

ESCLARECIMENTO

Questionamento: Prezados Senhores

Venho por meio deste solicitar a avaliação de dilação do prazo da entrega dos envelopes A, B, C e D, contendo, respectivamente, a pré-qualificação, a garantia da proposta, a proposta comercial e os documentos de habilitação para a Concorrência Internacional número 0006/2022 do Governo do Estado do Rio Grande do Sul, referentes ao Projeto Cais Mauá.

Tal solicitação tem por base o seguinte embasamento:

É um empreendimento de características ímpares, está há muitos anos sendo desacreditado pelas suas tentativas equivocadas de solução. Um projeto que estava desacreditado até a entrada do Consórcio Revitaliza, ainda precisa de ser desassociado dos projetos anteriores.

A complexidade do empreendimento em termos da diversidade de usos, ocupação e atendimento das necessidades públicas e contrapartidas obrigatórias obriga o empreendedor a desenvolver estudos de mercado apropriados para cada operação a ser instalada.

Sobre o projeto base há que se fazer estudos de arquitetura e engenharia para adaptação dos espaços às necessidades da operação do empreendedor.

No curto espaço de tempo que tivemos não foi possível documentarmos em sequência acordos de confidencialidade, memorandos de entendimento, acordos de sócios, captação de recursos, validação de comitês de fundos de investimentos, cartas de interesse de operadores, assistentes técnicos-operacionais, orçamentação, validação de OPEX e CAPEX, prospecção de ocupantes, *due diligence* legal, *due diligence* de aprovações, *due diligence* ambiental e conseqüentemente um estudo econômico-financeiro com todas essas novas premissas, próprias de cada operação.

Adicionalmente a essas questões de viabilidade precisamos contextualizar que a despeito de termos uma continuidade de governo no âmbito estadual, escolhemos alternar a direção do governo federal. As manifestações após as eleições presidenciais deixaram o mercado financeiro bastante atribulado.

As expectativas e precificação dos riscos econômicos, a partir do governo de transição federal, foram bem além do esperado antes das eleições.

As taxas de juros estão acima do retorno projetado para a operação como está proposta atualmente e o impacto da integralização imediata do capital social dentro da SPE é muito pesado no fluxo financeiro. Uma alavancagem de curto prazo não seria em menos de 6 meses a não ser que pudéssemos securitizar algum contrato e isso não é possível nesse estágio do negócio.

Antes do final de janeiro não saberemos como a economia se comportará nos próximos anos. As taxas de retorno, juros, crédito e recuperação do consumo não nos dão conforto de qual caminho nossa economia seguirá.

A dilação do prazo deve ser benéfica ao certame como um todo. Com estudos mais aprofundados todos os competidores diminuem seus coeficientes de risco do desconhecido e tendem a ofertar propostas maiores.

Diante de tantas interrogações e com a certeza que manteremos todos os esforços na viabilidade de uma proposta consistente, peço a gentileza de discutirem a possibilidade de conceder mais 90 dias para estudos, composições e ambientação com a nova política econômica a ser instalada e estabilizada pelo governo federal.

Resposta: Agradecemos a contribuição, contudo, informamos que até o presente momento não recebemos outros pedidos de adiamento, razão pela qual o cronograma originalmente definido segue mantido.