

PARECER JURÍDICO

CHAMAMENTO PÚBLICO N.º 002/2018/SGRI DA PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ. PROJETO DESTINADO À REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS E À PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PARA CONSTRUÇÃO, OPERAÇÃO, GESTÃO E MANUTENÇÃO DO NOVO CENTRO ADMINISTRATIVO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ANGRA DOS REIS/RJ, SOB O CONCEITO DE SMART BUILDING. ANÁLISE DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E DA VIABILIDADE JURÍDICO-INSTITUCIONAL DO ARRANJO PROPOSTO. MINUTAS DE EDITAL, CONTRATO E ANEXOS.

I. APRESENTAÇÃO

O presente Parecer Jurídico compõe os estudos de viabilidade e estruturação multidisciplinar demandados no bojo do Chamamento Público n.º 002/2018/SGRI, exarado pela Prefeitura Municipal de Angra dos Reis, no Rio de Janeiro, com vistas à obtenção de subsídios para a modelagem técnica, econômico-financeira e jurídico-institucional de projeto destinado à realização de investimentos e à prestação de serviços para a construção, operação, gestão e manutenção do Novo Centro Administrativo Sustentável do Município de Angra dos Reis/RJ, sob o conceito de Smart Building.

Será analisado o arcabouço que sustenta o arranjo proposto, assim como os principais elementos da estruturação jurídica do projeto, apresentada nos Anexos ao presente Parecer (Minutas de Edital, Contrato e Anexos propostos).

Os estudos foram desenvolvidos entre os meses de Setembro de 2018 e Maio de 2019, com atualização e consolidação ao longo do primeiro semestre de 2021. A Licitação tem previsão de lançamento em Fevereiro de 2022, sendo que os ajustes realizados após as etapas de Consulta e Audiência Pública encontram-se refletidos neste Caderno, já devidamente atualizado.

II. SÍNTESE DA MODELAGEM TÉCNICO-OPERACIONAL DO PROJETO

Contrapostas, de um lado, as expectativas relevadas pelo órgão autor do PMI no Chamamento publicado, e, de outro, os limites da viabilidade técnico-operacional e econômico-financeira, exercitada ao longo da estruturação do modelo, foi concebido pela equipe técnica o projeto destinado à **construção, operação, gestão e manutenção de um novo Centro Administrativo para órgãos e entidades da Administração do Município de Angra dos Reis/RJ**, com área construída estimada em 12.935 m².

A edificação abrigará cerca de 1.000 (mil) colaboradores da Administração Municipal, integrantes dos seguintes órgãos e entidades: o SAAE - Serviço Autônomo de Captação de Água e Tratamento de Esgoto, a Controladoria Geral do Município, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social e Promoção da Cidadania, a Secretaria Municipal de Governo e Relações Institucionais, a Procuradoria Geral do Município, a Secretaria Executiva de Indústria, Comércio e Serviços, a Secretaria Executiva de Agricultura, Aquicultura e Pesca, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, a Secretaria Executiva de Cultura e Patrimônio, a Secretaria Municipal de Educação, a Secretaria Municipal de Finanças, a Secretaria Executiva de Obras, a Secretaria Executiva de Serviço Público, a Secretaria Executiva

de Meio Ambiente, a Fundação Municipal de Turismo e a Secretaria Municipal de Saúde.

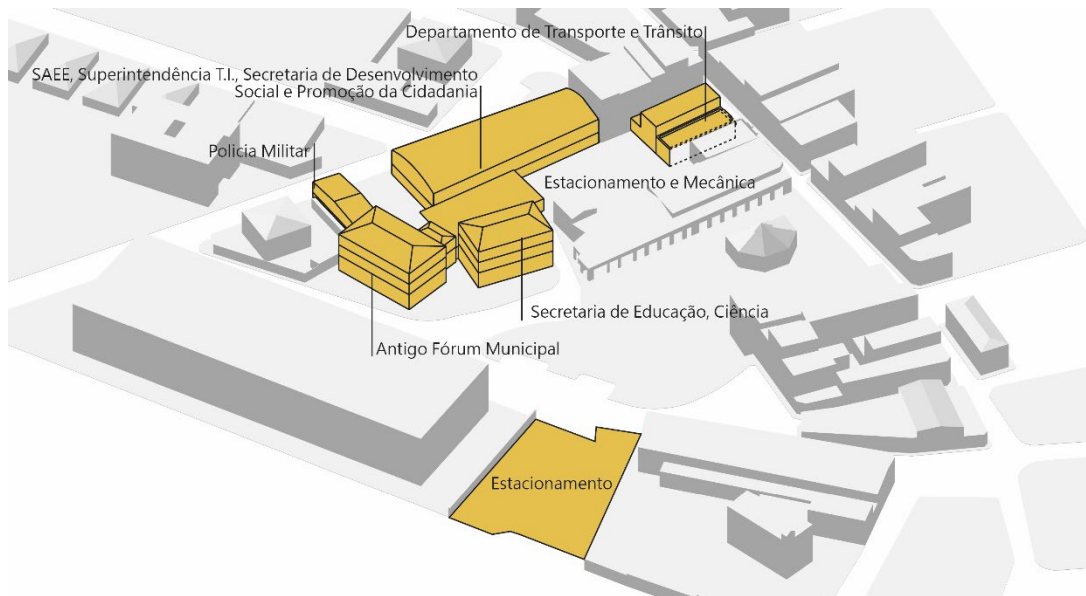
Além disto, serão concentrados na edificação os atendimentos presenciais ao cidadão quanto a dezenas de serviços e utilidades municipais.



Projeção 3D - Novo Centro Administrativo Sustentável de Angra dos Reis/RJ

A área disponibilizada para a construção do novo empreendimento, conforme Modelagem Técnica, abrange seis imóveis, todos de propriedade do Município – Poder Concedente –, localizados no centro histórico da Cidade, junto à Praça Zumbi dos Palmares, entre as Ruas Arcebispo Santos, Rua Presidente Castelo Branco e Rua do Comércio, com área total de aproximadamente 3.995 m². Em nenhum dos imóveis recai qualquer espécie de limitação por configuração de patrimônio histórico, em nenhuma das esferas (União, Estado ou Município), estando a área livre e desimpedida de ônus de tombamentos ou similares.

Hoje a Prefeitura Municipal já se encontra na região, fazendo com que a transferência de local não traga grandes impactos na dinâmica populacional e de acessos. **Todos os imóveis deverão ser demolidos, conforme a estratégia técnica concebida junto à Secretaria Municipal de Obras.**



Imóveis Disponibilizados ao Projeto

Em conformidade com o Plano Diretor Urbanístico vigente em Angra dos Reis/RJ, instituído pela Lei Municipal n.º 1.754, de 21 de Dezembro de 2006, a área destinada ao projeto insere-se integralmente na “Zona Especial do Centro Histórico de Angra dos Reis - ZECHAR”, a partir do que foram inferidas, em conjunto com a equipe técnica da Municipalidade, os seguintes parâmetros balizadores da intervenção:

- **Altura Máxima das Edificações:** 15 (quinze) metros (04 pavimentos de 3,75 metros);
- **Número de Pavimentos:** 04 (quatro);
- **Taxa de Ocupação (TO):** 100% (cem por cento);
- **Coefficiente de Aproveitamento:** 04 (quatro);

- **Recuo Frontal:** zero.

O programa obrigatório da edificação encontra-se disciplinado no Caderno de Modelagem Técnica, bem como refletido nos anexos licitatórios, que compõem o presente documento. Competirá à Concessionária constituída pelo(s) vencedor(es) da Licitação a **concepção dos projetos executivos**, submetidos à aprovação da Prefeitura Municipal, sendo acostado ao Edital o Projeto Básico desenvolvido pela equipe de estruturação.

As obras deverão ser concluídas em no máximo **18 (dezoito) meses**, sendo que, a partir do 6.º mês, competirá ao Concessionário disponibilizar uma **edificação transitória**, conforme disciplinado no Anexo VI do Edital - Estratégia de Transição, que receberá cerca de **420 (quatrocentos e vinte) posições de trabalho**, permitindo que os funcionários públicos que atualmente trabalham nas 06 edificações que serão demolidas, possam adequadamente conduzir suas atividades durante a fase das obras civis.

Concluídas as obras e disponibilizado o Novo Centro Administrativo Sustentável, deverão ser desmobilizadas as instalações do edifício transitório, que constituir-se-á em um edifício-garagem de uso misto (parte das vagas destinada à Municipalidade, e outra parte à Concessionária, para exploração privada), constituindo fonte de receitas à futura SPE até o final do prazo da Concessão Administrativa.

Vale ressaltar que, como disciplinado no Anexo XII do Edital - Fluxo de Desembolso do Aporte de Recursos à SPE, bem como no item IV deste Parecer e no Caderno de Modelagem Econômico-Financeira, a Concessionária futura fará jus a Aporte de Recursos correspondente a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), a ser efetivado ao longo da fase de obras, conforme o atingimento dos marcos obrigatórios, contratualmente disciplinados.

Após a completa disponibilização da edificação, converter-se-á a Concessionária em uma verdadeira **prestadora de serviços à**

Administração Pública, disciplinados no Caderno de Encargos que compõe o Anexo III, sendo monitorada por rígidos Indicadores de Desempenho, fixados no Anexo XI do Edital - Sistema de Mensuração de Desempenho, e que abrangem quesitos como:

- **Cumprimento das Rondas Programadas;**
- **Satisfação do Usuário Interno com a Segurança do CAS-AR;**
- **Satisfação do Usuário com a Segurança do Edifício Anexo;**
- **Câmeras de Monitoramento em Funcionamento;**
- **Atendimento à Programação de Limpeza;**
- **Atendimento aos Chamados do Serviço de Limpeza;**
- **Satisfação do Usuário Interno com a Limpeza;**
- **Atendimento à Programação de Coleta de Resíduos;**
- **Segregação de Resíduos;**
- **Cumprimento do Plano de Conservação das Áreas Verdes; e**
- **Outros, disciplinados no Anexo XI do Edital.**

A Nota Média obtida pela Concessionária **impactará na Contraprestação Mensal devida pelo Poder Concedente**, podendo, ainda, ter repercussões contratuais, em caso de não atingimento de níveis mínimos de atendimento.

A seguir, tem-se breve síntese da Modelagem Econômico-Financeira desenvolvida, a partir da qual, em conjunto com os materiais técnico-operacionais, foram extraídas as premissas para a estruturação jurídico-institucional do Projeto.

III. SÍNTESE DA MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA DO PROJETO E ASPECTOS DO “VALUE FOR MONEY” AFERIDO

Conforme disposto no Caderno de Modelagem Econômico-Financeira que integra estes estudos de viabilidade, foram estimados Investimentos para a construção e disponibilização do Novo Centro Administrativo Sustentável de Angra dos Reis/RJ correspondentes a **R\$ 89.266.042,00 (oitenta e nove milhões, duzentos e sessenta e seis mil e quarenta e dois reais)**.

Após a disponibilização da edificação e ao longo do período de operação, são previstos reinvestimentos, assim como dispêndios operacionais de cerca de **R\$ 11 milhões ao ano**, totalizando, ao longo dos 30 (trinta) anos do projeto de PPP, um **OPEX total de R\$ 309.590.848,73 (trezentos e nove milhões, quinhentos e noventa mil, oitocentos e quarenta e oito reais e setenta e três centavos)**.

Considerando-se (i) o **aporte de recursos** mencionado no item anterior deste Parecer, correspondente a R\$ 30.000.000,00, assim como (ii) a projeção de **receitas acessórias** que poderão ser exploradas pela Concessionária (locação de áreas comerciais, estacionamento no edifício anexo, entre outras), correspondentes a cerca de R\$ 3.358.590,00 (três milhões, trezentos e cinquenta e oito mil, quinhentos e noventa reais) por ano, **verificou-se, após os exercícios de sensibilidade do modelo econômico-financeiro, ao longo dos estudos do PMI, a necessidade de Contraprestação Pública à Concessionária futura, desde a disponibilização dos serviços e até o final do Contrato de PPP, equivalente a R\$ 1.634.885,03 (um milhão, seiscentos e trinta e quatro mil, oitocentos e oitenta e cinco reais e três centavos)**.

Neste cenário, oferece-se ao investidor do projeto, no cenário base projetado, taxa interna de retorno (TIR) correspondente a 11,20%, coerente com o Custo Médio Ponderado de Capital aferido, à luz das características, riscos e do perfil do projeto, conforme demonstrado no Caderno de Modelagem Econômico-Financeira.

Vale ressaltar, a propósito do modelo de contratação adotado – conforme disposto no próximo tópico –, que o modelo “DBFOT”¹ considerado para o projeto do Novo Centro Administrativo da cidade revelou-se extremamente vantajoso à Municipalidade (“Value for Money”), representando, a partir do atingimento da maturidade plena (no 4.º ano da PPP), **economias anuais aos cofres públicos de aproximadamente R\$ 11.206.729,00 (onze milhões, duzentos e seis mil, setecentos e vinte e nove reais)**, conforme demonstrado no Caderno de Modelagem Econômico-Financeira.

Além disto, sob a ótica qualitativa, a implementação do projeto sob o conceito DBFOT oferecerá, seja aos servidores e colaboradores da Administração Pública, seja ao público externo – essencialmente os cidadãos atendidos nos postos de atendimento ao público –, **mudanças radicais na percepção de conforto, sustentabilidade e bem-estar**. Os encargos que serão assumidos pela futura Concessionária, perseguindo-se o conceito de Smart Building, proporcionarão nova experiência de Administração Pública, nas suas duas “faces” – interna (ou seja, aos funcionários públicos) e externa (aos cidadãos), como destacado nestes estudos de viabilidade.

Destarte, assumido este cenário técnico e econômico-financeiro, vejamos o modelo de contratação adotado, sua juridicidade e a análise sucinta dos aspectos licitatórios e contratuais propostos à Municipalidade – devidamente implementados nas minutas anexadas ao presente Caderno.

IV. MODELO DE CONTRATAÇÃO ADOTADO: PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA, NA MODALIDADE DE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA

¹ Sigla de “Design-Build-Finance-Operate-Transfer”, que consiste no modelo de gestão de empreendimentos de infraestrutura em que compete à “empresa-projeto” (Sociedade de Propósito Específico) todos os encargos relativos à elaboração dos projetos definitivos de engenharia, a construção das infraestruturas e sua posterior operação, por prazo determinado, bem como a obtenção de financiamento e assunção de relevante parcela do risco do empreendimento, transferindo-se os ativos ao titular (o poder público) quando do encerramento do prazo do contrato.

Assim dispôs o Edital de Chamamento Público n.º 002/2018/SGRI, exarado pela Prefeitura Municipal de Angra dos Reis/RJ:

A modalidade de Parceria Público-Privada – PPP inicialmente considerada para o projeto é a Concessão Administrativa (art. 2º, § 2º, da Lei Federal 11.079, de 2004). O contrato de concessão será celebrado entre o concessionário e o Poder Concedente, representado pela Secretaria Executiva de Obras, por um período a ser definido com base nos ESTUDOS apresentados.

Nesse sentido, os estudos foram conduzidos assumindo-se, para fins das primeiras simulações, modelo DBFOT baseado na estrutura de “Concessão Administrativa”. E, de fato, tal modelo mostrou-se o mais recomendável ao projeto, representando economias aos cofres públicos municipais – seja pela concepção do projeto em si, que assume uma nova dinâmica de administração do “locus” do servidor público, seja pelos níveis de eficiência esperados na operação da edificação – de quase R\$ 1 milhão por mês.

Desta forma, **os estudos entregues pela Autorizatória que este Caderno subscreve adotam o modelo jurídico de Parceria Público-Privada, na modalidade de Concessão Administrativa, regido pelas disposições da Lei Federal n.º 11.079/04 e, em nível municipal em Angra dos Reis/RJ, pela Lei Municipal n.º 3.620/17.**

Referido diploma local assim estabelece, em seu art. 3.º, não deixando dúvidas quanto a seu cabimento diante das pretensões do presente empreendimento:

“Art. 3.º Poderão ser objeto de Parceria Público-Privada:

I - a delegação, total ou parcial, da prestação ou exploração de serviço público, precedida ou não da execução de obra pública;

II - a prestação de serviços à Administração Pública ou à comunidade, precedida ou não da execução de obra pública, excetuadas as atividades exclusivas de Estado;

III - a construção, ampliação e/ou reforma de bens, equipamentos ou empreendimentos públicos para uso comum do povo ou para uso especial, quando conjugada à manutenção e à conservação do patrimônio público pelo parceiro privado;

IV - a exploração de bens públicos de acordo com a destinação definida pelo parceiro público;

V - a exploração de direitos de natureza imaterial de titularidade do Município, tais como marcas, patentes, bancos de dados, métodos e técnicas de gerenciamento e gestão;

VI - a exploração de serviços complementares ou acessórios, de modo a dar maior sustentabilidade financeira ao projeto, redução do impacto tarifário ou menor contraprestação governamental;

VII - outras atividades admitidas em Lei.”

Como já conferido na síntese da Modelagem Técnica do projeto, as características deste empreendimento público enquadram-se perfeitamente nas hipóteses dos incisos II, III, IV e VI destacados acima, sendo de se destacar, a título complementar, a plena aderência das pretensões delineadas no projeto (*edifício construído pelo Concessionário, sempre disponível à Administração Pública e a seus servidores, com a prestação dos serviços de manutenção e operação predial assumidos pelo Concessionário*) ao que dispõe a norma geral – Lei Federal de PPPs – quanto à figura da Concessão Administrativa, enquadrada pelo legislador como “*contrato de*

prestação de serviços de que **a Administração Pública seja a usuária direta ou indireta, ainda que envolva execução de obra ou fornecimento e instalação de bens**” (art. 2.º, § 2.º da Lei Federal n.º 11.079/04).

Vale ressaltar que o projeto não incide em quaisquer das vedações acostadas ao art. 4.º da Lei Municipal de PPPs, conforme o quadro abaixo:

Dispositivo Legal	Vedação à Adoção do Modelo de PPP	Projeto do Novo Centro Administrativo
Art. 4.º, inc. I	Período de prestação de serviços inferior a 05 anos	Período de prestação de serviços de 29 anos e 06 meses
Art. 4.º, inc. II	Objeto singular (somente mão-de-obra, somente fornecimento e instalação de equipamentos ou somente execução de obra pública)	Projeto DBFOT – Projeto de engenharia, obras civis, fornecimento e instalação de equipamentos e posterior operação da edificação, ao longo de todo o contrato
Art. 4.º, inc. III	Valor de contrato inferior a R\$ 2.000.000,00	Valor (estimado) de contrato: R\$ 577.114.417,21

No tocante ao mecanismo do Aporte de Recursos, tem lastro no disposto no § 2.º e seguintes do art. 6.º da Lei Federal de PPPs, como destacado abaixo:

“Art. 6.º (...) § 2.º O contrato poderá prever o aporte de recursos em favor do parceiro privado para a realização de obras e aquisição de bens reversíveis, nos termos dos incisos X e XI do caput do art. 18 da Lei nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, desde que autorizado no edital de

licitação, se contratos novos, ou em lei específica, se contratos celebrados até 8 de agosto de 2012.”

Nesse sentido, sendo a pretensão municipal a utilização do instrumento em benefício do projeto, aportando durante a fase de obras o equivalente a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) – oriundos de imóveis inseridos no projeto do Fundo Imobiliário de Angra dos Reis –, mostra-se necessária a observância aos requisitos legais para adoção do mecanismo, dentre os quais se pode destacar a necessidade de **estabelecimento de cronograma de liberação que guarde proporcionalidade com as etapas efetivamente executadas da obra civil**, à luz do art. 7.º, § 2.º da Lei Federal de PPPs².

À luz deste preceito, a modelagem econômica do projeto considerou o seguinte fluxo de liberação, ao longo de 07 (sete) trimestres, em conformidade com os eventos liberatórios disciplinados no Anexo XII do Edital - Fluxo de Desembolso do Aporte de Recursos à SPE:

ANO	MÊS	PARCELA DO APORTE	%	VALOR DO APORTE	EVENTO(S) DE LIBERAÇÃO
	01				
	02				
01	03	01	12,7%	R\$ 3.808.875,05	a) Entrega ao PODER CONCEDENTE dos PROJETOS EXECUTIVOS completos do EDIFÍCIO ANEXO (inclusive disciplinas complementares);

² “Art. 7º (...) § 2º O aporte de recursos de que trata o § 2º do art. 6º, quando realizado durante a fase dos investimentos a cargo do parceiro privado, deverá guardar proporcionalidade com as etapas efetivamente executadas.”

					<p>b) Entrega ao PODER CONCEDENTE do cronograma definitivo de OBRAS CIVIS do NOVO CENTRO ADMINISTRATIVO SUSTENTÁVEL; e</p> <p>c) Aprovação dos PROJETOS EXECUTIVOS do EDIFÍCIO ANEXO pelo PODER CONCEDENTE.</p>
04					
05					
06	02	18,29%	R\$ 5.487.993,05	<p>a) Conclusão das OBRAS CIVIS do EDIFÍCIO ANEXO, devidamente atestadas pelo PODER CONCEDENTE;</p> <p>b) Operacionalização das POSIÇÕES DE TRABALHO no EDIFÍCIO ANEXO, conforme a ESTRATÉGIA DE TRANSIÇÃO (ANEXO VI);</p> <p>c) Entrega ao PODER CONCEDENTE dos PROJETOS</p>	

					EXECUTIVOS completos do NOVO CENTRO ADMINISTRATIVO SUSTENTÁVEL (inclusive disciplinas complementares); e d) Não objeção dos PROJETOS EXECUTIVOS do NOVO CENTRO ADMINISTRATIVO SUSTENTÁVEL pelo PODER CONCEDENTE.
07					
08					
09	03	7,59%	R\$ 2.276.195,90	a) Conclusão, devidamente atestada, de todos os trabalhos de demolição das edificações atuais previstas no ANEXO I; e b) Conclusão, devidamente atestada, das fundações da edificação do NOVO CENTRO ADMINISTRATIVO SUSTENTÁVEL.	
10					
11					
12	04	11,98%	R\$ 3.595.481,68	a) Conclusão, devidamente atestada, de toda a estrutura principal	

					<p>(todas as lajes) da edificação do NOVO CENTRO ADMINISTRATIVO SUSTENTÁVEL; e</p> <p>b) Conclusão, devidamente atestada, de todos os serviços de impermeabilização da laje de cobertura da edificação do NOVO CENTRO ADMINISTRATIVO SUSTENTÁVEL.</p>
	I 3				
	I 4				
02	15	05	12,83%	R\$ 3.847.883,91	<p>a) Conclusão, devidamente atestada, de todas as infraestruturas secas, das instalações elétricas, lógicas e telefônicas da edificação; e</p> <p>b) Conclusão, devidamente atestada, de todas as instalações hidráulicas e sanitárias, excluindo acabamentos (que serão condição para a parcela 06).</p>
	I 6				
	I 7				

					<p>a) Conclusão das OBRAS CIVIS do NOVO CENTRO ADMINISTRATIVO SUSTENTÁVEL, devidamente atestadas pelo PODER CONCEDENTE;</p> <p>b) Desmobilização completa do EDIFÍCIO ANEXO e migração das POSIÇÕES DE TRABALHO para o NOVO CENTRO ADMINISTRATIVO SUSTENTÁVEL, conforme a ESTRATÉGIA DE TRANSIÇÃO; e</p> <p>c) Disponibilização de todas as estruturas do NOVO CENTRO ADMINISTRATIVO SUSTENTÁVEL plenamente operacionais, devidamente atestada pelo PODER CONCEDENTE.</p>
	18	06	22,09%	R\$ 6.628.321,19	
	19- 21	07	14,52%	R\$ 4.355.249,22	<p>a) Término, devidamente atestado pelo PODER CONCEDENTE, da FASE DE</p>

					INVESTIMENTOS da PPP.
--	--	--	--	--	--------------------------

Destaca-se, abaixo, o tratamento do tema no Anexo XII do Edital de Licitação, anexado ao presente Caderno:

“(…) Nesse sentido, serão realizados repasses trimestrais à SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO, condicionados à inequívoca demonstração de atingimento dos eventos de liberação relacionados a seguir, por meio do documento "Notificação de Conclusão de Evento para Aporte de Recursos" a ser encaminhado pela CONCESSIONÁRIA ao COMITÊ DE GESTÃO DO CONTRATO.

O PODER CONCEDENTE avaliará a Notificação de Conclusão de Evento para Aporte de Recursos no prazo de até 10 (dez) dias úteis, procedendo às competentes diligências (de modo direto ou por meio do VERIFICADOR INDEPENDENTE) para aferição da efetiva execução dos Eventos declarados como concluídos.

Verificado o efetivo cumprimento dos Eventos, o PODER CONCEDENTE efetuará o desembolso da parcela do APORTE DE RECURSOS até o 30.º (trigésimo) dia do mês subsequente à entrega do Documento de Conclusão de Evento e respectivo relatório de fiscalização, bem como do documento de cobrança emitido pela CONCESSIONÁRIA.

Em caso de não conclusão satisfatória dos Eventos, as ocorrências de não conformidade serão consignadas em

relatório de fiscalização, competindo à SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO o saneamento das pendências apontadas. Não serão admitidos repasses parciais, relativamente às tranches fixadas adiante, neste ANEXO.

Na hipótese de cumprimento antecipado do(s) Evento(s) indicado(s) adiante, o PODER CONCEDENTE poderá antecipar os repasses das parcelas do APORTE DE RECURSOS, desde que integralmente cumpridas as etapas referentes às tranches solicitadas pela CONCESSIONÁRIA.”

Por fim, vale destacar a adoção de sistema de Garantias do Pagamento da Contraprestação Pública que objetiva a oferta da máxima segurança econômico-jurídica ao empreendimento, tal como detalhado no Anexo X do Edital - Mecanismos de Remuneração e Garantia da Contraprestação Pública, e em estrita observância às disposições da Lei Municipal n.º 3.620/17, notadamente naquilo que atine ao Fundo Garantidor.

A seguir, são resumidos os principais parâmetros da modelagem jurídico-licitatória proposta à Municipalidade, consistindo em atribuição exclusiva dos órgãos municipais a decisão final acerca de tais componentes da modelagem.

V. QUADRO-SÍNTESE DA MODELAGEM JURÍDICO-LICITATÓRIA

Modelo de Contratação e Execução	Parceria Público-Privada (PPP), na Modalidade de Concessão Administrativa
Prazo da Contratação	30 anos
Modalidade de Licitação	Concorrência Pública

Tipo de Licitação (Critério de Seleção)	Menor Valor de Contraprestação Pública
Lances a Viva-Voz	Sim
Valor Teto de Contraprestação Pública Mensal	R\$ 1.634.885,03 (um milhão, seiscentos e trinta e quatro mil, oitocentos e oitenta e cinco reais e três centavos)
Valor Referencial de Contrato	R\$ 577.114.417,21 (quinhentos e setenta e sete milhões, cento e quatorze mil, quatrocentos e dezessete reais e vinte e um centavos)
Participação de Empresas em Consórcio	Admitida, sem limite de participantes por Consórcio
Garantia de Proposta	Exigida apresentação no Envelope n.º 01, devendo garantir valor mínimo de R\$ 5.771.144,17 (cinco milhões, setecentos e setenta e um mil, cento e quarenta e quatro reais e dezessete centavos) – 1% do Valor Estimado do Contrato
Qualificação Econômico- Financeira	Exigido capital social ou patrimônio líquido mínimo de R\$ 57.711.441,72 (cinquenta e sete milhões, setecentos e onze mil, quatrocentos e quarenta e um reais e setenta e dois centavos), equivalente a 10% (dez por cento) do valor estimado do Contrato
Qualificação Técnica	Vide Item 15.5 da Minuta de Edital

VI. CONCLUSÃO DO PARECER

Pelo exposto ao longo deste breve Parecer e em vista do modelo técnico-operacional e econômico-financeiro concebidos pela equipe de estruturação do projeto de PPP em tela, parece-nos que, *adotadas as minutas que são apresentadas nos Anexos deste documento*, o projeto de Concessão Administrativa destinado à realização de investimentos e à prestação de serviços para a construção, operação, gestão e manutenção do Novo Centro Administrativo Sustentável do

Município de Angra dos Reis/RJ, sob o conceito de Smart Building, **mostra-se plenamente viável sob o prisma jurídico-institucional, tendo lastro evidente na legislação nacional e nos diplomas locais, notadamente na Lei Federal n.º II.079/04 e na Lei Municipal n.º 3.620/17.**

VII. ANEXOS

- MINUTA BASE DE EDITAL DE LICITAÇÃO;
- ANEXO I TERMO DE REFERÊNCIA;
- ANEXO II PROJETO BÁSICO ARQUITETÔNICO;
- ANEXO III CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;
- ANEXO IV DIRETRIZES OBRIGATÓRIAS DE SUSTENTABILIDADE E PROGRAMA "SMART BUILDING";
- ANEXO V CRONOGRAMA OBRIGATÓRIO DE INVESTIMENTOS;
- ANEXO VI ESTRATÉGIA DE TRANSIÇÃO;
- ANEXO VII DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO E JULGAMENTO DAS PROPOSTAS ECONÔMICAS;
- ANEXO VIII MODELOS AOS LICITANTES;
- ANEXO IX MINUTA DE CONTRATO DE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA;

- ANEXO X MECANISMOS DE REMUNERAÇÃO E GARANTIA DA CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA;
- ANEXO XI SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO; E
- ANEXO XII FLUXO DE DESEMBOLSO DO APORTE DE RECURSOS À SPE.

* * *