maneira binária. Cada um dos quatro grupos pesa 25% em relação ao potencial impacto dos indicadores na contraprestação. Os indicadores, conforme Cláusula 24.2, serão ordinariamente revistos a cada 2 anos<sup>7</sup>.

O valor teto da contraprestação foi inicialmente definido da seguinte forma, conforme proposta comercial vencedora da licitação:

ITEM	VALOR (R\$)
Valor mensal da prestação de serviço de manutenção de áreas verdes	59.794,29
Valor mensal da prestação de serviço de limpeza urbana	209.280,00
Valor mensal da prestação de serviço de manutenção do sistema viário	79.725,71
TOTAL	348.800,00

No 2º Termo Aditivo, a contraprestação foi corrigida para os seguintes valores, considerando a restrição da prestação do serviço às áreas públicas do empreendimento, ou seja, excluindo-se as áreas internas das quadras condominiais:

ITEM	VALOR (R\$)
Valor mensal da prestação de serviço de manutenção de áreas verdes	52.451,13
Valor mensal da prestação de serviço de limpeza urbana	112.335,78
Valor mensal da prestação de serviço de manutenção do sistema viário	20.569,44
TOTAL	164.786,91

No 3º Termo aditivo, em função de acréscimo da área do empreendimento, por parte do poder concedente, a contraprestação passou a ter a seguinte configuração:

ITEM	VALOR (R\$)
Valor mensal da prestação de serviço de manutenção de áreas verdes	57.864,06
Valor mensal da prestação de serviço de limpeza urbana	121.410,63
Valor mensal da prestação de serviço de manutenção do sistema viário	21.206,41
TOTAL	200.481,10

No 4º Termo Aditivo, para fins de adequação às novas obrigações relacionadas aos serviços de manutenção do sistema viário, o perfil da contraprestação variável passou a ser o seguinte:

ITEM	VALOR (R\$)
Valor mensal da prestação de serviço de manutenção de áreas verdes	57.864,06
Valor mensal da prestação de serviço de limpeza urbana	121.410,63
Valor mensal da prestação de serviço de manutenção do sistema viário	27.850,22
TOTAL	207.124,91

<sup>7</sup> “24.2. A cada 02 (dois) anos, as PARTES procederão à revisão ordinária do QUADRO DE INDICADORES DE DESEMPENHO - QID e promoverão sua eventual atualização e realinhamento, sem prejuízo de revisões extraordinárias sempre que se fizerem necessárias.”

Conforme Relatório Anual do Programa de PPP, divulgado em 25 de abril de 2014, o Governo do Distrito Federal estima um pagamento de R\$ 12,6 milhões mensais, considerando toda a complexidade das contrapartidas envolvidas neste projeto. Este valor por ser comprovado a partir do Projeto de Lei nº 2.003/2014, que versa sobre a Proposta de Lei Orçamentária para o exercício de 2015 no Distrito Federal, cujo Anexo 12, Quadro XI, projeta uma despesa de R\$152.376.000,00 para os anos entre 2016 e 2024<sup>8</sup>, para arcar com as contraprestações desta PPP.

Contido neste valor total, a contraprestação mensal variável, conforme 4º termo aditivo, que alterou a tabela da Cláusula 19ª do contrato, é de R\$ 207.124,91.

No caso de falha da concessionária em atingir as notas na avaliação de desempenho (PF < 75), conforme tabela constante no item 1.11 do “Anexo XXVII – Quadro de Indicadores de Desempenho”, 40% da contraprestação ainda será devido ao parceiro privado. Em outras palavras, 60% do valor mensal correspondente à contraprestação variável não será afetado pela mensuração de desempenho.

Portanto, analisando todas as hipóteses de contraprestações existentes no contrato, que envolvem (i) a cessão do direito de exploração econômica do empreendimento e a comercialização de unidades domiciliares econômicas; (ii) a transferência da propriedade das áreas comerciais que compõem o empreendimento e (iii) o pagamento de contraprestação pecuniária mensal, pela prestação dos serviços de operação e manutenção, variável de acordo com o índice de desempenho mensal, deduz-se que a remuneração que pode ser efetivamente afetada pelo desempenho da concessionária corresponde a, aproximadamente, 0,98% do valor do contrato.

## Os Termos Aditivos ao Contrato de PPP

Em abril de 2009, foi assinado o 1º aditivo ao contrato n.º 07/2009, promovendo alteração de sua Cláusula 17.2.4.4, com o objetivo de adequá-la à redação do art. 65 da lei n.º 8.666/93, que trata das hipóteses de alteração dos contratos<sup>9</sup>.

O 2º termo aditivo, assinado em julho de 2011, teve por objeto reduzir o prazo da concessão de 15 para 5 anos e restringir o escopo da prestação de serviço de manutenção às áreas públicas condominiais, desonerando a contraprestação. Uma consequência deste termo, portanto, foi a diminuição do valor do contrato, de R\$ 914.155.032,33 para R\$ 873.521.409,45.

O 3º termo aditivo, de março de 2012, teve por objeto acrescer ao empreendimento uma área de 33,07 hectares, além de 588 unidades de 3 quartos com suíte, 306 unidades de casas com 2 quartos e 608 unidades de apartamentos de 2 quartos, perfazendo um total de 38 edifícios e 1.502 unidades domiciliares econômicas, cabendo à concessionária o direito de exploração econômica da área, além da revisão da contraprestação mensal dedicada a remunerar os serviços de manutenção do empreendimento. Como consequência deste aditivo, o valor do contrato mudou de R\$ 873.521.409,45 para R\$ 1.035.084.392,50 e a vigência também foi ampliada em mais 5 anos, contados a partir do início da prestação dos serviços de manutenção na 16ª fase.

O 4º termo aditivo, de março de 2014, com base na Decisão n.º 353/2014 do TCDF (Processo n.º 35.357/2007), reviu o 2º termo aditivo para retirar a cláusula que reduziu o prazo da execução contratual de 15 para 5 anos. Portanto, o prazo de vigência do contrato tornou a ser de 15 anos, contados a partir da data de eficácia do contrato. O aditivo também tratou de aumentar o escopo dos serviços de manutenção do sistema viário principal, cabendo uma revisão da rubrica do respectivo item da contraprestação. O valor do contrato passou a ser de R\$ 1.057.340.453,00.

<sup>8</sup> Para 2015, o valor previsto foi de R\$83.565.627,00.

<sup>9</sup> Não foi possível obter mais detalhes sobre este termo aditivo, sendo esta a única justificativa apresentada no extrato de publicação da alteração do contrato.

# 5. QUESTÕES PARA DEBATE

- Você acha que é oportuno realizar empreendimentos por meio de Parcerias Público-Privadas para o setor de habitação?
- O que você acha da estrutura de remuneração do parceiro privado na PPP do Conjunto Habitacional Jardins Manguairal?
- Como você acha que projetos desta natureza podem se tornam mais atrativos para o setor privado?
- Na sua opinião, o Governo do Distrito Federal acertou ou errou ao retirar, entre o edital que foi à consulta pública e o edital de licitação, a indicação da câmara arbitral que deveria ser acionada para eventuais litígios no âmbito da regulação do contrato?