

REALIZAÇÃO

CONTEÚDO



# CASOS PRÁTICOS

## FORMAÇÃO EM PPPs

---

PARQUE OLÍMPICO  
MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO

**25 e 26 de Novembro 2015 - São Paulo**

# ÍNDICE<sup>1</sup>

1. Síntese do Contrato.....	3
2. Perfil do Projeto e Linha do Tempo.....	4
3. Introdução.....	5
4. Estudos de Viabilidade e Licitação.....	6
5. Aspectos Contratuais de Destaque.....	8
Encargos da Concessionária.....	8
Estrutura de Garantias.....	9
Alocação de Riscos.....	10
Reequilíbrio Econômico-Financeiro.....	11
Os Termos Aditivos.....	12
Mecanismo de Pagamento e Indicadores de Desempenho.....	12
Regra de Solução de Conflitos.....	13
6. Questões para Debate.....	14

<sup>1</sup> Agradecimento a Alexandre de Paula, Diretor Adm/Financeiro da Rio Mais S.A. pelo trabalho de revisão deste caso, elaborado pela Radar PPP.

Copyright © 2014 RADAR PPP Ltda. licenciado para o evento Formação em PPPs™ 2015 – Todos os direitos reservados. Para solicitar cópias ou permissões para reprodução do material, envie e-mail para [info@radarppp.com](mailto:info@radarppp.com). Nenhuma parte deste material pode ser reproduzida, transformada em arquivo eletrônico em qualquer formato, ou transmitida por qualquer processo, eletrônico ou mecânico, incluindo fotocópia e gravação, ou por qualquer sistema de armazenamento e recuperação de informações, sem a permissão escrita do RADAR PPP Ltda.

# 1. SÍNTESE DO CONTRATO

A PPP do Parque Olímpico representa um dos principais esforços da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro para cumprir com as obrigações assumidas em sua candidatura para a realização dos Jogos Olímpicos e Paralímpicos de 2016.

Assinada em abril de 2010, esta foi a segunda Parceria Público-Privada da Prefeitura do Rio de Janeiro, sucedendo a do Porto Maravilha.

A estrutura de pagamentos da concessionária, a condução dos desafios relacionados ao tema da desapropriação e o tratamento dos riscos do contrato (em especial no relacionamento com os organismos Olímpicos) são alguns dos temas relevantes desta PPP que tornam o entendimento dos seus desafios regulatórios particularmente relevantes para a experiência nacional.

## 2. PERFIL DO PROJETO E LINHA DO TEMPO

	PARQUE OLÍMPICO
Objeto	Implementação, operação e manutenção do Parque Olímpico, para realização dos Jogos Olímpicos e Paraolímpicos de 2016, cumulada com a realização de obras associadas.
Órgão Responsável	Secretaria Municipal da Casa Civil
Valor Teto do Ressarcimento dos Estudos	R\$27.598.513,10 <sup>2</sup>
Ressarcimento dos Estudos	R\$6.183.228,42 <sup>3</sup>
Recebedor(es) do Ressarcimento dos Estudos	Não houve reembolso, porque o consórcio vencedor foi o consórcio que elaborou os estudos no PMI.
Segmento do Projeto	Multinegócios
Estado, Município, Distrito Federal ou União?	Município
Tipo de Licitação	Menor Preço
Modalidade de Concessão	Concessão Administrativa
Limite Máximo de Empresas no Consórcio	03 empresas
Licitantes	Consórcio Parque Olímpico 2016 (Construtora Norberto Odebrecht Brasil S/A, Andrade Gutierrez S/A e Carvalho Hosken S/A)
Empresas que Compõe a Concessionária	Construtora Norberto Odebrecht Brasil S/A, Andrade Gutierrez S/A e Carvalho Hosken S/A
Concessionária	Rio Mais S/A
Prazo de Concessão	15 anos
Valor do Contrato	R\$1.375.000.000,00
Investimento Estimado	R\$1.403.940.523,87 <sup>4</sup>
Aporte Público de Recursos	R\$0,00
Garantia Inicial do Vencedor para Execução do Contrato	R\$ 54.078.788,03 <sup>5</sup>
Data de "Priorização" do Projeto	02/10/2009
Data de Publicação da Consulta Pública	27/19/2011
Data de Publicação do Edital	17/01/2012
Data de Assinatura do Contrato	26/04/2012
Data de Início das Obras	27/06/2012 <sup>6</sup>
Data de Início da Operação:	N/A
Data de Assinatura dos Aditivos	14/05/2013
Data Prevista para Encerramento do Contrato	26/04/2027

<sup>2</sup> O aviso publicado no Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro em 05/05/11 dizia que o valor máximo para eventual ressarcimento pelos estudos não poderia ultrapassar 2,5% do valor total estimado dos investimentos necessários à implementação da PPP. A cláusula 16.2.1 estimou em R\$1.103.940.523,87 o valor correspondente às obras que faziam parte do escopo original da PPP.

<sup>3</sup> Conforme Cláusula 28.1 do Edital

<sup>4</sup> Revisado conforme 1º Termo Aditivo Conforme cláusula 22.2 do Contrato

<sup>5</sup> Conforme cláusula 22.2 do Contrato

<sup>6</sup> Conforme item b.2.2 do Relatório referente às visitas de número 11 a 14 do Tribunal de Contas.

# 3. INTRODUÇÃO

No dia 02/10/09, a cidade do Rio de Janeiro foi confirmada como sede dos Jogos Olímpicos e Paralímpicos de 2016. Desta maneira, o Rio tornou-se a primeira cidade da América do Sul a receber este grande evento, sendo que em nenhuma das seis tentativas anteriores - para os Jogos de 1936, 1944, 1948, 1960, 2004 e 2012 -, o Rio havia sequer passado da primeira fase.

A candidatura carioca venceu Madri na última rodada por 66 votos a 32, sendo que Tóquio e a então favorita Chicago deixaram a competição nas rodadas anteriores.

Os Jogos Olímpicos constituem a maior competição esportiva do planeta. Além de contar com uma audiência televisiva internacional na casa dos bilhões de telespectadores, são cerca de 10.000 atletas de aproximadamente 200 países para competir em mais de 40 esportes diferentes.

A oportunidade de organizar um evento deste porte também traz grandes responsabilidades para os Governos que postularam o direito de sediar uma de suas edições.

Neste contexto, a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro concebeu uma Parceria Público-Privada para a implementação, operação e manutenção do denominado “Parque Olímpico”.

O contrato foi assinado em 26/04/2012 com a Concessionária Rio Mais S/A, formada pelas construtoras Norberto Odebrecht Brasil S/A, Andrade Gutierrez S/A e Carvalho Hosken S/A Engenharia e Construções.

O Parque Olímpico será o principal palco das competições durante os Jogos Olímpicos de 2016 – serão 16 modalidades olímpicas e 9 paralímpicas que serão disputadas na área da concessão.

Erguido no espaço antes ocupado pelo Autódromo de Jacarepaguá, o Parque está localizado em uma área equivalente a todo o Bairro do Leme.

Como exemplos das obrigações da concessionária, serão construídas três arenas olímpicas, o Centro Principal de Mídia, a Via Olímpica, um hotel com 404 quartos, além do Centro Internacional de Transmissão (IBC), incluído por meio de aditivo contratual.

Além disso, caberá ao parceiro privado oferecer soluções de drenagem, telecomunicações, água, energia, esgoto, gás e iluminação pública para toda a área da concessão.

O valor estimado das obras que compõem o objeto da concessionária ultrapassa a cifra de R\$1,4 bilhão, em um contrato com duração de 15 anos.

Deste valor, R\$1.103.940.523,87 serve para atender às obras previstas no edital. O valor de R\$147.523.000,00 remunerará serviços de limpeza, manutenção predial, materiais, custos referentes ao licenciamento ambiental e custos administrativos da concessionária. Para os serviços de consultoria, com destaque para a parte arquitetônica da elaboração dos projetos, foi orçado o valor de R\$100.506.176,78. Por fim, conforme a cláusula 28 do contrato, as atividades de regulação e fiscalização representam um custo equivalente a 1,91% da soma dos valores referentes às contraprestações pecuniárias e imobiliárias.

Somando-se estes orçamentos, o valor do contrato, à época de sua assinatura, perfaz o total de R\$1.351.969.700,65, conforme cláusula 16.1.<sup>7</sup>

Além da preocupação com o legado destes investimentos de elevada monta, a PPP incorporou um mecanismo de pagamento com uma significativa parcela atrelada a uma contraprestação imobiliária, de modo a garantir a atratividade do empreendimento para investidores. Nos tópicos a seguir, serão debatidos estes e outros temas relevantes relacionados à vida deste contrato.

<sup>7</sup>Posteriormente, com a assinatura do 1º Termo Aditivo, houve a adição de encargos de obra no valor de R\$300.000.000,00 à Concessionária, junto com um aumento de R\$340.000.000,00 no valor equivalente à contraprestação imobiliária, conforme será detalhado nos tópicos subsequentes.

# 4. ESTUDOS DE VIABILIDADE E LICITAÇÃO

Em 05/05/11, foi publicado no Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro uma convocação aos interessados em desenvolverem os estudos necessários para a modelagem da concessão ou PPP voltada para a implementação do Parque Olímpico e sua infraestrutura, observando os requisitos técnicos estabelecidos pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro e pelo Comitê Organizador Rio 2016.

O aviso, assinado pelo Prefeito Eduardo Paes (PMDB), estabelecia um prazo de 08 meses contados da data de publicação para a entrega dos estudos.<sup>8</sup>

A cláusula 28.1 do edital criou um chamado “compromisso adicional” para a adjudicatária de reembolsar os elaboradores dos estudos que inspiraram o edital no valor de R\$6.183.228,42, nos termos do Processo Administrativo nº 01/001685/11<sup>9</sup>.

Uma vez superada a etapa de elaboração dos materiais que deveriam subsidiar o processo licitatório, foi lançada a consulta pública da PPP do Parque Olímpico em setembro de 2011<sup>10</sup>. A publicação da concorrência se deu no último dia de novembro do mesmo ano.

A licitação foi republicada em janeiro de 2012 e seu objeto consistia, exatamente, na prestação de serviços, cumulada com a execução das obras associadas necessárias à implementação e manutenção do Parque Olímpico no Município do Rio de Janeiro, para realização dos Jogos Olímpicos e Paralímpicos de 2016, incluindo (i) a construção e manutenção dos Equipamentos Olímpicos e da infraestrutura da Área do Parque Olímpico; (ii) a construção da infraestrutura da futura Vila Autódromo e da Vila Olímpica e Paralímpica; (iii) a prestação dos serviços de manutenção e operação na Área do Parque Olímpico; e (iv) a remoção do Centro Esportivo de Ultraleve.

A licitação chegou a estar ameaçada, em alguns momentos, sobretudo em função dos interesses da Confederação Brasileira de Automobilismo (CBA) e da Defensoria Pública do Estado do Rio de Janeiro.

Pelo fato de o Parque Olímpico ter sido projetado para ocupar a área onde se encontrava o Autódromo de Jacarepaguá, a CBA tentou assegurar a preservação dos interesses da comunidade automobilística do Estado, tanto no campo administrativo como nas vias judiciais. O objetivo da instituição era que as obras de um novo autódromo, que substituiria o de Jacarepaguá, se iniciassem a tempo de não prejudicar o calendário esportivo da confederação.

Em uma negociação que envolveu União, a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, o Comitê Olímpico Brasileiro e a CBA, o Exército Brasileiro cedeu uma área no bairro de Deodoro para a construção de um novo autódromo<sup>11</sup>. Até que este novo autódromo fique pronto, a Federação de Automobilismo do Rio de Janeiro vai promover corridas em Minas Gerais e a Prefeitura do Rio de Janeiro ajudará os pilotos com transporte dos carros, passagens e hospedagem<sup>12</sup>.

<sup>8</sup> O aviso publicado no Diário Oficial buscava estudos que deveriam demonstrar a viabilidade do empreendimento, os prazos de execução e de amortização do capital investido, bem como a indicação dos critérios de avaliação ou desempenho a serem utilizados e o estudo de value for Money, entre outros. Em paralelo, houve um Concurso Internacional para o Plano Geral Urbanístico do Parque Olímpico Rio 2016, coordenado pela Empresa Olímpica Municipal em parceria com o Instituto dos Arquitetos do Brasil (IAB). A vencedora do concurso foi a britânica AECOM, com o projeto do arquiteto Bill Hanway.

<sup>9</sup> Não houve reembolso, porque o consórcio vencedor foi o consórcio que elaborou os estudos no PMI.

<sup>10</sup> Portanto, muito antes do prazo de 8 meses que constava no aviso que convidava interessados a elaborarem os estudos de viabilidade do projeto e quase que imediatamente depois do concurso internacional que elegeu o Plano Geral Urbanístico.

<sup>11</sup> <http://flmania.lancenet.com.br/noticias/53827-cba-pede-impugnacao-do-edital-para-construcao-do-parque-olimpico-no-rio.html>

<sup>12</sup> <http://sportv.globo.com/site/programas/sportv-news/noticia/2013/02/autodromo-de-jacarepagua-ja-esta-totalmente-demolido-assista-ao-video.html>

Em relação à Defensoria Pública, chegou a ser conquistada uma liminar que suspendia a licitação em favor da permanência dos moradores da Vila Autódromo até que o destino deles fosse definido. Entretanto, a juíza Roseli Nalin, da 5ª Vara de Fazenda Pública, reviu sua decisão e aceitou os argumentos da prefeitura de que a licitação do Parque Olímpico em nada comprometeria o futuro da comunidade. Em juízo, o município alegou que a retirada da comunidade, na realidade, não era necessária para a construção do Parque Olímpico, mas para atender aos projetos dos corredores de BRTs Transcarioca (Barra-Tom Jobim) e Transolímpica (Barra-Deodoro).<sup>13</sup>

Vencidos os debates que se instauraram no curso da licitação, no dia 06 de março de 2012 foram abertos os envelopes do licitante único que se apresentou para executar o objeto da concessão. O “Consórcio Parque Olímpico 2016”, formado pelas construtoras Norberto Odebrecht Brasil S/A, Andrade Gutierrez S/A e Carvalho Hosken S/A Engenharia e Construções, foi declarado vencedor do contrato ao apresentar uma proposta comercial que tornava o valor do contrato R\$1.375.000.000,00.

O contrato entre a SPE derivada do consórcio vencedor, a Rio Mais S/A, e a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro foi assinado em 27 de abril de 2012 e tem 15 anos como o prazo previsto para a sua duração.

Quando o contrato foi assinado, entretanto, o seu valor foi ajustado para R\$1.351.969.700,65 em função de supressão do objeto equivalente a 1,675%, na forma do artigo 65, I, “b” da Lei n.º 8666/93, conforme registrado no processo administrativo 01/001.685/2011.

<sup>13</sup> <http://oglobo.globo.com/rio/parque-olimpico-licitacao-sera-segunda-feira-4106919>

# 5. ASPECTOS CONTRATUAIS DE DESTAQUE

## Encargos da Concessionária

O Parque Olímpico Rio 2016, localizado no bairro da Barra da Tijuca, em uma área triangular de aproximadamente 1.180.000m<sup>2</sup>, é um dos principais locais programados para o desenvolvimento dos Jogos Olímpicos e Paralímpicos de 2016. É o que engloba o maior número de instalações esportivas e a maior oportunidade de desenvolvimento pós-Jogos.

O contrato de PPP estabelece a necessidade de construção de equipamentos permanentes como o Centro Principal de Imprensa, um hotel<sup>14</sup> e três pavilhões (arenas cariocas) que somarão 36 mil lugares, de uso múltiplo após os Jogos Olímpicos.

A construção da infraestrutura da Vila Olímpica e Paralímpica, e a remoção do Centro Esportivo de Ultraleve também compõem os encargos da concessionária mais relacionados aos aspectos de obra (contudo, essas iniciativas foram substituídas por outras obras ao longo do contrato).

O Empreendimento Habitacional Parque Carioca, localizado na Estrada dos Bandeirantes próximo à Lagoa de Jacarepaguá, será construído para atender à comunidade, oferecendo habitação, área de lazer e total infraestrutura aos moradores.

No Parque Olímpico está prevista a execução de toda a infraestrutura da Via Olímpica, as Vilas de espectadores, o Parque na Beira da Lagoa, o *Live Site* Olímpico, a Praça dos Patrocinadores e os Estacionamentos. Além disso, a concessionária se encarregará também por todos os espaços livres (vias, calçadas, ciclovias, praças, parques, etc.) que integram estes equipamentos.

Em relação à prestação de serviços, a concessionária assumiu as obrigações relacionadas à manutenção da infraestrutura a ser implantada (antes e depois das Olimpíadas) e ainda se encarregou pela operação e manutenção dos seguintes equipamentos temporários<sup>15</sup>:

- Arenas Cariocas;
- *Live Site*;
- Vila dos Patrocinadores;
- Área de Estacionamento.

Os serviços incluem as atividades de limpeza, conservação, meio ambiente, operação das instalações, manutenção preventiva, preditiva, corretiva e de áreas verdes e segurança.

Por força da cláusula 3.4 do contrato, cabe à Concessionária disponibilizar em condições de operação ao Poder Concedente, os Equipamentos Olímpicos em até 1 ano antes do início da realização dos Jogos. A área do Parque Olímpico e os demais equipamentos públicos, por sua vez, deveriam ser disponibilizados em até 06 meses antes do início da realização dos Jogos, devendo ser mantida a prestação dos serviços pela Concessionária mesmo após a disponibilização ao Poder Concedente.

<sup>14</sup> Em 26/04/2013 foi lavrado o Termo de Compromisso n.º 222/2013-F/SPA entre o Município do Rio de Janeiro e a Concessionária, no qual a Concessionária se comprometeu a reservar ao Comitê Organizador Rio 2016, em período não superior a sessenta dias, a preços de mercado, pelo menos 90% das suítes do Hotel a ser construído.

<sup>15</sup> Os overlays típicos dos grandes eventos esportivos mundiais serão implantados pela Empresa Olímpica



Nas adjacências do triângulo definido pelo Autódromo, no vértice oeste, estava localizada a Comunidade Vila Autódromo, que contava com 236 domicílios e uma população de 939 pessoas, ocupando uma área de 84.774m<sup>2</sup>, segundo informações do SABREN – Sistema de Assentamentos de Baixa Renda. Na sequência da comunidade, ao longo do lado sudoeste do triângulo, havia uma faixa com frente para a Lagoa de Jacarepaguá, com extensão aproximada de 800m, ocupada por residências unifamiliares. Ambas precisaram ser retiradas para implantação do Plano Geral Urbanístico do Parque Olímpico, entretanto, este não se tratou de um encargo da concessionária, mas de uma responsabilidade que o Poder Concedente reteve para si, conforme será melhor explorado na parte deste estudo que trata da alocação de riscos.

Por fim, em 14/05/2015, foi assinado um Termo de Aditamento ao Contrato para a inclusão do Centro Internacional de Transmissão (IBC) ao escopo do referido contrato. Este aditivo, que envolve uma renegociação contratual mais abrangente entre as partes, também será melhor detalhado adiante.

## Estrutura de Garantias

A estrutura de garantias das obrigações do Poder Concedente neste contrato não envolve sofisticções como contratos de penhor ou a constituição de um agente fiduciário para gerir algum tipo de recebível de alta liquidez do Poder Concedente.

Possivelmente pelo fato de uma parcela significativa da contraprestação devida ao parceiro privado não ser pecuniária, o contrato não precisou se dedicar a estruturar mecanismos mais complexos para assegurar o adimplemento das obrigações da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro.

Segundo o Tribunal de Contas do Município do Rio de Janeiro, conforme relatório da 1ª visita da 2ª Inspeção Geral de Controle Externo, 63% da máxima remuneração a ser recebida pela Concessionária trata-se de uma contraprestação não pecuniária, isto é, a contraprestação imobiliária.

O Anexo 16 do contrato lista os imóveis destinados exclusivamente ao pagamento das obrigações assumidas pelo Poder Concedente nos termos do Edital, que serão paulatinamente transferidos à Concessionária, também na forma do Edital.

Antes da emissão de cada uma das ordens de início para realização das intervenções divididas em etapas, o Poder Concedente se obrigou a assinar um respectivo *Instrumento de Promessa de Alienação Onerosa* dos imóveis integrantes da área do Parque Olímpico que são objeto da Contraprestação Imobiliária, devidamente registrada no 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.

Inicialmente, foram firmados 6 termos de promessa de alienação onerosa, totalizando R\$850.000.000,00. Os termos foram posteriormente revogados e reorganizados de forma a seus valores coincidirem com os montantes das 11 contraprestações imobiliárias por término de etapa previstas no contrato de PPP.

Os 11 Termos de Promessa de Alienação Onerosa, firmados em 22/3/2013, foram publicados no Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro em 10/4/2013.

# Alocação de Riscos

A Cláusula 21.3 do contrato trata especificamente sobre as hipóteses legítimas de recomposição da equação financeira do contrato. São elas:

- Eventos extraordinários, imprevisíveis ou previsíveis, mas de consequências incalculáveis;
- Eventos decorrentes de caso fortuito, força maior, fato do príncipe, ato de terceiro ou ato da Administração;
- Modificação unilateral do objeto do Contrato, imposta pelo Poder Concedente;
- Alterações na legislação aplicável posteriores à data de apresentação da Proposta;
- Descumprimento ou atraso no cumprimento de qualquer das obrigações e garantias assumidas pelo Poder Concedente ou pela Concessionária

A cláusula 21.4, por sua vez, determinou que a Concessionária deveria se responsabilizar por todos os eventos típicos da álea ordinária do empreendimento, mas também elencou um rol exemplificativo de riscos expressamente assumidos pelo parceiro privado:

- Riscos decorrentes da valorização ou desvalorização dos imóveis que constituem a Contraprestação Imobiliária;
- Os riscos decorrentes da contratação de financiamentos;
- A destruição, roubo, furto ou perda de bens vinculados à concessão, salvo a ocorrência de eventos que constituam caso fortuito ou força maior;
- A ocorrência de greves de empregados da Concessionária, ou a interrupção ou falha do fornecimento de materiais ou serviços pelos seus contratados;
- A variação ordinária das taxas de câmbio;
- A incidência de responsabilidade civil, administrativa, ambiental, tributária e criminal por fatos que decorram de ação ou omissão imputável à Concessionária na prestação dos serviços;
- A constatação superveniente de erros ou omissões no Plano de Negócios que acompanhou a Proposta Econômica.

O Poder Concedente reteve para si algumas obrigações relevantes para o bom andamento do contrato. A primeira delas diz respeito à desapropriação.

O remanejamento dos moradores da Vila Autódromo representou um dos pontos mais críticos da gestão deste contrato, desde a atuação da Defensoria Pública no contexto da licitação até à repercussão internacional que o assunto teve quando da iminência da condução material do processo<sup>16</sup>.

Assumindo os possíveis impactos e consequências desta situação, a Prefeitura do Rio de Janeiro, na cláusula 13.2 do contrato, determinou que arcaria com os custos decorrentes de eventuais desapropriações e indenizações devidas a cessionários, proprietários ou ocupantes da área da concessão, e seria a responsável pela execução dos procedimentos de desapropriação amigável e judicial, excluindo a concessionária de qualquer responsabilidade.

O outro tema digno de destaque diz respeito às autorizações governamentais. Este assunto foi endereçado na cláusula 13.3 do contrato, que fez com que o Poder Concedente se obrigasse a apoiar a Concessionária na obtenção de autorizações governamentais relacionadas ao objeto da concessão, inclusive por meio de participação conjunta em reuniões e de envio de manifestações. Ainda que isso não desonere a concessionária da responsabilidade de obter as autorizações, o compromisso do apoio formal do Poder Concedente, certamente, é algo que mitiga a percepção de risco sobre esta obrigação.

<sup>16</sup> [http://www.nytimes.com/slideshow/2012/02/27/world/americas/20120228-BRAZIL.html?\\_r=](http://www.nytimes.com/slideshow/2012/02/27/world/americas/20120228-BRAZIL.html?_r=)

Outro risco que o governo optou por reter para si, nos termos da cláusula 5.2.3 do contrato, foi o relacionado a quaisquer ônus, sobretudo às questões fundiárias e de passivos ambientais, eventualmente incidentes sobre os imóveis da área da concessão anteriores à emissão da Ordem de Início de cada uma das etapas.

O contrato ainda previu uma prerrogativa em favor do Poder Concedente em função da materialização de evento futuro incerto. A cláusula 21.10 do contrato apregoa que, na hipótese de ganhos econômicos efetivos da Concessionária decorrentes da redução do risco de crédito dos financiamentos utilizados pela Concessionária, ou de alterações nos projetos que a beneficiem, tais ganhos serão compartilhados na proporção de 50% do lucro líquido com o Poder Concedente.

Por fim, houve uma preocupação em tratar de maneira especial o risco relacionado às adequações do projeto às regras do Comitê Olímpico Internacional, bem como às eventuais mudanças extemporâneas que os organismos olímpicos possam vir a requerer.

Primeiramente, a cláusula 7.1 do contrato tratou de afirmar que o projeto conceitual anexo ao contrato e elaborado pelo Poder Concedente atende aos parâmetros dos organismos olímpicos. Em seguida, a cláusula 7.2 esclareceu que a interlocução com estes organismos deveria ser conduzida pelo Poder Concedente, em um esforço para evitar que a Concessionária sofra pressão destes *stakeholders*.

## Reequilíbrio Econômico-Financeiro

O contrato prevê, em sua cláusula 21.11, as alternativas por meio das quais podem se dar a recomposição da equação financeira do contrato, no caso da constatação de alguma hipótese que causou este desequilíbrio. As formas são essas:

- Pagamento de indenização;
- Aumento ou redução da Contraprestação, por quaisquer dos meios admitidos na Lei Municipal e na Lei Federal de PPPs, inclusive pela outorga de direitos adicionais àqueles contemplados originalmente no Contrato, desde que de comum acordo entre as Partes;
- Redução ou ampliação, a título de compensação, dos encargos assumidos e/ou obrigações contratuais assumidas pelas Partes, tais como Obras e Critérios de Desempenho;
- Alteração do prazo de vigência do Contrato, observado, no cômputo total da vigência, o limite do art. 5º, I da Lei Federal de PPPs; e
- Outros meios admitidos pela Legislação Aplicável.

O contrato estabelece que a parte que solicitar o procedimento de revisão deverá acostar ao seu pleito a cópia dos eventuais laudos e opiniões obtidos para caracterizar os elementos objetivos da revisão e, ainda, apresentar memória ou demonstrativo de cálculo evidenciando ou propondo os valores a serem revistos<sup>17</sup>.

Após análise da outra parte, o pleito será encaminhado à Entidade Fiscalizadora<sup>18</sup>, que poderá reconhecer ou não o direito requerido.

O contrato é silente, entretanto, da metodologia de construção do fluxo de caixa marginal do evento que deu causa ao desequilíbrio do contrato e tampouco estabelece qual a taxa de desconto aplicável.

<sup>17</sup> Importante notar que o contrato dá até 05 anos a partir do evento causador do desequilíbrio para que os pedidos sejam realizados.

<sup>18</sup> A Entidade Fiscalizadora é o comitê formado por representantes das Secretarias da Casa Civil (CVL) e de Obras (SMO) do Município do Rio de Janeiro e por representantes da Empresa Olímpica Municipal, que verifica a regularidade das obras e a performance da Concessionária no âmbito do contrato, em nome do Poder Concedente. Por força da cláusula 20.8, 1,91% dos valores pagos pelo Poder Concedente referentes às contraprestações pecuniárias e imobiliárias deve ser repassado à Entidade Fiscalizadora pela concessionária.

## Os Termos Aditivos

Conforme o relatório da 4ª, 5ª e 6ª visitas do Tribunal de Contas do Rio de Janeiro demonstra, foi assinado, em 14/05/2013, o 1º Termo de Aditamento ao contrato de concessão administrativa para a inclusão no escopo da Concessionária das obras referentes ao Centro Internacional de Transmissão (IBC) e o respectivo prédio anexo do Olympic Broadcasting Services (OBS), além de toda infraestrutura do entorno.

O IBC sediará as operações de transmissão de rádio e TV dos Jogos, enquanto o OBS será integrado ao IBC e abrigará os escritórios temporários da emissora anfitriã, principal responsável pela operação do IBC durante os Jogos.

A construção do IBC, foi viabilizada pela alteração dos parâmetros de edificação de uma região na qual o Parque Olímpico se incluía e onde a Concessionária realizará empreendimentos imobiliários após os Jogos Olímpicos. A alteração foi formalizada pela Lei Complementar n.º125/13, que aumentou o gabarito da área de 12 para 18 andares e excluiu da Área Total Edificável (ATE) prometida à Concessionária os lotes nos quais serão construídos o Centro de Mídia (MPC), o Hotel, o IBC e o OBS.

De acordo com a Cláusula 7.4 do Aditivo, a soma dos benefícios advindos da LC n.º 125/2013 para a Concessionária foi estimada em R\$340.000.000,00, enquanto os custos da obra do IBC/OBS foram orçados em R\$300.000.000,00, gerando um crédito de R\$40.000.000,00 para o Município, a serem deduzidos das Contraprestações Pecuniárias por Término de Etapa, proporcionalmente às etapas ainda a serem cumpridas depois da data de assinatura do Aditivo até a data de conclusão da construção do Conjunto IBC/OBS.

## Mecanismo de Pagamento e Indicadores de Desempenho

O contrato determina, na sua cláusula 8,1, que são três as modalidades de contraprestações da concessionária:

- Contraprestação pecuniária mensal;
- Contraprestação pecuniária por conclusão de etapa;
- Contraprestação imobiliária por conclusão de etapa

A contraprestação pecuniária mensal é devida a partir do primeiro mês posterior ao início da execução do contrato. Somente sobre ela é que se incidem os eventuais abatimentos por força de medição do desempenho do parceiro privado. Conforme a cláusula 8.2.1 do contrato, esta parcela da contraprestação corresponde ao montante de R\$265.000.000,00 (a preços da época da assinatura do contrato).

A contraprestação pecuniária por conclusão de etapa, por sua vez, é devida após o término de cada uma das 11 etapas previstas para o projeto. Esta contraprestação correspondia à monta de R\$236.969.701,00, mas foi deduzida em R\$40.000.000,00 em função do encontro de contas promovido pelo 1º Termo Aditivo ao contrato de PPP.

Finalmente, a contraprestação imobiliária por conclusão de etapas consiste nos imóveis devidamente registrados no 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, cuja titularidade é paulatinamente transferida pelo Poder Concedente à Concessionária, em parcelas desmembradas, mediante a abertura de novas matrículas autônomas. Na forma da Lei Complementar Municipal nº74/05 e da Lei Complementar Municipal nº108/10, os imóveis que constituem a Contraprestação Imobiliária por Conclusão de Etapa possuem uma área total edificável (ATE) de 1.180.000 m<sup>2</sup> e somam o valor de R\$1.190.000.000,00<sup>18</sup>.

Em relação aos indicadores de desempenho que impactam na contraprestação pecuniária mensal, o contrato dedica o Anexo 8 para tratar dos critérios de performance da concessionária.

Os indicadores são divididos entre serviços correspondentes à função de conservação (28 itens, com peso de 88,5%) e serviços correspondentes à função de operação (3 itens, que correspondem a 11,5%).

A cláusula 18.2 determina que o pagamento da Contraprestação Pecuniária Mensal à Concessionária ocorrerá sem abatimentos desde que a Concessionária atinja nota igual ou superior à 80, em um universo que varia de 0 a 100. Portanto, 80% da nota máxima já é suficiente para assegurar a integralidade do pagamento público variável.

O máximo impacto que pode ser sofrido pela concessionária na contraprestação pecuniária mensal é de 30%, quando a nota de desempenho ficar entre 0 e 100.

Procedimentalmente falando, cabe ao Poder Concedente emitir um Termo de Verificação Mensal – por meio do qual os Critérios de Desempenho dos serviços prestados são avaliados mês a mês; e um Termo de Verificação – a partir do qual é efetuada uma avaliação conjunta e proporcional dos Termos de Verificação Mensais dos serviços prestados emitidos no quadrimestre correspondente, chegando-se à Nota de Desempenho da Concessionária.

Além das contraprestações, o contrato, em sua cláusula 38.2.1, autoriza que a Concessionária busque fontes extraordinárias de receitas no negócio. A exploração destas receitas alternativas e/ou complementares precisa ser autorizada previamente pelo Poder Concedente, que fará jus ao percentual de 25% do total faturado.

## Regra de Solução de Conflitos

Não existe a previsão contratual para a soluções de conflitos por meio de arbitragem neste contrato, que é uma faculdade prevista no art. 11, III da Lei n.º 11.079/04 e bastante comum nas PPPs brasileiras.

Os procedimentos para a resolução de disputas ou controvérsias na PPP do Parque Olímpico não foram tratados de maneira rigorosa. A cláusula 42.1, por exemplo, se limita a dizer que as Partes deverão se reunir para buscar soluções amigáveis ou, mediante mútuo acordo, instaurar um processo de mediação.

O contrato faculta que os controladores da concessionária participem como assistentes ou litisconsortes da Rio Mais S/A em eventuais processos de solução de controvérsias, aplicando-se a mesma prerrogativa à Empresa Olímpica Municipal em relação ao Poder Concedente.

Em todo caso, a Cláusula 43.1 elegeu o Foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro para dirimir quaisquer controvérsias entre as partes decorrentes do contrato que não puderem ser solucionadas amigavelmente ou aquelas em que a instauração do processo de mediação não foi possível ou bem-sucedida.

<sup>18</sup>O valor original era de R\$850.000.000,00, mas foi acrescido em R\$340.000.000,00 em função da Lei Complementar n.º 125/2013 que aumentou o gabarito da área de 12 para 18 andares e excluiu da Área Total Edificável (ATE) prometida à Concessionária os lotes nos quais serão construídos o Centro de Mídia (MPC), o Hotel, o IBC e o OBS.

# 6. QUESTÕES PARA DEBATE

- 1) Você considera que o princípio da supremacia do interesse público sobre o particular pode gerar turbulências na regulação de um contrato de PPP, caso seja reiteradamente invocado para justificar posturas regulatórias controversas?
- 2) Como você acha que deve ser feito o exercício de mensuração do risco político a que se sujeita o parceiro privado?
- 3) O mobiliário, divisórias e estrutura de rede (TIC) foram retirados do projeto inicial e a concessão não as prevê como obrigação da SPE. Você acha que essa opção gera mais efeitos positivos ou negativos na gestão do contrato?
- 4) A transferência da obrigação de pagar pelo consumo de energia e água à concessionária pode ter gerado um incentivo pela busca de métodos construtivos sustentáveis, como a obtenção da certificação LEED. Você acredita que tais condições contratuais são positivas para que novas tecnologias sejam utilizadas no país?