

**Processo n.:** @LCC 17/00419568

**Assunto:** Concessão de construção, operação e manutenção de parque urbano com Marina na área descrita no item 2 do Anexo I da Chamada Pública nº 836/SMA/DLC/2015, destinadas à implantação do parque urbano com marina

**Responsável:** Gean Marques Loureiro

**Unidade Gestora:** Prefeitura Municipal de Florianópolis

**Unidade Técnica:** DLC

**Decisão n.:** 261/2018

**O TRIBUNAL PLENO**, diante das razões apresentadas pelo Relator e com fulcro nos arts. 59 da Constituição Estadual e 1º da Lei Complementar n. 202/2000, decide:

**1. CONHECER** o Relatório nº DLC-198/2017, que trata da análise preliminar dos procedimentos de planejamento do projeto para concessão de construção, operação e manutenção de Parque Urbano Marina Beira Mar, na modalidade de concorrência, em atenção à Instrução Normativa nº TC-022/2015.

**2. RECOMENDAR** ao Sr. Gean Marques Loureiro, Prefeito Municipal de Florianópolis, inscrito no CPF/MF sob o nº 823.341.969-91, com fulcro na Instrução Normativa nº TC-022/2015, que promova estudos técnicos acerca do melhor local para a instalação do empreendimento proposto, nos termos indicados nesta proposta de voto, bem como que avalie a (in) compatibilidade da concessão visada com a balneabilidade da região, almejada pelas obras decorrentes do Edital nº CASAN-34/2017, nos termos indicados no Parecer nº MPC/298/2018, e, por fim, que adote providências visando ao atendimento das orientações técnicas e apontamentos preliminares, conforme segue abaixo:

#### **2.1. PLANO DE NEGÓCIOS E FLUXO DE CAIXA:**

**2.1.1.** Rever a forma de inserção do cronograma de investimentos no fluxo de caixa, retirando do ano zero e os alocando durante os anos 1 e 2 da concessão. Deste modo, o valor dos desembolsos sobre o tempo será estipulado corretamente;

**2.1.2.** Adequar a proporção entre o capital próprio (*equity*) e o capital de terceiros (*debt*) que irá compor o investimento. É natural que empreendimentos de grande porte utilizem recursos de terceiros, uma das razões disso é pelo seu menor custo de captação em relação ao uso de recursos próprios;

**2.1.3.** Rever os valores utilizados para a mensuração do custo de capital de terceiros, bem como adequar seu método de cálculo. Os tributos federais devem ser deduzidos do custo final deste capital;

**2.1.4.** Justificar ou adequar o valor do prêmio de risco e do índice Beta, de modo que estes estejam condizentes com os valores de referência adotados pelo mercado;

**2.1.5.** Atualizar os indicadores utilizados para o cálculo do custo do capital próprio. A conjuntura atual demonstra maior estabilidade do que em anos anteriores, reduzindo assim o custo de oportunidade sobre a utilização de capital próprio. Sugere-se que a mensuração deste custo seja feita a partir de indicadores do mercado norte-americano, ponderado pelo risco em se investir no Brasil, país com pior ambiente de negócios se comparado com os Estados Unidos;

**2.1.6.** Estabelecer os valores de outorga fixa e variável, necessários para a determinação do fluxo de caixa e da TIR;

**2.1.7.** Elaborar três diferentes cenários para a projeção da receita – pessimista, mais provável e otimista –, de forma a facilitar o balizamento das propostas comerciais dos futuros proponentes;

**2.1.8.** Definir um período de concessão que viabilize o negócio e, ao mesmo tempo, maximize o benefício da concessão para a população do Município;

**2.1.9.** Justificar as estimativas de preço efetuadas para os aluguéis de vagas às embarcações e de estabelecimentos comerciais, utilizados na elaboração do fluxo de caixa;

**2.1.10.** Estabelecer como se dará a manutenção da TIR da concessão na hipótese de queda ou aumento acentuados na demanda. Sugere-se a adoção de faixas de variação, de modo que dentro de uma determinada faixa o risco é da concessionária, e acima ou abaixo da faixa o risco é repartido;

**2.1.11.** Verificar os tributos incidentes sobre o negócio, assim como as respectivas alíquotas. Deve-se corrigir o valor referente ao ISS inserido na planilha: de 3% para 5%;

**2.1.12.** Utilizar a TIR como valor de referência para o negócio, o que facilita a verificação de viabilidade do negócio por parte dos proponentes;

**2.1.13.** Acrescentar na projeção de receitas elaborada para se calcular o fluxo de caixa, recursos obtidos por meio da exploração de espaços para publicidade, assim como receitas auferidas pela realização de eventos no local;

**2.1.14.** Justificar a demanda prevista, tanto para as vagas secas e molhadas da marina como do estacionamento, pois este é um fator decisivo para a montagem de todo o plano de negócios e definir a viabilidade do empreendimento;

**2.1.15.** Demonstrar a origem do valor (por m<sup>2</sup>) das áreas a serem destinadas aos comércios (loja de conveniência, restaurante, salas comerciais, etc.);

**2.1.16.** Apresentar projeto que demonstre o tamanho e localização das vagas secas e molhadas. Como, em princípio, há variação de valor nas vagas em face desta definição, tal projeto é fundamental para montar o fluxo de caixa do negócio;

**2.1.17.** Corrigir a fórmula apresentada para o cálculo do VPL, em face da planilha de cálculo utilizada definir que os valores ocorrem no final de cada período;

**2.1.18.** Justificar a fórmula de cálculo do ISS, que apresenta multiplicador que reduz a receita;

**2.1.19.** Justificar o item “gastos gerais de produção”, que incide duas vezes no cálculo do resultado operacional;

**2.1.20.** Corrigir a previsão de valor de despesas para IR e CSLL mesmo com resultados negativos dos primeiros anos; e

**2.1.21.** Rever a quantidade de vagas de estacionamento para automóveis, observando a possibilidade de aumentá-las.

## **2.2. EDITAL DE LICITAÇÃO:**

**2.2.1.** Excluir a expressão “arrendamento” de todo o caderno licitatório, visto que o instituto almejado é a concessão, nos termos da Lei Federal nº 8.987/1995, enquanto o instituto do arrendamento tem outra finalidade;

**2.2.2.** Definir o número total de vagas de embarcações, visto constar 552 no edital, mas serem consideradas 624 no fluxo de caixa;

**2.2.3.** Alterar a utilização da expressão “Superintendência” no subitem 8.6.2, visto não se aplicar ao caso;

**2.2.4.** Abster-se de permitir que terceiros interessados e alheios ao certame venham a compor o consórcio de empresas vencedoras da licitação, conforme subitem 10.9.1.3;

**2.2.5.** Indicar o item a que se refere a frase do subitem 11.1;

2.2.6. Abster-se de vedar a apresentação da documentação por via postal, conforme *caput* do item 13;

2.2.7. Ajustar a expressão “Proposta Técnica” na redação do subitem 13.12.5, visto se referir ao “Envelope nº 2” (Proposta Comercial);

2.2.8. Ajustar a utilização da expressão “Comissão Permanente de Licitação” para “Comissão Especial de Licitação”, se assim for o caso;

2.2.9. Abster-se de vedar a utilização de benefício fiscal da licitante na proposta comercial, conforme subitem 15.2.1.;

2.2.10. Definir a Taxa Mínima de Atratividade (TMA), visto o edital indicar 10,83% e o fluxo de caixa 14,25%;

2.2.11. Abster-se de exigir prova de regularidade para com o ICMS, conforme subitem 18.2.5, bastante “prova de regularidade com a Fazenda Estadual”;

2.2.12. Abster-se de exigir prova de regularidade para com o ISSQN e IPTU, bem como declaração do órgão fazendário e/ou do cartório, conforme subitem 18.2.6, bastante “prova de regularidade com a Fazenda Municipal”;

2.2.13. Abster-se de exigir certidão negativa de débito perante o INSS, conforme subitem 18.2.7, bastante “prova de regularidade relativa à Seguridade Social”;

2.2.14. Vedar, para fins de habilitação técnica, a apresentação de “atestados emitidos em favor de prestadores de serviço nacionais ou do estrangeiro, por ela indicados através de declaração”, conforme letra ‘b’ do subitem 18.3.3;

2.2.15. Abster-se de exigir, para fins de habilitação técnica, a comprovação de “elaboração de projetos de engenharia” (subitem 18.3.3.1.3), “execução de obras e serviços” (subitem 18.3.3.1.4) e “construção de marinas” (subitem 18.3.3.1.5), pois não representam parcela de maior relevância e valor significativo;

2.2.16. Abster-se de exigir “comprovação de instalações e aparelhamento e do pessoal técnico”, conforme subitem 18.3.4, bastando apenas declaração de disponibilidade;

2.2.17. Ajustar a ordem de julgamento prevista no *caput* do item 19, visto que o item 7.4 e 13 indicam que primeiro será julgada a habilitação e após a proposta comercial, pois a “qualificação técnica” deverá ser analisada no momento do julgamento da “habilitação”;

2.2.18. Informar o prazo para convocação da vencedora assinar o contrato, após a publicação do resultado do certame, o que não se confunde com o prazo para a concessionária firmar o documento, conforme subitem 22.3;

2.2.19. Apresentar a distribuição de riscos da concessão entre as partes na forma de “Matriz de Risco”, considerando-se insuficiente o disposto no subitem 23.2;

2.2.20. Estabelecer regramento para os casos de revisão ordinária, que deverá ocorrer em períodos previamente definidos, bem como para a revisão extraordinária, considerando-se insuficiente o disposto no subitem 23.3.2;

2.2.21. Abster-se de permitir a prorrogação automática do prazo de concessão, visto contrariar o disposto no subitem 23.3.2, autorizando apenas em casos excepcionais<sup>1</sup> e pelo tempo necessário ao restabelecimento do equilíbrio econômico financeiro contratual;

---

1

2.2.22. Ajustar o prazo de início da operação a partir da assinatura do contrato, visto constar 18 meses no instrumento convocatório, mas 24 meses no fluxo de caixa, conforme subitem 25.3.1.2;

2.2.23. Excluir a expressão “complexo náutico ambiental” de todo caderno licitatório, visto não se aplicar ao caso, conforme subitem 26.4.2 e outros (31.1);

2.2.24. Ajustar o disposto no subitem 28.1, visto conflitar com o subitem 28.3;

2.2.25. Incluir exigência de contratação de seguro para execução de obras;

2.2.26. Alterar a expressão “poderá” para “deverá” no subitem 30.1.1;

2.2.27. Ajustar a expressão “duração limitada ao prazo do arrendamento” no subitem 30.1.1, visto que o subitem 10.4 utiliza a expressão “com prazo de duração indeterminado”;

2.2.28. Abster-se de permitir a “transferência do(s) serviço(s)/obra(s)”, conforme subitens 31.25 e 31.26, restringindo-se a possibilidade de subcontratação;

2.2.29. Ajustar a expressão “Administração do Porto” no subitem 33.1.3, visto não se aplicar ao caso;

2.2.30. Ajustar o valor dos investimentos previsto no item 33., visto em desconformidade com o orçamento e o fluxo de caixa;

2.2.31. Prever a obrigatoriedade de prévia solução administrativa de litígio (auto composição, nos termos da Lei Federal nº 13.140/2015); e

2.2.32. Avaliar a utilização do critério de julgamento pelo maior valor de outorga.

### **2.3. MINUTA CONTRATUAL:**

2.3.1. Ajustar o valor dos investimentos previsto na Cláusula Quinta, pois em desconformidade com o orçamento e o fluxo de caixa;

2.3.2. Ajustar a utilização da expressão “ingerência” no parágrafo décimo terceiro da Cláusula Oitava;

2.3.3. Ajustar a regra de contagem dos prazos previstos nas letras ‘a’ e ‘b’ da Cláusula Nona, pois há dúvidas se contarão a partir da assinatura do contrato ou da emissão da ordem de serviço, pois podem não ser coincidentes;

2.3.4. Ajustar a redação do parágrafo primeiro da Cláusula Décima, visto causar confusão com as exigências financeiras devidas pela Concessionária à Concedente;

2.3.5. Ajustar a redação do parágrafo quinto da Cláusula Décima e parágrafo terceiro da Cláusula Décima Primeira, visto utilizar a expressão “caução prestada” e “referente à utilização do imóvel”, o que não tem relação com as disposições do instrumento convocatório;

2.3.6. Ajustar o estabelecimento das condições de prorrogação contratual previstas na Cláusula Décima Terceira e parágrafos;

2.3.7. Estabelecer os “critérios, indicadores, fórmulas e parâmetros definidores da qualidade do serviço”, visto a insuficiência do disposto na Cláusula Décima Quinta, ainda que a letra ‘c’ do parágrafo primeiro da Cláusula Trigésima Segunda utilizar a expressão “índice de avaliação de desempenho operacional”;

2.3.8. Ajustar a redação do parágrafo segundo da Cláusula Vigésima Primeira, pois dispõe que “A Prefeitura [...] se responsabiliza pelas tratativas relativas à coleta [...]”;

2.3.9. Informar que “o acompanhamento e o monitoramento dos Programas Ambientais” não ficará apenas a cargo da Prefeitura Municipal de Florianópolis, conforme previsto no parágrafo primeiro da Cláusula Vigésima Oitava;

2.3.10. Ajustar o prazo previsto na letra ‘e’ do parágrafo segundo da Cláusula Trigésima, visto o edital considerar o prazo máximo de 90 dias para fins da caracterização do inadimplemento e consequente rescisão contratual;

2.3.11. Ajustar a base de cálculo para incidência dos percentuais de aplicação das sanções administrativas (valor do contrato), pois no caso das multas moratórias o percentual deve recair sobre o valor da parcela inadimplida, com vistas à proporcionalidade de eventuais sanções a serem aplicadas, conforme parágrafo quinto da Cláusula Trigésima Segunda;

2.3.12. Inserir a palavra “décimo” junto aos parágrafos terceiro, quarto e quinto da Cláusula Trigésima Segunda;

2.3.13. Informar qual Lei municipal se refere o parágrafo vigésimo terceiro da Cláusula Trigésima Segunda;

2.3.14. Excluir a palavra “secretaria” do parágrafo primeiro da Cláusula Trigésima Terceira e *caput* da Cláusula Trigésima Quinta, visto não se aplicar ao caso;

2.3.15. Ajustar o sentido dado pela redação do parágrafo décimo primeiro da Cláusula Trigésima Sexta;

2.3.16. Ampliar as modalidades de prestação da garantia contratual estipuladas no parágrafo segundo da Cláusula Quadragésima, em atenção ao §1º do art. 56 da Lei Federal nº 8.666/1993;

2.3.17. Ajustar a redação do *caput* da Cláusula Quadragésima Segunda, visto em contradição com o disposto no parágrafo décimo primeiro da Cláusula Trigésima Sexta, entre outros, bem como com o previsto no art. 27 da Lei Federal nº 8.987/1995;

2.3.18. Ajustar o prazo de concessão estipulado no *caput* da Cláusula Quadragésima Oitava, visto constar 30 anos, mas no edital e no fluxo de caixa constar o prazo de 25 anos;

2.3.19. Inserir cláusula a respeito da possibilidade ou não de sub concessão (art. 26 Lei Federal nº 8.987/1995); e

2.3.20. Inserir cláusula definindo como será realizado o cálculo da indenização de investimentos não amortizados (inc. XI, art. 23 da Lei Federal nº 8.987/1995).

**3. RESPONDER** o ofício de fl. 957, encaminhando cópia desta decisão ao Sr. Juliano Richter Pires, Secretário de Turismo, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico.

**4. DAR CIÊNCIA** do Acórdão, do Relatório Técnico da DLC e do presente Relatório e Voto ao Responsável e ao órgão de controle interno do Município de Florianópolis.

**Ata n.º:** 26/2018

**Data da sessão n.º:** 30/04/2018 - Ordinária

**Especificação do quórum:** Wilson Rogério Wan-Dall, Luiz Roberto Herbst, Herneus De Nadal e José Nei Ascari.

**Representante do Ministério Público junto ao Tribunal de Contas:** Cibelly Farias Caleffi



**Auditor presente:** Sabrina Nunes Iocken

WILSON ROGÉRIO WAN-DALL  
Presidente (art. 91, parágrafo único, da LC n.  
202/2000)

SABRINA NUNES IOCKEN  
Relatora

Fui presente: CIBELLY FARIAS CALEFFI  
Procuradora-Geral Adjunta do Ministério Público junto ao TCE/SC