



ANEXO 10

MATRIZ DE RISCOS

Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap
Dezembro/2018

EDITAL DE CONCORRÊNCIA PÚBLICA

MATRIZ DE RISCOS

#	Risco	Definição	Alocação	Mitigação
1	Estimativa de custos e receitas incorreta	Erro de estimativa de custos e de receitas pelo concessionário	Privado	Revisão da estratégia de operação do concessionário
2	Estimativa incorreta de custos e de prazos de obras	Erro de estimativa de custos e de prazos de obras pelo concessionário	Privado	Revisão da estratégia de operação do concessionário
3	Licenças de aprovação de projetos	Atraso no início de obras decorrente da não aprovação do projeto junto aos órgãos competentes	Privado	Multa em caso de culpa do concessionário; Em caso de justificativa, não haverá incidência de multa
4	Protestos públicos	Custos gerados por movimentos políticos contra a operação	Público	Plano de comunicação social que apresente, à população, os benefícios da concessão
5	Força maior	Custos gerados por eventos imprevisíveis que impeçam a continuidade da operação em todo ou em parte	Compartilhado	Plano de seguros (danos); Reequilíbrio econômico-financeiro
6	Restrição dos usos permitidos	Norma de usos superveniente ao contrato que exclua atividades de comércio e de serviços	Público	Reequilíbrio econômico-financeiro, em caso de inviabilidade, rescisão do contrato
7	Restrição do potencial construtivo	Norma superveniente ao contrato que impeça a construção de novos aparelhos	Público	Reequilíbrio econômico-financeiro, em caso de inviabilidade, rescisão do contrato
8	Restrição do controle de acesso	Norma superveniente que impeça o controle de acesso de pessoas e de veículos na área da concessão	Público	Reequilíbrio econômico-financeiro, em caso de inviabilidade, rescisão do contrato
9	Proibição da exploração do estacionamento	Proibição da cobrança de estacionamento na área da concessão	Público	Reequilíbrio econômico-financeiro, em caso de inviabilidade, rescisão do contrato

10	Restrição à exploração econômica dos aparelhos	Norma superveniente que imponha restrições à exploração econômica dos aparelhos (ex.: limitação de horário, limitação da comercialização de bebidas alcoólicas, limitação de decibéis, etc.)	Público	Reequilíbrio econômico-financeiro
11	Ampliação das hipóteses de gratuidades e descontos	Norma superveniente que amplie obrigações relativas à concessão de gratuidades e/ou de descontos e/ou de meia entrada em eventos e no estacionamento	Público	Reequilíbrio econômico-financeiro
12	Necessidade de obras ou intervenções na área da concessão	Intervenção pública na área da concessão que produza despesas imprevistas para o concessionário e/ou que o impeça de auferir receita (ex.: interdição de parte do terreno para a instalação de redes de distribuição de energia, de água, de esgoto, etc.)	Público	Previsão contratual de indenização enquanto permanecerem os efeitos da intervenção
13	Macroeconômico	Impacto de variáveis macroeconômicas (taxa de câmbio, inflação, etc.)	Compartilhado	Reajuste de preços atrelado a indicadores macroeconômicos
14	Taxa de Juros	Impacto de variações da taxa de juros na obtenção de financiamento para o projeto	Privado	Busca de mecanismos financeiros de proteção contra variações nas taxas de juros
15	Manutenção (início)	Custos adicionais decorrentes de problemas estruturais verificados no momento do início da operação	Público	Indenização ao concessionário decorrente das intervenções necessárias que foram identificadas no laudo de vistoria inicial
16	Manutenção (meio)	Custos adicionais decorrentes de problemas estruturais verificados no período intermediário da concessão (até o ano 30)	Privado	Realização de manutenção preventiva

17	Manutenção (fim)	Custos adicionais decorrentes de problemas estruturais verificados no período final da concessão (últimos 5 anos)	Compartilhado	Compartilhamento de custos de acordo com o prazo faltante para o final da concessão. Em caso de renovação da concessão, haverá ressarcimento do custo
18	Custos trabalhistas	Custos acima dos normais oriundos da área trabalhista	Privado	Plano de seguro (responsabilidade civil)
19	Má gestão	Gestão inadequada que leve a queda na qualidade do serviço	Privado	Definição de Acordo de Níveis de Serviço; Hipótese contratual de rescisão por mau desempenho
20	Processos de responsabilidade civil	Custos relacionados a processos de responsabilidade civil de pessoas que se envolvam em acidentes ocorridos no Autódromo	Privado	Plano de seguros (responsabilidade civil)
21	Atração de eventos esportivos para o Autódromo	Dificuldade do operador na negociação com Promotores e Federações para garantir o número mínimo de eventos por ano	Privado	Oferecimento de alto nível de serviço para os eventos
22	Atração de eventos não-esportivos para o Autódromo	Dificuldade do concessionário na negociação com promotores e produtores de eventos	Privado	Oferecimento de alto nível de serviço para os eventos; Capacidade de negociação privada do operador
23	Não obtenção de licenças e autorizações para a realização de evento	Dificuldade na obtenção de licenças e autorizações junto a órgãos da Administração	Privado	Multa em caso de culpa do concessionário; Em caso de justificativa, não haverá incidência de multa
24	Indefinição sobre o cercamento	Eventual exigência de permeabilidade visual no cercamento	Público	Reequilíbrio econômico-financeiro na hipótese de a restrição impedir ou prejudicar a realização de eventos
25	Negociação de <i>naming rights</i> e de outros acordos de publicidade	Dificuldade do operador em comercializar <i>naming rights</i> e outros acordos de publicidade nos prazos e valores previstos no plano de negócio	Privado	Realização de obra de recuperação do equipamento; Definição de calendário de eventos com quantidade e qualidade relevantes; Oferecimento de alto nível de serviço para os eventos

26	Estrutura inadequada para o início da operação	Entrega dos aparelhos ao concessionário sem condições para o início da operação.	Privado	Contrapartida pública
27	Ocupação irregular do Autódromo	Entrega do aparelho com situações irregulares sem anuência do concessionário	Compartilhado	Rescisão de todos os contratos anteriores da Terracap e Setur; Transferência da negociação com os ocupantes para a concessionária.
28	Eventos internacionais	Captação e realização de eventos de automobilismo internacionais, que dependem de outras exigências de governo que não somente a pista	Público	Atendimento de exigências de promotores para atração de eventos internacionais de relevância para cidade
29	Demanda	Risco da demanda pelo serviço ser inferior à estimada	Privado	Revisão da estratégia de operação do concessionário
30	Mudança no controle do parceiro privado	Risco de que uma mudança no controle do parceiro privado resulte em redução da sua capacidade financeira ou técnica de executar o contrato	Privado. O parceiro público é responsável pela análise das condições de mudança de controle.	A mudança de controle depende de prévia autorização do Poder Concedente (art. 27 da Lei nº 8.985/1995). Restrição a mudança de controle, <i>por exemplo</i> , nos primeiros 2 (dois) anos do projeto, pois nos anos seguintes já estarão aportados na SPE as capacidades e as "expertises" necessárias à execução do contrato, de maneira que o impacto da alteração no controle será menor
31	Disponibilidade de recursos para implantar o projeto	Risco de que o capital para implantar o projeto não esteja disponível no mercado nos montantes e condições programados	Privado	O Poder Concedente pode requerer apresentação pelos parceiros privados, ao longo do processo de licitação, de carta de instituição financeira confirmando que há linha de crédito disponível em montantes compatíveis com o financiamento do parceiro privado na execução do projeto.