

SUMÁRIO EXECUTIVO

Acompanhamento – Projeto de concessão do Serra Dourada



Objetivo da Fiscalização

Acompanhar e avaliar as etapas relativas ao planejamento do projeto de concessão e modernização do Complexo Serra Dourada até a publicação do edital.



Período de abrangência

De 7 de junho a 24 de setembro de 2024.



Principais observações técnicas

I - Inviabilidade econômica do projeto, com base na abordagem tradicional de análise econômica de investimentos pela Taxa Interna de Retorno (TIR) e Valor Presente Líquido (VPL)

II - Inobservância da jurisprudência do Supremo Tribunal Federal (STF) em relação à cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU)

III - Ausência de condicionantes essenciais para delimitação da figura do verificador independente

IV - Lotes não regularizados na área a ser concedida

V - Descumprimento da Lei nº 14.133/20

VI - Risco de pagamento em duplicidade de obras e/ou serviços de engenharia recentemente executados ou que ainda estejam em garantia

VII - Vinculação irrestrita de pagamento de outorga variável 2 ao término da execução de obras e/ou modernização do complexo

VIII - Fragilidade do estudo de demanda

IX - Ausência de laudos técnicos periciais de engenharia, previamente à elaboração do

anteprojeto da concessão, em profundidade arrazoada dos componentes mais relevantes de cada ala do estádio, bem como do Goiânia Arena

X - Fragilidade na delimitação de vícios ocultos no Programa de Investimentos Obrigatórios (PIO)

XI - Erro de cálculo do BDI no orçamento do processo da concessão, derivados do PMI.



Deliberações do Pleno do TCE-GO

Por meio do Acórdão nº 3772/2024, o TCE-GO decidiu:

I - Recomendar à Secretaria de Estado de Esporte e Lazer que adote as medidas necessárias para a definição expressa acerca da comercialidade (ou não) das áreas envolvidas no complexo;

II - Alinhe as premissas econômicas às premissas jurídicas, considerando os entendimentos jurisprudenciais e o raciocínio exposto na fundamentação, no que diz respeito à cobrança do IPTU sobre a área envolvida na concessão;



- III - Alinhe todas as cláusulas contratuais que prevejam mecanismos de sanções administrativas, passando-as a também englobar e a mencionar expressamente a sua aplicabilidade à atuação do verificador independente;
- IV - Regularize a propriedade dos lotes 9 (Quadra C-24), 2 e 24 (Quadra C-25) e 25 (Quadra A-28) concernentes a concessão do Estádio;
- V - Dar ciência ao Ministério Público do Estado sobre os fatos apurados, especialmente no que diz respeito às obrigações relacionadas ao Termo de Ajustamento de Conduta firmado junto ao Poder Concedente, envolvendo o Complexo Serra Dourada;
- VI - Dar ciência à Prefeitura de Goiânia acerca dos fatos destacados no item 2.2 da Instrução Técnica nº 10/2024- SERVFISC-EDUCAÇÃO.



Benefícios esperados

- I - Aprimoramento dos indicadores do Estudo de Viabilidade Financeira e Econômica, de modo que estejam em concordância com a análise econômica tradicional
- II - Incremento da competitividade/atratividade da concessão
- III - Observância dos termos da Lei nº 14.133/2021
- IV - Preservação do interesse público, especialmente no que diz respeito ao resguardo de eventuais dispêndios indevidos a serem realizados pelo erário, em contrariedade à jurisprudência do STF
- V - Regulamentação das atribuições e da forma de contratação e manifestação do verificador independente
- VI. Garantia de que a contratação do verificador independente se adeque às necessidades do poder concedente;
- VII. Aprimoramento do controle e da governança contratual;
- VIII. Preservação da isonomia, da transparência e da competitividade no processo licitatório para escolha do verificador independente
- IX. Redução da possibilidade de conflito de interesses na atuação do verificador independente
- X. Aprimoramento e transparência da aferição do Fator de Desempenho (FDE) e, conseqüentemente, da outorga variável 2
- XI. Acesso, pela sociedade, às informações, possibilitando o exame e o controle social do desempenho do serviço prestado pelo verificador independente
- XII. Preservação do interesse público envolvido na contratação, na atuação e no controle do verificador independente
- XIII. Regularização fundiária
- XIV. Segurança jurídica na exploração da área a ser concedida, bem como a mitigação de riscos decorrentes da não regularização fundiária dos terrenos relacionados
- XV. Alinhamento do edital e do processo licitatório aos termos da Lei 14.133/21
- XVI. Economia de recursos públicos com obras previamente executadas e a prevenção de perda efetiva de recursos financeiros
- XVII. Recebimento de repasses da outorga variável 2 em tempo devido pelo concedente
- XVIII. Redução da possibilidade de que eventuais atrasos na conclusão do projeto afetem os fluxos financeiros acordados
- IXX. Mitigação do grau de imprevisão relacionado à demanda ao se considerar universo amostral mais amplo
- XX. A mitigação de riscos decorrentes de patologias de forma prévia, considerando-os XXI fase interna, evitando reequilíbrios prematuros
- XXII. Redução do risco de que a outorga fixa inicial retorne ao concessionário por uso



XXIII. Redução do risco de o Estado arcar com custos de reparação de vícios ocultos
XXIV. Redução da taxa de BDI que incide sobre o custo de implantação inicial, resultando em uma economia de mais de R\$ 9 milhões aos cofres públicos



Acórdão

Acórdão nº 3772/2024

Processo nº 202400047001654

Relator: Conselheiro Sebastião Tejota

Disponível para consulta pública em:

<https://www.tce.go.gov.br/ConsultaProcesso?proc=367885>

