



CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº 001/2025

CONTRATAÇÃO DE PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA (PPP), NA MODALIDADE DE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA, DESTINADA À REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS E DE SERVIÇOS PARA CONSTRUÇÃO, OPERAÇÃO, GESTÃO E MANUTENÇÃO DO COMPLEXO ADMINISTRATIVO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE MACEIÓ/AL

ANEXO III – MECANISMOS DE REMUNERAÇÃO E DE GARANTIA DA CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA



INTRODUÇÃO

O presente ANEXO integra o EDITAL da LICITAÇÃO, na modalidade de Concorrência, com vistas à seleção da proposta mais vantajosa para contratação de PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA (PPP), na modalidade de CONCESSÃO ADMINISTRATIVA, destinada à REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS E À PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PARA CONSTRUÇÃO, OPERAÇÃO, GESTÃO E MANUTENÇÃO DO COMPLEXO ADMINISTRATIVO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE MACEIÓ/AL, em conformidade com a Lei Federal nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004 (Lei Federal de PPPs), Lei Municipal nº 7.503, de 11 de janeiro de 2024 (Lei Municipal de PPPs), na Lei Orgânica do Município de Maceió e nas demais normas aplicáveis.

Este ANEXO, complementar ao CONTRATO, disciplina a forma de remuneração e a sistemática de pagamentos que deverão ser realizados pelo PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA, no âmbito do CONCESSÃO ADMINISTRATIVA, assim como a GARANTIA DE PAGAMENTO DA CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL.

1. DAS REMUNERAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA

Consideram-se mecanismos de remuneração da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA, em contrapartida aos INVESTIMENTOS e aos SERVIÇOS delegados à CONCESSIONÁRIA:

- a) o pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL, definida pela PROPOSTA ECONÔMICA da ADJUDICATÁRIA na LICITAÇÃO, observado o FATOR DE DISPONIBILIDADE e o FATOR DE DESEMPENHO disciplinados neste ANEXO; e
- b) a exploração, pela CONCESSIONÁRIA, das RECEITAS ACESSÓRIAS no âmbito do COMPLEXO ADMINISTRATIVO, e que deverão ser consideradas pelas LICITANTES como fator de redução da CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL MÁXIMA ofertada nas PROPOSTAS ECONÔMICAS, observado o necessário compartilhamento junto ao MUNICÍPIO, nos termos e condições deste ANEXO.



1.1. DO INÍCIO DO PAGAMENTO DA CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL

A CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL EFETIVA, calculada conforme disposto no item 1.2 abaixo, passará a ser devida à CONCESSIONÁRIA a partir da disponibilização de um dos EDIFÍCIOS do COMPLEXO ADMINISTRATIVO, após o Termo de Recepção Definitiva de cada EDIFÍCIO.

À medida em que a CONCESSIONÁRIA disponibilizar os demais edifícios do COMPLEXO ADMINISTRATIVO, evoluirá o FATOR DE DISPONIBILIDADE que determina sua CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL, na exata medida da fruição dos SERVIÇOS pelo MUNICÍPIO.

1.2. DO CÁLCULO DA CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL EFETIVA

A CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL EFETIVA devida à CONCESSIONÁRIA será calculada, mensalmente, por meio da seguinte fórmula:

$$\text{CMEF} = [(\text{CMMAX} * \text{FDI}) * 0,90] + [(\text{CMMAX} * \text{FDI}) * (0,10 * \text{FDE})] - (0,10 * \text{RAc})$$

Onde:

- CMEF: CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL EFETIVA;
- CMMAX: CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL MÁXIMA, estabelecida conforme a PROPOSTA ECONÔMICA da CONCESSIONÁRIA, acostada ao CONTRATO;
- FDI: FATOR DE DISPONIBILIDADE, variável entre 0 (zero) e 1 (um) durante a FASE DE INVESTIMENTOS, determinado em função a conclusão das obras e plena operacionalização dos SERVIÇOS pela CONCESSIONÁRIA em cada um dos EDIFÍCIOS do COMPLEXO ADMINISTRATIVO;
- FDE: FATOR DE DESEMPENHO, correspondente à nota que a CONCESSIONÁRIA houver obtido no mês imediatamente anterior, em razão da qualidade dos SERVIÇOS prestados na CONCESSÃO ADMINISTRATIVA, cujas métricas de cálculo constam do ANEXO IV - SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO;



- RAc: RECEITAS ACESSÓRIAS auferidas pela CONCESSIONÁRIA no Mês imediatamente anterior.

O FATOR DE DISPONIBILIDADE, que iniciará o contrato com valor de 0,0, será ajustado de acordo com a seguinte evolução. A cada conclusão das obras de um dos EDIFÍCIOS do COMPLEXO ADMINISTRATIVO, conforme reconhecido pelo PODER CONCEDENTE e/ou pelo VERIFICADOR INDEPENDENTE, o Fator de Disponibilidade será incrementado. Cada EDIFÍCIO concluído representará 1/3 do total do FATOR DE DISPONIBILIDADE.

1.3. DAS CONDIÇÕES GERAIS DE PAGAMENTO DA CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL EFETIVA

Para o recebimento da CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL EFETIVA, a CONCESSIONÁRIA deve cumprir as seguintes condições:

- Apresentação de Comprovantes: A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar, mensalmente, ao PODER CONCEDENTE, os comprovantes de recolhimento das contribuições sociais e previdenciárias referentes à CONCESSÃO ADMINISTRATIVA e aos empregados envolvidos na execução do CONTRATO, incluindo subcontratados para as obras civis. Os comprovantes incluem:
 - o FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço);
 - o INSS (Instituto Nacional do Seguro Social); e
 - o PIS (Programa de Integração Social).
- Emissão e Encaminhamento de Fatura: A CONCESSIONÁRIA deverá emitir a fatura correspondente aos serviços executados no período e encaminhá-la tanto ao PODER CONCEDENTE quanto ao Agente Fiduciário.
- Transferência Bancária: O pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL EFETIVA será efetuado por meio de transferência bancária para uma conta corrente mantida pela CONCESSIONÁRIA no Brasil, que deve ser de sua titularidade.

O pagamento seguirá o procedimento abaixo, em conformidade com a legislação vigente:



- Documentação Completa: A CONCESSIONÁRIA deve garantir que todos os documentos exigidos (comprovantes de recolhimento das contribuições e fatura) sejam apresentados de forma completa e dentro do prazo estipulado.
- Verificação: O PODER CONCEDENTE verificará a conformidade dos documentos apresentados pela CONCESSIONÁRIA.
- Autorização: Uma vez verificada a conformidade, o PODER CONCEDENTE autorizará o Agente Fiduciário a proceder com o pagamento.
- Transferência: O Agente Fiduciário realizará a transferência do valor devido para a conta corrente da CONCESSIONÁRIA no Brasil.

Este procedimento assegura a transparência e a regularidade no pagamento das contrapartidas devidas à CONCESSIONÁRIA, garantindo o cumprimento das obrigações contratuais e legais.

1.4. REAJUSTE DA CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL MÁXIMA

A CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL MÁXIMA será reajustada anualmente, a partir da data de assinatura do CONTRATO, utilizando a seguinte fórmula:

$$\text{Reajuste} = (50\% \times \Delta \text{ INCC}) + (50\% \times \Delta \text{ IPCA})$$

Onde:

- Reajuste (Reaj): Índice de reajuste da CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL;
- INCC: Índice Nacional de Custo de Construção, aferido mensalmente pela FGV (Fundação Getúlio Vargas);
- IPCA: Índice de Preços ao Consumidor Amplo, aferido mensalmente pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística).

O primeiro reajuste ocorrerá um ano após a data de assinatura do CONTRATO, capturando a variação do INCC e do IPCA desde o mês de apresentação da PROPOSTA ECONÔMICA na licitação. Os reajustes subsequentes capturarão a variação dos índices desde o último reajuste efetuado.

Caso ocorra a extinção do INCC e/ou do IPCA, será adotado outro(s) índice(s) oficial(is) que venha(m) a substituí-lo(s). Na ausência de substitutos oficiais,



serão utilizados outros índices com função similar, conforme indicado pelo PODER CONCEDENTE.

Se mais de 12 meses se passarem entre a DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS e a DATA DA ORDEM DE INÍCIO, a primeira CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL EFETIVA devida à CONCESSIONÁRIA na CONCESSÃO ADMINISTRATIVA será ajustada de acordo com a fórmula acima, a título de primeiro reajuste do CONTRATO.

1.5. RECEITAS ACESSÓRIAS

A CONCESSIONÁRIA será autorizada a realizar as seguintes atividades:

- a) **Locação das Áreas Comerciais:** Conforme o PROJETO que integrou o edital, a CONCESSIONÁRIA poderá locar as áreas comerciais para instalação de restaurantes, cafés, lojas, farmácias, entre outras possibilidades, a seu exclusivo critério.
- b) **Vending Machines:** poderá implantar máquinas de venda de alimentos e bebidas em todas as áreas de convívio e *open spaces* do COMPLEXO ADMINISTRATIVO.
- c) **Veiculação de Publicidade:** A CONCESSIONÁRIA poderá veicular publicidade nos totens e painéis instalados nas dependências do COMPLEXO ADMINISTRATIVO.
- d) **Exploração Comercial do Edifício Garagem:** A CONCESSIONÁRIA poderá implantar e explorar comercialmente o edifício garagem dentro da área de CONCESSÃO.

A CONCESSIONÁRIA deverá encaminhar ao PODER CONCEDENTE, mensalmente, um relatório detalhado da receita bruta obtida a partir da exploração de receitas acessórias. O PODER CONCEDENTE poderá descontar da CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA efetiva do mês seguinte, conforme disposto na fórmula do Capítulo 1.2 acima, 10% (dez por cento) da totalidade das RECEITAS ACESSÓRIAS líquidas auferidas mensalmente pela CONCESSIONÁRIA, independentemente do tipo de exploração.

2. MECANISMO DE PAGAMENTO E GARANTIA DA CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA



Para garantir a segurança jurídica e econômica da Parceria Público-Privada (PPP) e viabilizar a obtenção de financiamentos pela CONCESSIONÁRIA, o PODER CONCEDENTE compromete-se a manter, durante todo o prazo da PPP, uma estrutura de Contas Vinculadas à PPP junto a um Agente Fiduciário. Este agente deverá ser uma instituição financeira privada não controlada pelo poder público, em qualquer esfera federativa, conforme disposto no §7º do art. 12 da Lei Municipal n.º 7.503/24.

A demonstração à CONCESSIONÁRIA de que as disposições deste item foram atendidas é um requisito para que o PODER CONCEDENTE proceda à ORDEM DE INÍCIO, conforme o contrato. Também é necessário que o PODER CONCEDENTE demonstre a previsão regular das rubricas orçamentárias destinadas ao pagamento e garantia da PPP na Lei Orçamentária Anual (LOA), na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e a compatibilidade permanente com o Plano Plurianual (PPA).

Contas Vinculadas. Durante todo o prazo da Concessão Administrativa, as seguintes contas vinculadas deverão ser mantidas para o pagamento e garantia da contraprestação mensal:

- a) Conta de Pagamento da Contraprestação (CPC): De movimentação restrita ao Agente Fiduciário, esta conta deve estar permanentemente preenchida com o valor da contraprestação mensal devida no mês subsequente. Na data de emissão da ORDEM DE INÍCIO, deverá estar preenchida com o valor de uma contraprestação mensal máxima.
- b) Conta de Garantia da Contraprestação (CGC): Também de movimentação restrita ao Agente Fiduciário, esta conta deve manter um saldo mínimo de 6 (seis) contraprestações mensais máximas durante todo o prazo da PPP. Seu propósito é cobrir o saldo mínimo da CPC em caso de insuficiência de saldo, com transferência automática de recursos pelo Agente Fiduciário, que notificará o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA.

Os pagamentos à CONCESSIONÁRIA serão efetuados diretamente pelo Agente Fiduciário, que gerenciará as contas CPC e CGC, recebendo os documentos necessários (faturas, relatórios de desempenho) e efetuando os pagamentos a partir da CPC, de forma automática e independente das partes.



Antes da emissão da ORDEM DE INÍCIO, o PODER CONCEDENTE deve demonstrar formalmente à CONCESSIONÁRIA a constituição das contas mencionadas, apresentando os documentos de contratação junto à instituição financeira (Agente Fiduciário) e o demonstrativo de saldo inicial da CGC, no patamar mínimo descrito.

Os termos de contratação do Agente Fiduciário não devem conter cláusulas contrárias ao disposto neste anexo, nem limitar a independência do agente na operação das contas vinculadas.

O PODER CONCEDENTE deve enviar uma Notificação Extrajudicial à CONCESSIONÁRIA e ao Agente Fiduciário, instruída com os documentos de contratação do agente e os extratos das contas vinculadas, declarando que:

- a) Manterá os saldos mínimos das contas vinculadas durante todo o prazo da concessão;
- b) Reconhece a autonomia plena e irrevogável do Agente Fiduciário para movimentar as contas vinculadas, garantindo o adimplemento da contraprestação mensal à CONCESSIONÁRIA, sendo vedada a movimentação dos recursos pelo PODER CONCEDENTE ou seus agentes até o encerramento formal da concessão;
- c) Manterá as rubricas orçamentárias na LOA, LDO e PPA necessárias ao pagamento da contraprestação mensal durante todo o prazo da concessão;
- d) Assegurará, independentemente da renovação de mandato municipal, a previsão dos recursos necessários nos projetos de LOA, LDO e PPA para adimplemento da contraprestação mensal e manutenção do saldo mínimo na CGC.

Essas declarações devem ser resguardadas pelas disposições da Lei Federal n.º 13.655/18 (Lei da Segurança Jurídica) e refletidas nos instrumentos de contratação do Agente Fiduciário.

O adimplemento contínuo das obrigações mencionadas pelo PODER CONCEDENTE e o funcionamento do sistema de garantia de pagamento da contraprestação pública constituem direito líquido e certo da



CONCESSIONÁRIA, conforme disposto na Lei Federal n.º 12.016/09, em caso de descumprimento.

Recomposição Voluntária de Saldo. Se houver descumprimento do saldo mínimo da CGC, o PODER CONCEDENTE, notificado pelo Agente Fiduciário, deverá destinar ou vincular receitas orçamentárias de alta liquidez ao mecanismo de pagamento e garantia da PPP em até 30 dias, firmando Termo Aditivo à contratação do Agente Fiduciário para sanar o inadimplemento.

Fundo Garantidor de PPPs. Como condição para emissão da ORDEM DE INÍCIO, o PODER CONCEDENTE deve assegurar que o Fundo Garantidor de Parcerias Público-Privadas de Maceió (FGP), com natureza privada e patrimônio separado dos cotistas, seja fiador de todas as obrigações contraídas pelo PODER CONCEDENTE no âmbito da PPP, incluindo a manutenção do saldo mínimo da CGC. Caso não ocorra a recomposição voluntária e tempestiva do saldo mínimo da CGC, poderão ser acionados os recursos do FGP, que deve manter um saldo mínimo suficiente para recompor múltiplas contraprestações máximas durante todo o prazo do contrato.