

**Concessão do Direito Real de Uso de Áreas Públicas e de Encargos
Decorrentes, com Opção de Transferência de Propriedade
Perímetro de Irrigação do Baixio de Irecê - Etapas 3 a 5**



RELATÓRIO DE CONSULTA PÚBLICA

Março 2021

1. INTRODUÇÃO

O presente Relatório tem o objetivo de apresentar os resultados da Consulta Pública nº 1/2020¹, realizada entre os dias 16/11/2020 e 16/12/2020, considerando as ações do Poder Público frente às manifestações apresentadas pela sociedade civil sobre documentos editalícios e os Estudos disponibilizados com vistas à concessão das Etapas 3 a 5 do Projeto de Irrigação Baixio de Irecê, no Estado da Bahia, para a conclusão da infraestrutura de irrigação, a ocupação das áreas para produção agrícola e a manutenção e a operação do sistema.

Durante a Consulta Pública, os trabalhos foram conduzidos pelo Ministério do Desenvolvimento Regional – MDR e Companhia de Desenvolvimento dos Vales do São Francisco e Parnaíba – CODEVASF, com o apoio da Secretaria Especial do Programa de Parcerias de Investimento do Ministério da Economia – SEPPi, considerando a qualificação do projeto no âmbito do PPI, nos termos do Decreto Federal nº 10.355, de 20 de maio de 2020.

O aviso de abertura da consulta pública foi publicado no dia 16 de novembro de 2020 no sítio da CODEVASF e em suas redes sociais.

As manifestações da sociedade civil consideradas neste Relatório são aquelas apresentadas mediante:

- Formulário² disponibilizado no sítio³ da CODEVASF;
- Audiência Pública nº 1/2020⁴, realizada no dia 09/12/2020; e
- Reuniões individuais com potenciais financiadores e investidores realizadas nos dias 16/12/2020 a 18/12/2020.

Os documentos sob Consulta foram aqueles disponibilizados no sítio da CODEVASF, com os seguintes títulos:

- Minuta Edital - Baixio Irecê - Etapas 3 a 5
- Minuta de Contrato Baixio de Irecê - Etapas 3 a 5
- Caderno de Encargos – Baixio de Irecê – Etapas 3 a 5
- Relatório EVTEA – Baixio de Irecê – Etapas 3 a 5
- Anexo 3 – Relatório de Meio Ambiente
- Planilha MEF Baixio Irecê – Etapas 3 a 5
- Implantação geral do projeto
- Informações Técnicas – Relatório Final do Projeto Básico 2008

¹ Cf.: < <https://www.codevasf.gov.br/aceso-a-informacao/participacao-social/audiencias-e-consultas-publicas/baixio>>.

² Cf.:< <https://forms.gle/sCjUj1Kos7zSSCpeA>>

³ Cf.: < <https://www.codevasf.gov.br/aceso-a-informacao/participacao-social/audiencias-e-consultas-publicas/baixio>>.

⁴ Cf.: <<http://www.in.gov.br/web/dou/-/aviso-de-audiencia-publica-n-1/2020-257667549>>
<<https://www.gov.br/agricultura/pt-br/aceso-a-informacao/participacao-social/consultas-publicas/2020/aviso-de-audiencia-publica-no-1-2020>>

- Certificado APE – Etapa 1
- Certificado APE – Etapa 2
- Certificado de Inexigibilidade Modelo 01
- Licença Ambiental
- Parecer nº 643-2013
- Portaria INEMA nº 9542
- Portaria INEMA Nº 9543 Etapa II
- Decreto 10355-2020 – Baixo do Irecê
- Resolução 97 – Baixo de Irecê
- Anexo 1 A - Baixo Avaliação dos Solos
- Anexo 1 B – Avaliação Solos – Serra Rumo
- Arranjo Geral
- Classe de terras para irrigação

A seguir são apresentados os resultados da referida consulta.

2. RESULTADOS

2.1. FORMULÁRIO CONSULTA PÚBLICA Nº 1/2020

Por meio do formulário de consulta pública, 7 participantes apresentaram 18 contribuições, elencadas no Anexo 1, juntamente com as respostas a estas contribuições.

2.2. AUDIÊNCIA PÚBLICA Nº 1/2020

A Audiência Pública (AP) ocorreu no dia 09/12/2020, entre 10:00 e 12:30, de forma presencial, na cidade de Xique-Xique e Irecê, em formato virtual (em decorrência das restrições de movimentação e da situação de isolamento social decorrente da pandemia), por meio do canal da CODEVASF no Youtube, com disponibilização de link de acesso público divulgado no site da CODEVASF e em suas redes sociais.

O procedimento contou com a participação de 52 pessoas em Xique-Xique e 8 pessoas em Irecê, sendo 13 Representantes do Poder Público, que atuaram na AP, e 47 participantes, sendo 37 da sociedade civil e 10 do setor público de diversos entes da federação, conforme Anexo 3 deste Relatório.

A AP foi conduzida por mesa formada por representantes⁵ da CODEVASF, MDR e da SEPPI, realizando a exposição do projeto em apreço e respondendo a questionamentos apresentados, com apoio técnico e operacional da equipe da CODEVASF, a qual esclareceu as regras de participação no procedimento bem como auxiliou nas respostas a questionamentos apresentados durante a AP.

O detalhamento das contribuições apresentadas na AP, com as respectivas respostas do Poder Público, pode ser verificado no Anexo 2.

Cumprir informar que a AP foi gravada e sua visualização está disponível no seguinte link na internet: <https://www.youtube.com/watch?v=7epCABq5HTs>.

2.3. REUNIÕES COM POTENCIAIS INVESTIDORES

Entre os dias 16/12/20 e 18/12/20, foram realizadas reuniões com empresas interessadas em participar, direta ou indiretamente, do projeto de Concessão das Etapas 3 a 5 do Perímetro de Irrigação do Baixo de Irecê.

O objetivo das reuniões foi apresentar as modelagens propostas, publicadas no âmbito da Consulta Pública, a fim de colher críticas construtivas ao projeto, avaliar o apetite de mercado e reforçar a divulgação do projeto para potenciais interessados. É importante ressaltar ao leitor desse Relatório, contudo, a necessidade de avaliar com senso crítico as opiniões emitidas pelas empresas entrevistadas, pois essas opiniões podem ter (obviamente) potencial conflito de interesse.

Com o objetivo de expandir a divulgação do projeto, foi dada ênfase, neste momento, à participação de instituições financeiras com atuação no setor de agronegócios, visando colher informações sobre a viabilidade e financiabilidade do projeto, bem como contar com o apoio dessas instituições para apresentação do projeto para sua carteira de clientes.

Segue abaixo a relação das empresas que participaram dessas reuniões:

Data	Horário	Participante
16/12/2020	11:00 às 12:00	Banco do Nordeste
16/12/2020	14:00 às 15:00	Banco do Brasil
17/12/2020	09:30 às 10:30	Caixa Econômica Federal
17/12/2020	14:00 às 15:00	Banco Santander
17/12/2020	15:30 às 16:30	Odebrecht Engenharia e Construções
17/12/2020	17:00 às 18:00	Itaú BBA

A seguir, apresentamos os principais questionamentos, contribuições e observações feitas nas reuniões do roadshow.

⁵ Representantes do poder público na mesa da AP:

CODEVASF: Harley Xavier, Superintendente 2ª SR CODEVASF; Sérgio Coelho, Analista da CODEVASF.

MDR: Adriana Melo – Diretora DDRU/MDR; Priscila Bezerra, Coordenadora-Geral de Agricultura Irrigada SMDRU/MDR.

SEPPI: Bruno Melin, Diretor SEPPI; Agrício Braga, Assessor SEPPI.

- Mudança na legislação que permitiu dar os lotes de contratos de CDRU em garantia para operações bancárias foi um passo importante para viabilizar o financiamento a irrigantes.
- Projeto não se viabiliza na forma de project finance, interessados deverão ter balanço capaz de fornecer garantias corporativas, além da garantia da terra.
- Financiamentos no setor agrícola tendem a ser de prazo mais curto (no máximo de 5 a 7 anos) do que o necessário para a concessão.
- Projeto tende a não ter alavancagem alta, exigindo equity mais elevado por parte do investidor.
- Mercado não está tão desenvolvido para este tipo de ativo (área dentro de perímetro de irrigação), o que pode dificultar a atração de investidores.
- Perfil dos potenciais interessados é agrícola e não de infraestrutura.
- Número de potenciais interessados deve ser restrito, devido ao porte (volume de investimentos) do projeto.
- O fato de que a regulação do contrato é realizada por uma das partes aumenta o risco para a concessionária. A previsão de um Verificador Independente daria mais segurança ao investidor.
- O fato de não haver obras de execução pelo governo é um ponto positivo, pois elimina o risco de inexecução de obras.
- Contrato deve apresentar relação detalhada de riscos do governo e do agente privado.
- Contrato deve apresentar cláusulas detalhadas relativas à indenização no caso de encerramento de contrato.
- Contrato deve estabelecer prazo para tratamento de pleitos de reequilíbrio.
- O ideal seria que a Licença de Instalação fosse obtida pelo governo e depois transferida para o privado, que, assim, já conheceria as condicionantes a serem atendidas e os custos envolvidos.
- Fato de não haver áreas a serem desapropriadas e não haver invasões é ponto positivo do projeto.
- Questionamento quanto à possibilidade de exploração de energia eólica ou solar na área do projeto.
- Questionamento quanto à possibilidade de interessados entrarem no projeto de forma associada (vários produtores formando um sindicato).
- Previsão de transferência de propriedade da área para a concessionária, no caso de cumprimento das obrigações contratuais, foi considerado ponto positivo do projeto.
- Sugestão de avaliação do uso do FINOR ou Fundo de Conversão de Multas como funding (equity) complementar para o projeto. FINOR poderia ser usado para viabilizar o equity e depois, aos poucos, ir reduzindo a participação.
- Leilão de toda a área para uma única empresa reduz os riscos de conflito, principalmente na implantação da infraestrutura.

- Questionamento quanto à infraestrutura logística que atende o perímetro de irrigação.
- Questionamento quanto aos riscos relativos à interface com os produtores das Etapas 1 e 2.
- Questionamento quanto à liberdade da Concessionária em definir o uso que dará à área concedida.
- Questionamento quanto ao detalhamento dos procedimentos de transferência de propriedade das terras.
- Modelo de execução da infraestrutura e produção agrícola sob a responsabilidade do mesmo concessionário difere dos projetos tradicionais de infraestrutura.
- Volatilidade da geração de receita via produção agrícola torna projeto mais arriscado do que projetos tradicionais de infraestrutura remunerados por meio de tarifa ou taxa específica.
- Questionamento quanto à vocação da região em termos de culturas.
- Questionamento quanto às potenciais fontes de receita da Concessionária (arrendamento, receitas agrícolas, exploração da área de sequeiro).
- Questionamento quanto ao risco de fornecimento de água (épocas de estiagem, gestão da infraestrutura de irrigação).

3. CONCLUSÃO

Durante o período de Consulta Pública, foram apresentadas contribuições que levaram a uma revisão de aspectos relevantes do modelo de concessão inicialmente planejado.

Uma dessas contribuições sugeria a ampliação da área a ser concedida, passando a contemplar as Etapas 3 a 9 do perímetro de irrigação, sob o argumento de ganho de escala para o empreendedor.

Outra contribuição importante foi a que solicitava maior flexibilidade para o empreendedor em relação ao projeto da infraestrutura de irrigação, com vistas a viabilizar ganhos de velocidade de implantação e redução do valor a ser investido.

Houve, também, uma sugestão para excluir a exigência de constituição de distrito de irrigação para operar e manter a Infraestrutura de Uso Comum, por considerar que as regras de governança do distrito poderiam reduzir o grau de autonomia e elevar os riscos da concessionária.

As regras de transferência de propriedade da área concedida também foram objeto de contribuição. Considerando que a legislação vigente impõe limitações para a propriedade de terras por parte de empresas estrangeiras, a modelagem original tornava o projeto pouco atrativo para empreendedores estrangeiros, que não poderiam acionar a opção de transferência de propriedade de terras, em caso de cumprimento das metas contratuais. Em função desse fato, propôs-se incluir a possibilidade de se realizar a transferência de propriedade das terras para subconcessionárias das áreas concedidas.

A análise dessas contribuições subsidiou aprimoramentos no objeto da CDRU, no modelo de concessão e nas minutas de edital e contrato, conforme se expõe a seguir.

Foi constatado que a concessão das Etapas 3 a 5 representava um limitador à flexibilidade de projeto, dado que a infraestrutura a ser implantada se localiza entre a Etapa 2 e as Etapas 6 a 9, fato que tornava obrigatório que o projeto fosse compatível com o desenvolvido pela Codevasf para as etapas subsequentes, sob o risco de inviabilizar a concessão futura dessas etapas e o aproveitamento de toda a área do perímetro de irrigação.

Como consequência desse fato, considerou-se que a opção pela concessão das Etapas 3 a 9 elimina esse problema de compatibilidade de projeto, pois toda a área e a infraestrutura que a atenderá estarão sob gestão de uma única concessionária, não havendo necessidade de compatibilização com infraestrutura a ser construída no futuro. Dessa forma, viabiliza-se o ganho de flexibilidade de projeto, conforme sugerido nas contribuições. Assim, apenas a infraestrutura externa às Etapas 3 a 9 passou a ser considerada como Infraestrutura de Uso Comum, devendo seguir projeto disponibilizado pela Codevasf ou projeto alternativo apresentado pela Concessionária e aprovado pela Codevasf. Por outro lado, toda a infraestrutura interna à área concedida passou a ser de uso exclusivo da concessionária, que passou a ter ampla liberdade de projeto, desde que atenda às obrigações de ocupação da área nos prazos estabelecidos.

Além dessas mudanças, outras alterações relevantes foram incorporadas ao modelo de CDRU desenvolvido, destacando-se as seguintes:

- Alteração da área a ser concedida, que passa a ser a área total de 50.531 ha (31.500 ha irrigáveis) correspondente às Etapas 3 a 9;
- Limitação da infraestrutura de uso comum a:
 - i. estações de recalque e adutoras das Etapas 1 e 2; e
 - ii. estação de bombeamento – módulo 2;
- Inclusão da possibilidade da Concessionária apresentar projeto alternativo para implementação da infraestrutura de uso comum;
- Liberdade para definição pela Concessionária da infraestrutura de irrigação e de apoio a ser implantada dentro da área a ser concedida, observados os prazos e condições de ocupação da área;
- Infraestrutura de irrigação e de apoio a ser implantada dentro da área a ser concedida passa a ser bem da Concessionária, não reversível ao Poder Público;
- Estabelecimento de prazo máximo de ocupação das etapas para poder exercer a opção de transferência de propriedade da área;
- Permissão para requerer a transferência de propriedade de terras para subconcessionária da área a ser transferida;
- Estabelecimento de prazo máximo de ocupação das etapas para manter o direito de exploração da área;
- Permissão de ocupação das áreas não irrigáveis com atividades não agrícolas, inclusive geração de energia solar ou eólica;
- Permissão para a concessionária estabelecer arranjo alternativo ao distrito de irrigação para operação e manutenção da infraestrutura de uso comum, desde que em comum acordo com a concessionária responsável pela operação e manutenção da infraestrutura que atende às

Etapas 1 e 2;

- Alteração das regras de indenização na hipótese de encampação da Concessão;
- Alteração do valor da outorga mínima e do parcelamento do pagamento;
- Alteração dos valores de multas previstas em contrato;
- Estabelecimento do foro da Seção Judiciária do Distrito Federal para dirimir controvérsias não sujeitas à arbitragem.

Por fim, cumpre ressaltar que os documentos atuais podem ser ainda objeto de ajustes pelo Poder Público, considerando a análise técnica e determinações e recomendações a serem emanadas pelo Tribunal de Contas da União.

Caso sejam feitas alterações de mérito e forma nos referidos documentos, prevalecerá a documentação mais atual a ser disponibilizada no ato da abertura da concorrência pública.

ANEXO 1

Contribuições da Consulta Pública Nº 1/2020

	Nome	Contribuição	Justificativa	Resposta
1	José Idilon Brum Filho	Não há legislação capaz de substituir pequenos irrigantes. Assim deve-se garantir parte dos perímetros para os empresários possibilitando a estratégia de "âncora". Dar ao empresário certa independência na gestão da infraestrutura relativa a um setor hidráulico.	Sobrevivência econômica	O Perímetro de Irrigação do Baixio de Irecê adota estratégia que combina lotes para empresas "âncora" associados a lotes para pequenos agricultores. A Etapa 1 do projeto, com área irrigada de 4.300 ha, distribuídos em 180 lotes, é voltada para os pequenos irrigantes. A Etapa 2 foi destinada a lotes empresariais. As Etapas objeto dessa licitação serão concedidas para uma única pessoa jurídica, com vistas a viabilizar o investimento na infraestrutura de irrigação e de apoio e a exploração agrícola da área concedida.
2	Juliano Nunes Alecrim	Não relacionada ao projeto ou incompreensível.	-	-
3	Neemias Cavalcante Pereira	Não relacionada ao projeto ou incompreensível.	-	-
4	Neemias Cavalcante Pereira	Não relacionada ao projeto ou incompreensível.	-	-
5	Taísa Souza de Carvalho	Não relacionada ao projeto ou incompreensível.	-	-
6	Taísa Souza de Carvalho	Não relacionada ao projeto ou incompreensível.	-	-

	Nome	Contribuição	Justificativa	Resposta
7	Ana Bárbara Costa Teixeira	O vencedor das Etapas 3 e 5 poderá apresentar revisão do projeto da infraestrutura coletiva, solicitando alterações que sejam mais modernas e de implantação mais rápida - ainda que mais econômicas?	Para o empreendedor é de grande importância que a infraestrutura seja concluída com celeridade para o pleno aproveitamento de sua área. Atualmente, existem tecnologias que permitem o provimento da infraestrutura coletiva de irrigação com igual eficiência às das estruturas atuais de forma mais célere e econômica.	Contribuição parcialmente atendida. A minuta de contrato foi alterada para que a Concessionária tenha ampla liberdade para implantação da infraestrutura de irrigação e obras conexas dentro da área concedida. No caso da IUC, que fica restrita à externa à área concedida, o contrato passa a prever a possibilidade de apresentação de projeto alternativo à Codevasf, que terá a prerrogativa de avaliar a adequação do projeto recebido.
8	Ana Bárbara Costa Teixeira	Sobre a transferência da área, cumpridos os requisitos, o vencedor poderá ceder seu direito de transferência para ocupantes sob a forma de subconcessão - visando otimizar os custos da aquisição?	Os riscos envolvidos com a assunção do EPC para conclusão das obras de infraestrutura comum são alheios/pouco conhecidos pelos empreendedores agrícolas, que preferem delegar tal gestão a agentes especializados, que poderiam realizar a gestão desses riscos, subconcedendo as áreas para exploração agrícola, que pagariam pelos serviços de infraestrutura e posteriormente adquiririam a área. Permitir essa cessão de direito e a transferência da área diretamente para os agricultores que financiaram a infraestrutura contribuiria para otimizar os custos a serem suportados pelos agricultores.	Contribuição atendida. A minuta de contrato passa a prever a faculdade da Concessionária, desde que cumpridos os requisitos contratuais, requerer a transferência de propriedade das terras para subconcessionária da área a ser transferida.
9 a 17	Lucas Navarro Prado	Cf. arquivo anexo.	Cf. arquivo anexo.	Contribuições e respostas apresentadas em separado.
18	Eduardo Martins Gervásio	Este projeto não respeita as comunidades tradicionais que estão no local há tempos imemoriais.	Este projeto não respeita as comunidades tradicionais que estão no local há tempos imemoriais.	O projeto encontra-se totalmente regularizado em termos fundiários e de licenciamento ambiental.

Contribuição Lucas Navarro Prado

Contribuição 1

A Minuta de Contrato, cf. subcláusula 2.1, tem por objeto a Concessão de Direito Real de Uso – CDRU, de forma a viabilizar a conclusão de obras de implantação da infraestrutura de irrigação de uso comum, a operação e manutenção dessa infraestrutura, e ocupação de terras com destinação à produção agrícola, em uma área total de 21.500 ha, localizada no perímetro de irrigação denominado Projeto de Irrigação do Baixo de Irecê, situado no Município de Xique-Xique/BA.

A subcláusula 2.2, por sua vez, estabelece o direito de a Concessionária exercer a opção de transferência de propriedade da área em questão, caso atendido o escopo, as especificações técnicas e os parâmetros de desempenho constantes do Anexo 1 – Caderno de Encargos e nos termos do Anexo 2 – Procedimento Para Exercício da Opção de Transferência da Propriedade da Área Concedida.

A subcláusula 5.4, nessa linha, assegura que no caso de transferência da propriedade da área objeto do contrato, nos termos do Anexo 2, apenas os bens indicados nos itens (i) e (ii) da subcláusula 5.1. serão revertidos para a Codevasf, quais sejam: (i) a Infraestrutura de Uso Comum a ser implantada pela Concessionária e alterações realizadas durante o prazo da Concessão, de acordo com os termos do Contrato; e (ii) todos os bens vinculados à operação e manutenção da Infraestrutura de Uso Comum, adquiridos, arrendados ou locados pela Concessionária, ao longo do prazo da Concessão.

Quanto aos demais bens constantes na subcláusula 5.1., portanto, a Concessionária poderá exercer a opção de transferência de propriedade. São os seguintes: (iii) a área citada no item 2.1 deste contrato (21.500ha); (iv) as benfeitorias úteis e necessárias, inclusive prédios, construções e infraestrutura da área concedida eventualmente construídos e instalados pela Concessionária de CDRU, ao longo do Prazo do Contrato; e (v) os equipamentos, maquinários e peças associados à infraestrutura da área concedida, destinados ao processo de irrigação.

A Minuta de Edital, por sua vez, no Item 5.1, “i”, autoriza a participação no certame de pessoa jurídica estrangeira. Por outro lado, a legislação ora em vigor (Lei Federal nº 5.709/71, Decreto nº 74.965/74, Lei nº 8.629/93 e Instrução Normativa nº 94/18) estabelece algumas restrições para a aquisição de propriedade e celebração de contrato de arrendamento rural por pessoas jurídicas estrangeiras ou equiparadas.

Dentre as restrições existentes, cita-se a que define que pessoa jurídica estrangeira ou equiparada poderá adquirir propriedade rural com até 100 (cem) Módulos de Exploração Indefinidos - MEI, em área contínua ou descontínua (§ 2º do art. 23 da Lei nº 8.629/91). Acima desse limite, pelos termos do citado dispositivo, a aquisição somente pode ocorrer com autorização do Congresso Nacional. Nessa linha, conforme dados do INCRA2, tem-se que o valor de 01 (um) Módulo de Exploração Indefinido - MEI referente ao município de Xique-Xique corresponde a 30ha. Desse modo, seria possível inferir que a área do projeto (21.500ha) contempla, em média, 716 (setecentos e dezesseis) MEIs, ou seja, superaria, em tese, o limite de 100 (cem) MEI que dispensa a autorização do Congresso Nacional (frise-se que a Concessionária, cf. Subcláusula 6.1.7 da Minuta de Contrato, pode ela mesma promover a ocupação plena da área, se assim desejar, ou subconceder a empresas agrícolas, a agricultores integrados ou a suas cooperativas).

O caso ora em discussão, por se tratar de CDRU, não seria alcançado a princípio por essas normas restritivas às pessoas jurídicas estrangeiras. O INCRA, inclusive, ao abordar a questão do direito de usufruto, ponderou a inaplicabilidade das leis citadas acima para casos que não sejam de aquisição de propriedade ou de contrato de arrendamento rural, observe-se:

“O estrangeiro pode usufruir, tanto nas áreas inferiores, quanto nas superiores aos três MEIs, não necessitando de autorização do Incra para tal. As restrições legais (Lei nº 5.709/71) para a aquisição e arrendamento de imóveis rurais por estrangeiros no Brasil não alcançam os direitos dos usufrutuários, uma vez que se trata de um direito real

diferente da aquisição, bem assim como também não incidem sobre a parceria, o uso, a habitação, enfim, os outros direitos reais”

De todo modo, como mencionado acima, a Minuta de Contrato (subcláusula 2.2) possibilita que a Concessionária — após implantar a infraestrutura de uso comum, iniciar a exploração agrícola e pagar a totalidade da outorga — exerça a opção de transferência de propriedade da área concedida (21.500ha), o que pode significar, na prática, uma restrição das possibilidades do projeto ao proponente estrangeiro.

Com base nessas considerações, questiona-se:

- (i) É correto o entendimento de que caso a proponente seja uma pessoa jurídica estrangeira e venha a se sagrar vencedora do certame, ela não encontrará óbices em figurar na qualidade de titular da Concessão de Direito Real de Uso – CDRU e poderá explorar a área agrícola, uma vez que as restrições existentes na Lei Federal nº 5.709/71, no Decreto nº 74.965/74, na Lei nº 8.629/93, na Instrução Normativa nº 94/18 e demais regulamentações correlacionadas são específicas para os casos de (a) aquisição de propriedade rural e (b) celebração de contratos de arrendamento rural, ou seja, não se estendem a qualquer tipo de direito real, tal como compreendeu o INCRA no entendimento citado acima?
- (ii) Considerando que a Minuta de Contrato possibilita a transferência da propriedade das terras para a Concessionária para fins de continuidade de exploração do projeto agrícola ao final do contrato, caso os citados diplomas jurídicos que estabelecem as restrições à aquisição de terras por estrangeiros sejam mantidos em vigor, é correto o entendimento de que, embora possam persistir eventuais óbices na transferência/aquisição da propriedade das terras em questão à Concessionária que seja pessoa jurídica estrangeira, ela poderá cedê-las/transfê-las a título oneroso a eventual terceiro interessado, nessa hipótese?

Resposta:

Em relação à questão (i), está correto o entendimento. O entendimento jurídico da CODEVASF é que não há óbices jurídicos para pessoa jurídica estrangeira figurar na qualidade de titular da CDRU e explorar a área agrícola.

Em relação à questão (ii), a CODEVASF entende que a legislação atual impede a transferência de propriedade das terras a pessoa jurídica estrangeira. Isso posto, foi realizada alteração na minuta de Contrato da CDRU, incluindo-se cláusula que permite que o requerimento de transferência de propriedade seja feito para pessoa física ou jurídica que detenha contrato de subconcessão da área com a Concessionária.

Além disso, a pessoa jurídica estrangeira, assim como pessoa jurídica nacional, poderá ceder/transferir a título oneroso a eventual terceiro interessado o objeto do contrato da concessão. Após a transferência do contrato e desde que cumpridas as obrigações contratuais, o adquirente do objeto do contrato da concessão poderá entrar com o pedido de transferência de propriedade da área concedida.

Contribuição 2

Nos termos da Cláusula 9, da Minuta de Contrato, cabe à Concessionária a Implantação da Infraestrutura de Uso Comum, ou seja, ela deverá realizar todos os investimentos a ela relacionados e nos parâmetros e especificações constantes no Caderno de Encargos.

Quanto à Operação e Manutenção da Infraestrutura de Uso Comum, no entanto, a subcláusula 10.1 assinala que cabe à Concessionária, antes de iniciar a ocupação da área concedida, constituir, em associação com os demais irrigantes do Perímetro de Irrigação do Baixio de Irecê, Distrito de Irrigação, na forma de associação civil, de direito privado, sem fins econômicos.

Dentre as obrigações a cargo do referido Distrito de Irrigação, cf. subcláusula 10.2, está a administração,

operação e manutenção da infraestrutura, bem como a cobrança pelo fornecimento de água aos irrigantes.

A Operação e Manutenção da Infraestrutura Comum, no entanto, deveriam ser entendidos como serviços passíveis de serem prestados e faturados pela Concessionária. Tal arranjo deixaria melhor alinhados os incentivos econômicos para que a Concessionária fizesse a construção da infraestrutura tendo em perspectiva sua obrigação futura de manter e operar; ou seja, caberia à Concessionária, por exemplo, optar pela solução mais eficiente entre eventualmente investir mais na infraestrutura com o objetivo de ter um custo de manutenção e operação menor, ou vice-versa. Nesse sentido, a exigência da figura do Distrito de Irrigação não confere eficiência ao ajuste; ao contrário, pode tirar atratividade para investidores privados.

Ante o exposto, portanto, sugere-se a exclusão da Cláusula 10 da Minuta de Contrato, que prevê a constituição do Distrito de Irrigação como exigência para a etapa de Operação e Manutenção da Infraestrutura Comum, mantendo-se, com isso, a possibilidade de a Concessionária explorar esses serviços de forma direta e ser remunerada por eles;

Ainda a respeito do tema, na audiência pública online sobre o processo de concessão à iniciativa privada do Perímetro Irrigado do Baixo do Irecê, ocorrida em 09/12/2020, foi mencionado que há um ajuste com a Associação de Produtores Rurais Irriga Bahia onde está previsto que, após a conclusão das demais etapas do projeto, ela será a responsável pela realização da gestão do canal e da estação de bombas lá existente e, também, por efetuar a distribuição de água para os irrigantes no formato de rateio das despesas, de modo que caberá à Concessionária vencedora das Etapas 3 a 5 constituir o Distrito de Irrigação com tal Associação Irriga Bahia.

Parece-nos, no entanto, que seria mais eficiente permitir que a Concessionária também prestasse os serviços de Operação e Manutenção da infraestrutura comum das Etapas 1 e 2, estabelecendo-se, eventualmente, tarifa-teto que possa ser cobrada dos irrigantes contemplados nessas Etapas. Assim, a Operação e Manutenção poderia ser feita por um único agente, em todo o Projeto Baixo do Irecê, de forma mais eficiente e com melhor alinhamento de incentivos para construção de uma infraestrutura de boa qualidade e otimização dos custos de Operação e Manutenção.

Em suma, pelas razões acima, sugere-se que: (i) seja excluída a exigência de constituir Distrito de Irrigação (Cláusula 10); e (ii) seja permitido que a Concessionária faça também a Operação e Manutenção da infraestrutura comum das Etapas 1 e 2, sendo autorizada a prestar tais serviços tendo em contrapartida a devida remuneração (com lucro, como qualquer outra atividade empresarial), ainda que sujeita a um preço-teto.

Caso, eventualmente, a sugestão não seja aceita, solicita-se que: (iii) sejam disponibilizados e esclarecidos quais os direitos e obrigações dos demais irrigantes do Perímetro (Etapas 1 e 2) no tocante ao Distrito de Irrigação ou estrutura similar que possam impactar o presente projeto (Etapas 3 a 5); bem como (iv) sejam disponibilizados os instrumentos contratuais/acordos celebrados com eles que contemplem todas as exigências/obrigações relacionadas à constituição de Distrito de Irrigação ou de estrutura similar, para que os interessados no presente projeto possam ter clareza do conteúdo estipulado/exigido pela Codevasf quanto à Operação e Manutenção da Infraestrutura Comum, uma vez que tais obrigações poderão impactar a formulação das propostas na presente concessão.

Por fim, recomenda-se que a Codevasf pondere a inclusão, como uma possibilidade a ser explorada pela Concessionária, da prestação de serviços de abastecimento de água tratada para os irrigantes no Perímetro do Projeto Baixo do Irecê. É importante prever desde logo essa possibilidade no Edital de Licitação, ainda que sua efetivação dependa, eventualmente, de algum acordo interfederativo para sua viabilização (questão da titularidade dos serviços de saneamento básico na área do Projeto) e, também, da viabilidade econômico-financeira desse atendimento como um projeto associado e gerador de receitas acessórias. Essa é uma questão social sensível e que, eventualmente, poderia ser equacionada no âmbito do Projeto.

Resposta:

Contribuição parcialmente atendida.

Entende-se que no modelo contratual elaborado, como a concessionária será responsável por fazer a exploração agrícola da área concedida, os incentivos para que a infraestrutura de uso comum seja construída visando otimizar os custos de operação e manutenção já estão implícitos no próprio modelo de negócio, pois os custos de operação e manutenção e a eficiência operacional na distribuição de água afetarão a atividade agrícola da concessionária. Dessa forma, não se enxerga vantagem em um arranjo em que a concessionária seja unicamente prestadora do serviço de distribuição de água.

Entende-se, também, que a formação do distrito de irrigação na forma de associação sem fins lucrativos dá mais flexibilidade ao contrato, eliminando a necessidade de se fazer a regulação tarifária do serviço de distribuição de água, pois, a cada ano, o distrito de irrigação deve realizar os levantamentos relativos à demanda de água e elaborar plano de trabalho e orçamento compatíveis com essa demanda, rateando os custos proporcionalmente entre os agricultores do perímetro.

Considerando o arranjo contratual das Etapas 1 e 2, que designa uma única empresa como responsável por operar e manter a infraestrutura de uso comum dessas etapas, a governança do distrito fica facilitada, pois haverá apenas 2 empresas operando toda a infraestrutura e essas mesmas empresas serão os principais clientes e, portanto, os principais provedores de receitas para o distrito.

Como a eficiência na implantação, manutenção e operação da infraestrutura de uso comum traduz-se em menor custo de irrigação, os interesses dos participantes do distrito de irrigação estarão sempre alinhados.

No entanto, para dar maior flexibilidade de escolha à futura concessionária, foi incluída no contrato a faculdade da concessionária, em comum acordo com a concessionária responsável pela operação da infraestrutura de uso comum que atende as Etapas 1 e 2, estabelecer arranjo alternativo ao distrito de irrigação para a operação, manutenção e conservação dessa infraestrutura.

Contribuição 3

O projeto do Perímetro de Irrigação do Baixio de Irecê foi subdividido em 9 etapas, tendo sido as duas primeiras etapas (1 e 2) já licitadas e com previsão de início de produção ainda em 2020 (cf. EVTEA, p. 6). As etapas 3 a 5, ora em discussão, contemplam um total de 13.298ha de áreas irrigadas. As etapas de 6 a 9, por conseguinte, possuem 18.141ha de áreas irrigadas (cf. EVTEA, p. 6).

A área objeto da concessão em comento (etapas 3 a 5) faz parte de matrícula única referente às etapas 3 a 9. O Caderno de Encargos, por sua vez, exige que a Concessionária promova o desmembramento da poligonal de interesse (área total: 21.500ha – Etapas 3 a 5) das terras que compreendem a porção maior, denominada de Parte 2 - Fazenda Baixio de Irecê (Etapas 3 a 9), cuja área total é de 56.024,8305ha. Para o desmembramento, serão necessários os trabalhos de georreferenciamento da área, de certificações do junto ao INCRA, de abertura de nova matrícula cartorial, de abertura de código de imóvel na Receita Federal - NIRF e de atualização do Cadastro Ambiental Rural - CAR/CEFIR.

Cabe destacar, no entanto, que a licitação conjunta das Etapas 3 a 9 seria mais atrativa aos potenciais competidores, na medida em que a totalidade das áreas irrigáveis ampliaria a escala do projeto e viabilizaria, com isso, um maior número de interessados na disputa. Em paralelo, ainda, não seria necessário incorrer nos custos decorrentes do procedimento de desmembramento indicado acima, fator este que também poderia ser considerado como um componente de atratividade. Sob o ponto de vista do Poder Público, ainda, a reunião das etapas em um único certame significaria, na prática, um menor dispêndio com o certame licitatório e, mesmo no decorrer da execução contratual, na atividade de fiscalização; por isso, seria possível verificar uma maior economicidade, tendo em vista que os procedimentos, em razão de ser uma única contratação, ficariam reduzidos.

Diante disso, sugere-se:

- (i) A ampliação da área licitada, de modo a reunir todas as etapas remanescentes do projeto do Perímetro de Irrigação do Baixio de Irecê em um único procedimento licitatório (etapas 3 a 9), como forma de ampliar a atratividade a potenciais interessados e minimizar, por outro lado, custos com a gestão e fiscalização contratual;
- (ii) Além disso, sugere-se, em paralelo, a ampliação do prazo contratual contido na subcláusula 3.1 de 35 (trinta e cinco anos) para 40 (quarenta) anos, da Minuta de Contrato, como forma de conferir um lapso de tempo suficiente para que a Concessionária realize os investimentos necessários e obtenha o consequente retorno, majorando, com isso, o número de participantes na disputa.

Resposta:

Contribuição parcialmente atendida.

Durante a elaboração dos estudos de viabilidade do projeto, houve o receio de que a concessão de todas as etapas remanescentes do Perímetro de Irrigação do Baixio de Irecê resultaria em uma necessidade de investimento muito elevada, além de um longo prazo para conclusão desses investimentos, o que poderia reduzir a financiabilidade do projeto.

No entanto, durante o período de Consulta Pública, percebeu-se que, se for dada maior liberdade de projeto de infraestrutura ao empreendedor, é possível reduzir os prazos e custos de implantação dessa infraestrutura e acelerar o processo de ocupação das áreas e de geração de receitas, permitindo, assim, aumentar a área a ser concedida.

Além disso, a concessão de todas as etapas remanescentes (Etapas 3 a 9) em um único contrato permite dar mais flexibilidade à concessionária para escolher a melhor forma de implantar a infraestrutura de irrigação e obras conexas dentro da área concedida, pelo fato de não haver necessidade de compatibilizar a infraestrutura com a de etapas subsequentes a serem implantadas por outros agentes.

Dessa forma, a minuta de contrato foi alterada para abarcar as 7 etapas restantes (Etapas 3 a 9) e foi dada liberdade para que a concessionária selecione o projeto de infraestrutura mais adequado às suas necessidades, desde que cumpridas as condicionantes previstas no Caderno de Encargos.

Quanto ao prazo contratual, foi mantido o prazo de 35 anos, pois considera-se que a Concessionária terá todos os incentivos para cumprir os prazos e condições de implantação da infraestrutura e de ocupação das terras necessários para que a empresa acione a opção de transferência de propriedade da área concedida, situação em que o fluxo de caixa do empreendimento passa a ser perpétuo.

Contribuição 4

A subcláusula 8.2, da Minuta de Contrato, autoriza a Concessionária a subconceder a CDRU a empresas agrícolas, a agricultores integrados ou a suas cooperativas, "desde que atendidos os parâmetros de capacitação técnica, financeira e jurídica estabelecidos pela Codevasf".

Diante disso, questiona-se: quais seriam esses referidos parâmetros de capacitação técnica, financeira e jurídica estabelecidos pela Codevasf para fins da subcláusula 8.2? Essas normas já estão pré-estabelecidas? É importante evitar o risco de restrições supervenientes, que afetem o valor do negócio, sob pena de se ter que reequilibrar a CDRU.

Resposta:

Contribuição parcialmente atendida.

Considerando que é de interesse da concessionária subconceder a área a terceiros com capacidade técnica, financeira e jurídica compatíveis com as obrigações de ocupação da área nas condições e prazos estabelecidos no Caderno de Encargos, sob pena de não cumprir as obrigações contratuais e vir a ser penalizada, perder o direito de requerer a transferência de propriedade das terras e até mesmo perder o direito de exploração da área concedida, foi incluído no contrato o Anexo 3, Condições de Qualificação Para a Subconcessão do Contrato de Concessão de Direito Real de Uso – CDRU, que apresenta uma lista restrita de critérios e documentações a serem atendidos pelas futuras subconcessionárias, retirando possível subjetividade de julgamento por parte da Codevasf.

Contribuição 5

A subcláusula 22.3.1, da Minuta de Contrato, disciplina a indenização da Concessionária na hipótese de extinção contratual mediante encampação realizada pelo Poder Público. A referida cláusula indica que a indenização cobrirá, nesse caso: (i) as parcelas dos investimentos realizados, inclusive em obras de manutenção, bens e instalações, ainda não amortizados ou depreciados, que tenham sido realizados para o cumprimento do contrato; (ii) todos os encargos e ônus decorrentes de multas, rescisões e indenizações que se fizerem devidas a fornecedores, contratados e terceiros em geral, inclusive honorários advocatícios, em decorrência do consequente rompimento dos respectivos vínculos contratuais, celebrados em função do contrato.

Como se nota, a Minuta de Contrato deixou de prever para o caso de encampação a correspondente indenização por lucros cessantes, que corresponde à expectativa de retorno que os investidores estimavam alcançar ao término do prazo da concessão. Tal previsão, contudo, se faz necessária em função dos graves prejuízos que a extinção antecipada ocasiona. Ela se presta, ainda, para desestimular essa forma de ruptura contratual.

Diante disso, sugere-se a inclusão de um novo item na subcláusula 22.3.1, por meio do qual se contemple a hipótese de indenização a ser paga à Concessionária a título de lucros cessantes no caso de extinção por encampação.

Resposta:

Foi realizada alteração na redação da subcláusula 22.3.2 da Minuta de Contrato, incorporando a indenização por lucros cessantes.

Contribuição 6

A subcláusula 25.2.5, da Minuta de Contrato, ao disciplinar a arbitragem, define que o procedimento em questão será administrado por câmara arbitral previamente credenciada pela Advocacia-Geral da União, nos termos da legislação e regulamentação específica da Codevasf.

Sugere-se, nesse caso, que a Cláusula 25.2.5 contemple uma câmara arbitral específica para o caso de não existir uma câmara credenciada. Esse procedimento se justifica pelo fato de que é de extrema relevância indicar de forma objetiva o possível órgão que atuará nas eventuais soluções de controvérsias relacionadas ao contrato.

Resposta:

Contribuição acatada.

Foi incluída subcláusula com a alternativa de escolha de 3 câmaras arbitrais pelo requerente.

Contribuição 7

A subcláusula 26.1.1, da Minuta de Contrato, estipula que a Concessionária deverá "observar e respeitar todas as resoluções e demais regras da Codevasf, observadas, no entanto, as peculiaridades e especificidades inerentes às normas e regulamentação aplicáveis às concessões e respeitando os termos do presente Contrato".

No entanto, revela-se dificultoso o conhecimento pelos licitantes de todo o conjunto normativo citado e, além disso, tal determinação incute um certo grau de insegurança jurídica em função de possíveis exigências no sentido de que a licitante vencedora deverá observar normas futuramente editadas.

Tendo em vista a fragilidade de não se ter conhecimento de todas as resoluções e demais regras da Codevasf, de que trata a subcláusula 26.1.1, sugere-se que tais normas sejam referenciadas na subcláusula em questão e disponibilizadas aos interessados na disputa.

Resposta:

Contribuição acatada.

Foi excluída a subcláusula mencionada.

Contribuição 8

A subcláusula 26.5, da Minuta de Contrato, prevê que "fica eleito o foro da Seção Judiciária do Distrito Federal para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do presente Contrato". No entanto, uma vez estabelecida a arbitragem como mecanismo de solução de litígios envolvendo as "controvérsias relativas a direitos patrimoniais disponíveis decorrentes do Contrato e seus Anexos" (subcláusula 25.2), é certo que as demandas a serem submetidas à justiça comum excluem questões dessa natureza. Com base nisso, entende-se que o Foro da Seção Judiciária do Distrito Federal, eleito na subcláusula 26.5, será competente para apreciar apenas as controvérsias não sujeitas à arbitragem. Está correto o entendimento?

Resposta:

O entendimento de que o Foro da Seção Judiciária do Distrito Federal será competente para apreciar apenas as controvérsias não sujeitas à arbitragem está correto. A redação da subcláusula 26.5 foi alterada para eliminar a ambiguidade.

Contribuição 9

O subitem 11.2, "iv", da Minuta de Edital, estabelece como condição para a assinatura do contrato (i) a comprovação de subscrição e integralização do capital social da SPE no valor mínimo correspondente ao valor da Primeira Parcela de Outorga acrescido de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais); e (ii) a comprovação do pagamento da parcela à vista da outorga de CDRU no valor de R\$ 11.060.000,00, acrescido do ágio ofertado.

Nota-se, com efeito, a presença de um ônus financeiro excessivo na fase de assinatura do contrato. Essa imposição não leva em conta que é precisamente no início da execução contratual que ocorrerão os dispêndios mais significativos para a implantação da infraestrutura de uso comum e, com isso, possibilitar a geração de receita para o projeto.

Diante disso, (i) sugere-se que seja suprimida tanto a exigência de pagamento de parcela à vista da outorga de CDRU no momento da assinatura do contrato, como o respectivo ágio; e, com efeito (ii) sugere-se que tais valores sejam divididos entre parcelas da outorga previstas a partir do 7º ano do contrato, cf. tabela constante no subitem 8.3.4 da Minuta de Edital, tendo em vista que já há a obrigação de capitalização da SPE para fins de assinatura do contrato.

Resposta:

Contribuição não acatada. A parcela do valor de outorga mínimo a ser paga à vista (R\$ 11.060.000,00) representa apenas 3,3% do investimento estimado para implantação da infraestrutura de uso comum, a ser realizado nos primeiros 6 anos do contrato. Considera-se, portanto, que a exigência de pagamento à vista é pouco onerosa, dada a magnitude das receitas e despesas previstas para o contrato e, que essa exigência, associada à obrigação de subscrição e integralização do capital social da SPE, permitem demonstrar o comprometimento da Concessionária com o contrato.

Com a ampliação da área a ser concedida, que passou a contemplar as Etapas 3 a 9, houve uma revisão do valor de outorga, mantendo-se parcela à vista de R\$ 9.372.846,00 mais ágio e as demais parcelas com vencimento do 4º ao 11º ano de contrato.

ANEXO 2

Contribuições da Audiência Pública Virtual (09/12/2020)

Nome do Participante	Contribuição	Resposta
Ana Bárbara	O distrito será de todo o projeto - Etapa 1 a 5 (ou a etapa 3 a 5 terá um distrito apartado)? Já está constituído distrito com os ocupantes das etapas 1 e 2? Se já existir tal distrito, seria possível disponibilizar os atos constitutivos e demais acordos/documentos de governança? E, se já estiver constituído, quais as condições de ingresso do vencedor das Etapas 3 a 5? O vencedor das Etapas 3 e 5, mesmo participando de eventual distrito de irrigação do projeto todo, poderá ter autonomia para operar e gerir (fiscalização da Codevasf) a infra de suas etapas?	A minuta de contrato prevê a criação de distrito de irrigação para todo o projeto. Não há distrito constituído com os ocupantes das etapas 1 e 2. Existe, no Termo de Referência anexo ao contrato firmado com a concessionária da Etapa 2, cláusula que inclui entre as obrigações da concessionária a operação e manutenção da IUC das Etapas 1 e 2 e o fornecimento de água para a Etapa 1, a Área de Inclusão Social e Piscicultura mediante contrato de fornecimento de água a ser firmado entre a Concessionária e a Codevasf. Esta mesma cláusula estabelece a obrigação de firmar contrato de gestão compartilhada da operação e manutenção da IUC com a futura concessionária das Etapas 3 a 9, se cabível. A nova redação do contrato prevê a possibilidade da concessionária, em comum acordo com a concessionária responsável pela operação da IUC das etapas 1 e 2, definir arranjo alternativo para operação da IUC. A Codevasf estará presente nas reuniões de definição do arranjo a ser adotado para a operação e manutenção da IUC, buscando a conciliação dos interesses das partes.
Sandoval Evelino de O. Junior	Questionamento sobre a estrada da Etapa 1 e 2, que até hoje não foi concluída.	Pela situação fiscal que o país vem enfrentando, são necessários desenhos alternativos e modelagens alternativas para conseguir complementar a infraestrutura e garantir uma produtividade que venha gerar renda, dinamizar a economia regional, associar serviços e conseguir aproveitar esse potencial. O exercício que está sendo feito é bastante criterioso, de conseguir por meio da concessão das Etapas restantes buscar essa complementação da infraestrutura que falta, que hoje o governo com recursos públicos, não teria como financiar.
Romeu Itaguaçu-BA	Este projeto vai abranger qual percentual do território de Irecê?	O projeto não abrange o município de Irecê.
Vereador de Itaguaçu-BA	Como uma cooperativa poderia participar desse processo das Etapas 3 a 5? Se sim, quais os meios?	Qualquer pessoa jurídica será capaz de participar do processo licitatório, seja uma empresa privada ou uma cooperativa, não há limitação.

Nome do Participante	Contribuição	Resposta
Mauro Jaques Membro da Comissão Pastoral da Terra	1º Quer que seja garantida fala aos representantes das comunidades impactadas e aos representantes dos sindicatos rurais. 2º Questionamento sobre a ocorrência da audiência.	Esse questionamento não chegou a ser apreciado pela justiça, e o próprio governo do estado já pacificou o entendimento de que não há irregularidade na aquisição da área.
Ana Bárbara	Seria possível disponibilizar junto ao material do projeto os documentos contratuais da Codevasf com a Irriga Bahia?	Sim, a documentação é pública, então é possível disponibilizar. Já se encontra disponível na página da Codevasf: Edital nº 052/2014.
Roberto Rivelino Secretário do Meio ambiente do município de Xique-Xique	Questionamento sobre infraestrutura, socioambiental e a própria questão ambiental.	-
Ana Bárbara	Sobre a ocupação das Etapas 6 a 9, o edital poderia permitir ou facultar ao vencedor incorporar tais áreas e submeter planos para a Codevasf com condições/preços unitários correlatos às Etapas 3 a 5?	Com a revisão da minuta de contrato, o objeto passou a ser a CDRU das Etapas 3 a 9.
Representante da Câmara de Vereadores de Xique-Xique	Questionamento sobre a privatização das Etapas 3 a 5.	Agradecimento ao apoio da Câmara dos Vereadores de Xique-Xique.
Ivete Rio Verde de Taguaçu	Questionamento sobre os povoados de Rio Verde.	-
Não se identificou	Questionamento sobre as comunidades de Itaguaçu.	-

ANEXO 3

Listas de Presença da Audência Pública Virtual

Data: 09/12/2020

Horário: 10:00 - 12:30

AUDIÊNCIA PÚBLICA QUE VISA COLHER SUGESTÕES E CONTRIBUIÇÕES PARA A CONCESSÃO DAS ETAPAS 3 A 5 DO PROJETO DE IRRIGAÇÃO BAXIO DE
IRECÊ, NO ESTADO DA BAHIA

Lista de presença

NOME	EMAIL	TELEFONE	LOCAL
Adriana Alves			
HERBERT PEREIRA DE OLIVEIRA			
Pyxilla Regina Silva			
Marcio Ribeiro Braga			
Robertinho Lima			
SALVADOR JUNIO S.			
Ricardo Teixeira Souza			
Amorim Dantas de Araújo Filho			
Roberto Figueiredo S. Rocha			
Oludson Nunes de Souza			
ERISVALDO CAVALCANTE TEIXEIRA			
HIROSHI KUBO			
KLEYTON RIBEIRO			
ESDRAS RIBEIRO DO LOPES			
MANOEL DA SILVA ALMEIDA			

AUDIÊNCIA PÚBLICA QUE VISA COLHER SUGESTÕES E CONTRIBUIÇÕES PARA A CONCESSÃO DAS ETAPAS 3 A 5 DO PROJETO DE IRRIGAÇÃO BAXIO DE IRECE, NO ESTADO DA BAHIA

Lista de presença

NOME	EMAIL	TELEFONE	LOCAL
Reano Loo-9800 Costa Jr Silva			
Josely Sales de Oliveira			
REINER C. SANTOS			
Keila Lago Santos			
Tiago Lessa Silva Nascimento			
Alan Soares C. Cunha			
Carolina da Silva Santos			
Dele Mafai de Jesus			
Joselton Vilas Boas			
Rogério Augusto da Silva			
Marcos Paulo Farias de Cruz			
Marcelo Batista de Jesus			
Américo R. Santos			
Jefferson M. Mendes			

AUDIÊNCIA PÚBLICA QUE VISA COLHER SUGESTÕES E CONTRIBUIÇÕES PARA A CONCESSÃO DAS ETAPAS 3 A 5 DO PROJETO DE IRRIGAÇÃO BAIXIO DE IRECE, NO ESTADO DA BAHIA

Lista de presença

NOME	EMAIL	TELEFONE	LOCAL
Antonio do Nascimento			
Jose Raulino da Silva			
Maubini Moura Brito			
Sandra Loufrazia da Silva			
Jan Zing			
Genivaldo Ferreira da Cruz			
Elenilton Alves Brito			
Imery Ribeiro de Sousa			
Gildasio Felix Bezerra			
ROGERIO BARAUNA FERREIRA			
Jell docto			
Felipe Vilamai			
Kailei Maria Vieira Vilamai			
Thelma Vitória da Souza Brito			
Agostinho MADRUGA FARIAS			

AUDIÊNCIA PÚBLICA QUE VISA COLHER SUGESTÕES E CONTRIBUIÇÕES PARA A CONCESSÃO DAS ETAPAS 3 A 5 DO PROJETO DE IRRIGAÇÃO BAIXO DE
IRECÉ, NO ESTADO DA BAHIA

Lista de presença

NOME	EMAIL	TELEFONE	LOCAL
Ana Cristina da Silva			
Remulson Batista Santana			
Renato Pereira de Santana			
Esp. Pn. MARCO CEZAR LELIS A. VIEIRA			
Jose Magalhães			
Adilson Rodrigues Nunes			
Vinicius de Almeida Oliveira			

CODEVASF

Ministério da Integração - MI

Companhia de Desenvolvimento dos Vales do São Francisco e do Parnaíba

2º EIR - Escritório de Apoio Técnico de Irecê

LISTA DE PRESENÇA

Concessão à Iniciativa Privada do Perímetro Irrigado Baixo de Irecê

Data: 19/12/2020

	Nome	Instituição	Município	Contato	Assinatura
1	DOELMARIO PEREIRA				
2	WALTER NEY DOUGLAS TAVARES				
3	Benedito da Silva				
4	Wagner Almeida				
5	Valdinei Oliveira Silva				
6	ALDO MIGUEL SOARES ALMEIDA				
7	Ramon N. Barbosa				
8	André Luiz de Almeida				
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					

ANEXO 4

**Documento apresentado por consultante anexo a sua manifestação na
Consulta Pública**

Brasília, 14 de dezembro de 2020.

Ao Sr. Diretor-Presidente Marcelo Andrade Moreira Pinto

C/c ao Sr. Assessor da Presidência Felisberto Martins Garrido Neto

Companhia de Desenvolvimento dos Vales do São Francisco e do
Parnaíba – CODEVASF

SGAN - Quadra 601, Conjunto I. Edifício Manoel Novaes

CEP: 70830-019

Brasília/DF

Assunto: Consulta Pública - Baixio de Irecê - Contribuições aos documentos relacionados à Concessão das Etapas 3 a 5 do Projeto Público de Irrigação Baixio de Irecê, localizado no Município de Xique-Xique, no Estado da Bahia.

Prezados Senhores,

Servimo-nos da presente para, respeitosamente, submeter à consideração de V.Sas., no âmbito do procedimento de Consulta Pública destinada a colher subsídios às minutas de Edital, Contrato e dos Estudos Técnicos que se prestarão a disciplinar a concessão de direito real de uso de áreas públicas e de encargos decorrentes, com opção de transferência de propriedade, no Projeto Público de Irrigação Baixio de Irecê – Etapas 3 a 5, nossas contribuições, em meio eletrônico.

Permanecemos inteiramente à disposição para eventuais esclarecimentos que se façam necessários no endereço SRTVS, Qd. 701, Bl. 0, Sl. 693, 694 e 695, Brasília/DF, CEP 70340-000, nos e-mails [REDACTED]

Cordialmente,



Lucas Navarro Prado

OAB/DF 35.987

CPF 911.403.821-87



Isabella Cristina Serra Negra

Lofrano

OAB/SP 376.975

CPF: 389.678.588-50

1ª CONTRIBUIÇÃO

Tipo de Contribuição: Esclarecimento

Documento: Minuta de Contrato

Item do Documento: Subcláusulas 2.1 e 2.2

A Minuta de Contrato, cf. subcláusula 2.1, tem por objeto a Concessão de Direito Real de Uso – CDRU, de forma a viabilizar a conclusão de obras de implantação da infraestrutura de irrigação de uso comum, a operação e manutenção dessa infraestrutura, e ocupação de terras com destinação à produção agrícola, em uma área total de 21.500ha, localizada no perímetro de irrigação denominado Projeto de Irrigação do Baixio de Irecê, situado no Município de Xique-Xique/BA.

A subcláusula 2.2, por sua vez, estabelece o direito de a Concessionária exercer a opção de transferência de propriedade da área em questão, caso atendido o escopo, as especificações técnicas e os parâmetros de desempenho constantes do Anexo 1 – Caderno de Encargos e nos termos do Anexo 2 – Procedimento Para Exercício da Opção de Transferência da Propriedade da Área Concedida.

A subcláusula 5.4, nessa linha, assegura que no caso de transferência da propriedade da área objeto do contrato, nos termos do Anexo 2, apenas os bens indicados nos itens (i) e (ii) da subcláusula 5.1. serão revertidos para a Codevasf, quais sejam: (i) a Infraestrutura de Uso Comum a ser implantada pela Concessionária e alterações realizadas durante o prazo da Concessão, de acordo com os termos do Contrato; e (ii) todos os bens vinculados à operação e manutenção da Infraestrutura de Uso Comum, adquiridos, arrendados ou locados pela Concessionária, ao longo do prazo da Concessão.

Quanto aos demais bens constantes na subcláusula 5.1., portanto, a Concessionária poderá exercer a opção de transferência de propriedade. São os seguintes: (iii) a área citada no item 2.1 deste contrato (21.500ha); (iv) as benfeitorias úteis e necessárias, inclusive prédios, construções e infraestrutura da área concedida eventualmente construídos e instalados pela Concessionária de CDRU, ao longo do Prazo do Contrato; e (v) os equipamentos, maquinários e peças associados à infraestrutura da área concedida, destinados ao processo de irrigação.

A Minuta de Edital, por sua vez, no Item 5.1, “i”, autoriza a participação no certame de pessoa jurídica estrangeira. Por outro lado, a legislação ora em vigor (Lei Federal nº

**navarro
prado** Navarro Prado,
Nefussi Mandel
& Santos Silva

5.709/71, Decreto nº 74.965/74, Lei nº 8.629/93 e Instrução Normativa nº 94/18) estabelece algumas restrições para a aquisição de propriedade e celebração de contrato de arrendamento rural por pessoas jurídicas estrangeiras ou equiparadas.

Dentre as restrições existentes¹, cita-se a que define que pessoa jurídica estrangeira ou equiparada poderá adquirir propriedade rural com até 100 (cem) Módulos de Exploração Indefinidos - MEI, em área contínua ou descontínua (§ 2º do art. 23 da Lei nº 8.629/91). Acima desse limite, pelos termos do citado dispositivo, a aquisição somente pode ocorrer com autorização do Congresso Nacional. Nessa linha, conforme dados do INCRA², tem-se que o valor de 01 (um) Módulo de Exploração Indefinido - MEI referente ao município de Xique-Xique corresponde a 30ha. Desse modo, seria possível inferir que a área do projeto (21.500ha) contempla, em média, 716 (setecentos e dezesseis) MEIs, ou seja, superaria, em tese, o limite de 100 (cem) MEI que dispensa a autorização do Congresso Nacional (frise-se que a Concessionária, cf. Subcláusula 6.1.7 da Minuta de Contrato, pode ela mesma promover a ocupação plena da área, se assim desejar, ou subconceder a empresas agrícolas, a agricultores integrados ou a suas cooperativas).

O caso ora em discussão, por se tratar de CDRU, não seria alcançado a princípio por essas normas restritivas às pessoas jurídicas estrangeiras. O INCRA, inclusive, ao abordar a questão do direito de usufruto, ponderou a inaplicabilidade das leis citadas acima para casos que não sejam de aquisição de propriedade ou de contrato de arrendamento rural, observe-se:

“O estrangeiro pode usufruir, tanto nas áreas inferiores, quanto nas superiores aos três MEIs, não necessitando de autorização do Incra para tal. As restrições legais (Lei nº 5.709/71) para a aquisição e arrendamento de imóveis rurais por estrangeiros no Brasil não alcançam os direitos dos usufrutuários, uma vez que se trata de um direito real diferente da aquisição, bem assim como também não

¹ Há, ainda, outras restrições impostas pela legislação citada como, p. ex., (i) a soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras, natural ou jurídica, não pode ultrapassar 1/4 (25%) da área do município onde o imóvel se situe; (ii) pessoas da mesma nacionalidade não poderão ser proprietárias, em cada município, de mais de 40% de 1/4 da área do município, ou seja, 10% da área do município (cf. art. 5º, Decreto nº 74.965/74).

² Disponível em: http://www.incra.gov.br/media/docs/indices_basicos_2013_por_municipio.pdf. Acesso em: 08/12/2020.

incidem sobre a parceria, o uso, a habitação, enfim, os outros direitos reais”³.

De todo modo, como mencionado acima, a Minuta de Contrato (subcláusula 2.2) possibilita que a Concessionária — após implantar a infraestrutura de uso comum, iniciar a exploração agrícola e pagar a totalidade da outorga — exerça a opção de transferência de propriedade da área concedida (21.500ha), o que pode significar, na prática, uma restrição das possibilidades do projeto ao proponente estrangeiro.

Com base nessas considerações, questiona-se:

- (i) É correto o entendimento de que caso a proponente seja uma pessoa jurídica estrangeira e venha a se sagrar vencedora do certame, ela não encontrará óbices em figurar na qualidade de titular da Concessão de Direito Real de Uso — CDRU e poderá explorar a área agrícola, uma vez que as restrições existentes na Lei Federal nº 5.709/71, no Decreto nº 74.965/74, na Lei nº 8.629/93, na Instrução Normativa nº 94/18 e demais regulamentações correlacionadas são específicas para os casos de (a) aquisição de propriedade rural e (b) celebração de contratos de arrendamento rural, ou seja, não se estendem a qualquer tipo de direito real, tal como compreendeu o INCRA no entendimento citado acima?
- (ii) Considerando que a Minuta de Contrato possibilita a transferência da propriedade das terras para a Concessionária para fins de continuidade de exploração do projeto agrícola ao final do contrato, caso os citados diplomas jurídicos que estabelecem as restrições à aquisição de terras por estrangeiros sejam mantidos em vigor, é correto o entendimento de que, embora possam persistir eventuais óbices na transferência/aquisição da propriedade das terras em questão à Concessionária que seja pessoa jurídica estrangeira, ela poderá cedê-las/transfê-las a título oneroso a eventual terceiro interessado, nessa hipótese?

³ Fonte: http://www.incra.gov.br/media/docs/cadastro-rural/perguntas-respostas_2018.pdf. Acesso: 09/12/2020.

2ª CONTRIBUIÇÃO

Tipo de Contribuição: Exclusão, sugestão e questionamento

Documento: Minuta de Contrato

Item do Documento: Cláusula 10

Nos termos da Cláusula 9, da Minuta de Contrato, cabe à Concessionária a Implantação da Infraestrutura de Uso Comum, ou seja, ela deverá realizar todos os investimentos a ela relacionados e nos parâmetros e especificações constantes no Caderno de Encargos.

Quanto à Operação e Manutenção da Infraestrutura de Uso Comum, no entanto, a subcláusula 10.1 assinala que cabe à Concessionária, antes de iniciar a ocupação da área concedida, constituir, em associação com os demais irrigantes do Perímetro de Irrigação do Baixio de Irecê, Distrito de Irrigação, na forma de associação civil, de direito privado, sem fins econômicos.

Dentre as obrigações a cargo do referido Distrito de Irrigação, cf. subcláusula 10.2, está a administração, operação e manutenção da infraestrutura, bem como a cobrança pelo fornecimento de água aos irrigantes.

A Operação e Manutenção da Infraestrutura Comum, no entanto, deveriam ser entendidos como serviços passíveis de serem prestados e faturados pela Concessionária. Tal arranjo deixaria melhor alinhados os incentivos econômicos para que a Concessionária fizesse a construção da infraestrutura tendo em perspectiva sua obrigação futura de manter e operar; ou seja, caberia à Concessionária, por exemplo, optar pela solução mais eficiente entre eventualmente investir mais na infraestrutura com o objetivo de ter um custo de manutenção e operação menor, ou vice-versa. Nesse sentido, a exigência da figura do Distrito de Irrigação não confere eficiência ao ajuste; ao contrário, pode tirar atratividade para investidores privados.

Ante o exposto, portanto, sugere-se a exclusão da Cláusula 10 da Minuta de Contrato, que prevê a constituição do Distrito de Irrigação como exigência para a etapa de Operação e Manutenção da Infraestrutura Comum, mantendo-se, com isso, a possibilidade de a Concessionária explorar esses serviços de forma direta e ser remunerada por eles;

Ainda a respeito do tema, na audiência pública *online* sobre o processo de concessão à iniciativa privada do Perímetro Irrigado do Baixio do Irecê, ocorrida em 09/12/2020, foi mencionado que há um ajuste com a Associação de Produtores Rurais Irriga Bahia onde

está previsto que, após a conclusão das demais etapas do projeto, ela será a responsável pela realização da gestão do canal e da estação de bombas lá existente e, também, por efetuar a distribuição de água para os irrigantes no formato de rateio das despesas, de modo que caberá à Concessionária vencedora das Etapas 3 a 5 constituir o Distrito de Irrigação com tal Associação Irriga Bahia.

Parece-nos, no entanto, que seria mais eficiente permitir que a Concessionária também prestasse os serviços de Operação e Manutenção da infraestrutura comum das Etapas 1 e 2, estabelecendo-se, eventualmente, tarifa-teto que possa ser cobrada dos irrigantes contemplados nessas Etapas. Assim, a Operação e Manutenção poderia ser feita por um único agente, em todo o Projeto Baixio do Irecê, de forma mais eficiente e com melhor alinhamento de incentivos para construção de uma infraestrutura de boa qualidade e otimização dos custos de Operação e Manutenção.

Em suma, pelas razões acima, sugere-se que: (i) seja excluída a exigência de constituir Distrito de Irrigação (Cláusula 10); e (ii) seja permitido que a Concessionária faça também a Operação e Manutenção da infraestrutura comum das Etapas 1 e 2, sendo autorizada a prestar tais serviços tendo em contrapartida a devida remuneração (com lucro, como qualquer outra atividade empresarial), ainda que que sujeita a um preço-teto.

Caso, eventualmente, a sugestão não seja aceita, solicita-se que: (iii) sejam disponibilizados e esclarecidos quais os direitos e obrigações dos demais irrigantes do Perímetro (Etapas 1 e 2) no tocante ao Distrito de Irrigação ou estrutura similar que possam impactar o presente projeto (Etapas 3 a 5); bem como (iv) sejam disponibilizados os instrumentos contratuais/acordos celebrados com eles que contemplem todas as exigências/obrigações relacionadas à constituição de Distrito de Irrigação ou de estrutura similar, para que os interessados no presente projeto possam ter clareza do conteúdo estipulado/exigido pela Codevasf quanto à Operação e Manutenção da Infraestrutura Comum, uma vez que tais obrigações poderão impactar a formulação das propostas na presente concessão.

Por fim, recomenda-se que a Codevasf pondere a inclusão, como uma possibilidade a ser explorada pela Concessionária, da prestação de serviços de abastecimento de água tratada para os irrigantes no Perímetro do Projeto Baixio do Irecê. É importante prever desde logo essa possibilidade no Edital de Licitação, ainda que sua efetivação dependa, eventualmente, de algum acordo interfederativo para sua viabilização (questão da

titularidade dos serviços de saneamento básico na área do Projeto) e, também, da viabilidade econômico-financeira desse atendimento como um projeto associado e gerador de receitas acessórias. Essa é uma questão social sensível e que, eventualmente, poderia ser equacionada no âmbito do Projeto.

3ª CONTRIBUIÇÃO

Tipo de Contribuição: Sugestão

Documento: Estudos de viabilidade

Item do Documento: Subitem 1.3

O projeto do Perímetro de Irrigação do Baixo de Irecê foi subdividido em 9 etapas, tendo sido as duas primeiras etapas (1 e 2) já licitadas e com previsão de início de produção ainda em 2020 (cf. EVTEA, p. 6). As etapas 3 a 5, ora em discussão, contemplam um total de 13.298ha de áreas irrigadas. As etapas de 6 a 9, por conseguinte, possuem 18.141ha de áreas irrigadas (cf. EVTEA, p. 6).

A área objeto da concessão em comento (etapas 3 a 5) faz parte de matrícula única referente às etapas 3 a 9. O Caderno de Encargos, por sua vez, exige que a Concessionária promova o desmembramento da poligonal de interesse (área total: 21.500ha – Etapas 3 a 5) das terras que compreendem a porção maior, denominada de Parte 2 - Fazenda Baixo de Irecê (Etapas 3 a 9), cuja área total é de 56.024,8305ha. Para o desmembramento, serão necessários os trabalhos de georreferenciamento da área, de certificações do junto ao INCRA, de abertura de nova matrícula cartorial, de abertura de código de imóvel na Receita Federal - NIRF e de atualização do Cadastro Ambiental Rural - CAR/CEFIR.

Cabe destacar, no entanto, que a licitação conjunta das Etapas 3 a 9 seria mais atrativa aos potenciais competidores, na medida em que a totalidade das áreas irrigáveis ampliaria a escala do projeto e viabilizaria, com isso, um maior número de interessados na disputa. Em paralelo, ainda, não seria necessário incorrer nos custos decorrentes do procedimento de desmembramento indicado acima, fator este que também poderia ser considerado como um componente de atratividade. Sob o ponto de vista do Poder Público, ainda, a reunião das etapas em um único certame significaria, na prática, um menor dispêndio com o certame licitatório e, mesmo no decorrer da execução contratual, na atividade de fiscalização; por isso, seria possível verificar uma maior

economicidade, tendo em vista que os procedimentos, em razão de ser uma única contratação, ficariam reduzidos.

Diante disso, sugere-se:

- (i) A ampliação da área licitada, de modo a reunir todas as etapas remanescentes do projeto do Perímetro de Irrigação do Baixio de Irecê em um único procedimento licitatório (etapas 3 a 9), como forma de ampliar a atratividade a potenciais interessados e minimizar, por outro lado, custos com a gestão e fiscalização contratual;
- (ii) Além disso, sugere-se, em paralelo, a ampliação do prazo contratual contido na subcláusula 3.1 de 35 (trinta e cinco anos) para 40 (quarenta) anos, da Minuta de Contrato, como forma de conferir um lapso de tempo suficiente para que a Concessionária realize os investimentos necessários e obtenha o consequente retorno, majorando, com isso, o número de participantes na disputa.

4ª CONTRIBUIÇÃO

Tipo de Contribuição: Esclarecimento

Documento: Minuta de Contrato

Item do Documento: Subcláusula 8.2

A subcláusula 8.2, da Minuta de Contrato, autoriza a Concessionária a subconceder a CDRU a empresas agrícolas, a agricultores integrados ou a suas cooperativas, "desde que atendidos os parâmetros de capacitação técnica, financeira e jurídica estabelecidos pela Codevasf".

Diante disso, questiona-se: quais seriam esses referidos parâmetros de capacitação técnica, financeira e jurídica estabelecidos pela Codevasf para fins da subcláusula 8.2? Essas normas já estão pré-estabelecidas? É importante evitar o risco de restrições supervenientes, que afetem o valor do negócio, sob pena de se ter que reequilibrar a CDRU.

5ª CONTRIBUIÇÃO

Tipo de Contribuição: Inclusão

Documento: Minuta de Contrato

Item do Documento: Subcláusula 22.3.1

A subcláusula 22.3.1, da Minuta de Contrato, disciplina a indenização da Concessionária na hipótese de extinção contratual mediante encampação realizada pelo Poder Público. A referida cláusula indica que a indenização cobrirá, nesse caso: (i) as parcelas dos investimentos realizados, inclusive em obras de manutenção, bens e instalações, ainda não amortizados ou depreciados, que tenham sido realizados para o cumprimento do contrato; (ii) todos os encargos e ônus decorrentes de multas, rescisões e indenizações que se fizerem devidas a fornecedores, contratados e terceiros em geral, inclusive honorários advocatícios, em decorrência do consequente rompimento dos respectivos vínculos contratuais, celebrados em função do contrato.

Como se nota, a Minuta de Contrato deixou de prever para o caso de encampação a correspondente indenização por lucros cessantes, que corresponde à expectativa de retorno que os investidores estimavam alcançar ao término do prazo da concessão. Tal previsão, contudo, se faz necessária em função dos graves prejuízos que a extinção antecipada ocasiona. Ela se presta, ainda, para desestimular essa forma de ruptura contratual.

Diante disso, sugere-se a inclusão de um novo item na subcláusula 22.3.1, por meio do qual se contemple a hipótese de indenização a ser paga à Concessionária a título de lucros cessantes no caso de extinção por encampação.

6ª CONTRIBUIÇÃO

Tipo de Contribuição: Inclusão

Documento: Minuta de Contrato

Item do Documento: Subcláusula 25.2.5

A subcláusula 25.2.5, da Minuta de Contrato, ao disciplinar a arbitragem, define que o procedimento em questão será administrado por câmara arbitral previamente credenciada pela Advocacia-Geral da União, nos termos da legislação e regulamentação específica da Codevasf.

Sugere-se, nesse caso, que a Cláusula 25.2.5 contemple uma câmara arbitral específica para o caso de não existir uma câmara credenciada. Esse procedimento se justifica pelo fato de que é de extrema relevância indicar de forma objetiva o possível órgão que atuará nas eventuais soluções de controvérsias relacionadas ao contrato.

7ª CONTRIBUIÇÃO

Tipo de Contribuição: Inclusão

Documento: Minuta de Contrato

Item do Documento: Subcláusula 26.1.1

A subcláusula 26.1.1, da Minuta de Contrato, estipula que a Concessionária deverá "observar e respeitar todas as resoluções e demais regras da Codevasf, observadas, no entanto, as peculiaridades e especificidades inerentes às normas e regulamentação aplicáveis às concessões e respeitando os termos do presente Contrato".

No entanto, revela-se dificultoso o conhecimento pelos licitantes de todo o conjunto normativo citado e, além disso, tal determinação incute um certo grau de insegurança jurídica em função de possíveis exigências no sentido de que a licitante vencedora deverá observar normas futuramente editadas.

Tendo em vista a fragilidade de não se ter conhecimento de todas as resoluções e demais regras da Codevasf, de que trata a subcláusula 26.1.1, sugere-se que tais normas sejam referenciadas na subcláusula em questão e disponibilizadas aos interessados na disputa.

8ª CONTRIBUIÇÃO

Tipo de Contribuição: Esclarecimento

Documento: Minuta de Contrato

Item do Documento: Subcláusula 26.5

A subcláusula 26.5, da Minuta de Contrato, prevê que "fica eleito o foro da Seção Judiciária do Distrito Federal para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do presente Contrato". No entanto, uma vez estabelecida a arbitragem como mecanismo de solução de litígios envolvendo as "controvérsias relativas a direitos patrimoniais disponíveis decorrentes do Contrato e seus Anexos" (subcláusula 25.2), é certo que as demandas a

serem submetidas à justiça comum excluem questões dessa natureza. Com base nisso, entende-se que o Foro da Seção Judiciária do Distrito Federal, eleito na subcláusula 26.5, será competente para apreciar apenas as controvérsias não sujeitas à arbitragem. Está correto o entendimento?

9ª CONTRIBUIÇÃO

Tipo de Contribuição: Alteração

Documento: Minuta de Edital

Item do Documento: Subitem 11.2, "iv"

O subitem 11.2, "iv", da Minuta de Edital, estabelece como condição para a assinatura do contrato (i) a comprovação de subscrição e integralização do capital social da SPE no valor mínimo correspondente ao valor da Primeira Parcela de Outorga acrescido de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais); e (ii) a comprovação do pagamento da parcela à vista da outorga de CDRU no valor de R\$ 11.060.000,00, acrescido do ágio ofertado.

Nota-se, com efeito, a presença de um ônus financeiro excessivo na fase de assinatura do contrato. Essa imposição não leva em conta que é precisamente no início da execução contratual que ocorrerão os dispêndios mais significativos para a implantação da infraestrutura de uso comum e, com isso, possibilitar a geração de receita para o projeto.

Diante disso, (i) sugere-se que seja suprimida tanto a exigência de pagamento de parcela à vista da outorga de CDRU no momento da assinatura do contrato, como o respectivo ágio; e, com efeito (ii) sugere-se que tais valores sejam divididos entre parcelas da outorga previstas a partir do 7º ano do contrato, cf. tabela constante no subitem 8.3.4 da Minuta de Edital, tendo em vista que já há a obrigação de capitalização da SPE para fins de assinatura do contrato.