

COMUNICADO

RESPOSTAS ÀS CONTRIBUIÇÕES DA CONSULTA PÚBLICA

OBJETO: Edital de alienação de ações de titularidade do Município representativas do capital social da São Paulo Turismo S.A.

Processo SEI nº 6071.2018/0000453-6

Período de consulta pública: 30 de outubro a 14 de novembro de 2018.

- Alirio Albino Ribeiro (Empresa: campo em branco) - Recebido em 11/11

1) Anexo I - Minuta - Contrato de Vendas Ações (Cláusula Quarta)

Incluir na cláusula quarta a obrigatoriedade da Compradora cumprir os direitos dos trabalhadores quanto à Convenção Coletiva, Acordos Coletivos de Trabalho e Contratos de Trabalho.

Resposta: A São Paulo Turismo não será eximida das responsabilidades que hoje já lhe cabem, por força da alienação de seu controle. O contrato de trabalho é celebrado entre trabalhador e empresa, independentemente de quem detenha o controle acionário, da mudança de dirigentes, ou da alteração na estrutura da pessoa jurídica.

2) Anexo I - Minuta - Contrato de Vendas Ações (Cláusula Quarta)

Incluir na cláusula quarta a obrigatoriedade da compradora cumprir os Contratos de Locação e vendas de serviços efetuados antes da aquisição das ações.

Resposta: A São Paulo Turismo não será eximida das responsabilidades que hoje já lhe cabem, por força da alienação de seu controle. Adicionalmente, não há necessidade de incluir-se previsão contratual específica sobre a matéria, que se encontra regulada pelo Código Civil e por eventuais contratos em vigor.

- Athena Advisors Consultoria e Serviços Financeiros Ltda. - Recebido em 14/11

1) Edital (Item 3.7.6.ii)

Gostaríamos de esclarecer se a referência correta não seria "o procedimento descrito na alínea (i)".

Resposta: Sim. A referência será corrigida na versão final do Edital.

2) Edital (Item 3.1.1)

Considerando que o objeto do leilão é a alienação das 7.243.879 (sete milhões, duzentas e quarenta e três mil, oitocentas e setenta e nove) ações da SPTuris detidas pelo Município de São Paulo, entendemos que outros tipos de fundos de investimento poderiam participar como licitantes, tais como os fundos de investimento em ações (FIAs), fundos de investimento multimercado (FIMs), dentre outros. A nosso ver, não haveria limitação para participação de fundos de investimentos como licitantes, não havendo razão para restringir a participação apenas aos Fundos de Investimento em Participações (FIPs).

Diante disso, gostaríamos de sugerir que os Licitantes fundos de investimento não sejam restritos aos FIPs, mas sim que seja feita uma menção genérica a fundos de investimento, cabendo aos interessados sugerir o melhor veículo para o Leilão, observadas as relevantes limitações regulatórias. Nesse sentido, sugerimos a seguinte redação para o item 3.1.1 do Edital:

"3.1.1. Observado os termos e restrições deste EDITAL, poderão participar do LEILÃO quaisquer pessoas jurídicas interessadas brasileiras ou estrangeiras, instituições financeiras, fundos de investimento e entidades de previdência complementar, seja atuando isoladamente ou em CONSÓRCIO".

Resposta: A adoção do Edital está em linha com os precedentes deste tipo de operação. A estrutura de um Fundo de Investimento em Participações permite um grau elevado de flexibilidade, sem estar sujeita às restrições que afetam outros fundos, e, por isso, é o tipo de fundo adequado para a operação.

3) Edital (Item 3.7.10)

A verificação de documentos de Garantia de Proposta e Habilitação posteriormente ao leilão poderá resultar na participação de um licitante não habilitado no leilão, afetando a higidez e transparência do certame. Considerando que a documentação em questão não exige, por exemplo, habilitação técnica, a qual tem maior complexidade, é importante que a habilitação de todos os participantes seja verificada anteriormente ao Leilão, de forma que participem apenas aqueles devidamente habilitados.

Resposta: Em consonância com a Lei Municipal nº 16.703/2017, o leilão ocorrerá com inversão das fases e, por essa razão, somente serão analisados os documentos de Garantia de Proposta e Habilitação do licitante vencedor. Além disso, cumpre registrar que, na hipótese de desconformidade da apresentação dos documentos, por exemplo, a Prefeitura do Município de São Paulo poderá executar a garantia da proposta, nos termos do Edital.

4) Contrato de Compra e Venda de Ações (Anexo I - Cláusula Segunda) e Escritura Pública (Anexo III - Cláusula Sétima)

Caso ocorram eventuais danos ao Imóvel durante "eventos de Carnaval, eventos religiosos e outros, para a satisfação do interesse público", sugerimos que o valor de tais danos seja compensado de valores pendentes do Saldo do Preço de Compra das Ações, conforme cálculo de empresa independente especialmente contratada pela Outorgante para esse fim, às custas da Outorgante e observado que, caso tal empresa confirme a existência dos danos, os custos seriam arcados pela Outorgada.

Diante disso, sugerimos que seja incluída tal hipótese como cláusula de ajuste de preço no Contrato de Compra e Venda de Ações:

"2.3. Ajuste de preço em razão de danos ao imóvel decorrente da Disponibilização do Sambódromo. Diante da obrigação do COMPRADOR em disponibilizar a área do SAMBÓDROMO, nos termos do item 4.2 abaixo, o COMPRADOR poderá compensar dos valores do saldo do PREÇO DE COMPRA DAS AÇÕES, porventura ainda pendentes de pagamento, eventuais danos causados ao SAMBÓDROMO no período em que o imóvel estava disponível ao MUNICÍPIO.

2.3.1. As PARTES reconhecem que os valores dos danos serão calculados por empresa independente especialmente contratada para esse fim, sendo que a remuneração de tal empresa independente será arcada pelo COMPRADOR, exceto caso tal empresa demonstre a existência de danos no SAMBÓDROMO, caso em que os custos serão arcados pela VENDEDORA".

Resposta: No que diz respeito à utilização do Sambódromo para a realização dos eventos mencionados, a relação a ser consolidada entre a Prefeitura Municipal de São Paulo e o Comprador não estará lastreada apenas pelo instrumento contratual. A relação será pautada também pelo ônus real, que é informado por diferente regime jurídico e por prazo indeterminado.

5) Contrato de Compra e Venda de Ações (Anexo I - Item 2.2)

Considerando que o prazo máximo de pagamento do PREÇO DE COMPRA DAS AÇÕES é 15 (quinze) anos, sugerimos alterar "objeto de processos transitado em julgado" por "objeto de sentença arbitral ou decisão judicial de primeira instância que, em ambos os casos, não seja revertida ou revogada em até 45 (quarenta e cinco) dias após a sua publicação ou divulgação (conforme

aplicável)". Isso porque o trânsito em julgado das decisões poderá se estender por um período excessivo de tempo, prejudicando o Comprador com contingências materializadas após o pagamento do PREÇO DE COMPRA DAS AÇÕES. Ademais, o valor de R\$1 milhão é demasiado elevado, devendo ser reduzido para valor inferior (exemplo R\$500 mil). Por fim, não faz sentido limitar a indenização por passivos não materializados a 77,041%. A redação proposta é a seguinte:

"2.2. Ajuste de preço em decorrência de contingências. O COMPRADOR poderá abater os seguintes valores do PREÇO DE COMPRA DAS AÇÕES, sempre que seu total acumulado e ainda não abatido do referido preço superar R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) devidamente reajustados, anualmente a partir desta data, pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) ("REAJUSTES POR CONTINGÊNCIAS"):

i) 96,301% dos valores desembolsados pela COMPANHIA em relação a contingências da COMPANHIA cujos fatos geradores sejam anteriores à data do LEILÃO e que tenham sido objeto de sentença arbitral ou decisão judicial de primeira instância que, em ambos os casos, não seja revertida, revogada ou que tenha seus efeitos suspensos em até 45 (quarenta e cinco) dias após a sua publicação ou divulgação (conforme aplicável), condenando a COMPANHIA, desde que referidas contingências tenham sido reveladas pela COMPANHIA na SALA DE INFORMAÇÕES e tenham sido efetivamente pagas pela COMPANHIA até a data de pagamento da última parcela do PREÇO DE COMPRA DAS AÇÕES; e

ii) 96,301% dos valores desembolsados pela COMPANHIA em relação a contingências da COMPANHIA cujos fatos geradores sejam anteriores à data do LEILÃO e que tenham sido objeto de sentença arbitral ou decisão judicial de primeira instância que, em ambos os casos, não seja revertida, revogada ou que tenha seus efeitos suspensos em até 45 (quarenta e cinco) dias após a sua publicação ou divulgação (conforme aplicável) condenando a COMPANHIA, desde que referidas contingências não tenham sido reveladas pela COMPANHIA na SALA DE INFORMAÇÕES, tendo se materializado e havido o efetivo pagamento pela COMPANHIA até a data de pagamento da última parcela do PREÇO DE COMPRA DAS AÇÕES".

Resposta: Na redação final do edital e de seus anexos não haverá o compartilhamento de potenciais perdas decorrentes de contingências e passivos, conforme se sugere.

6) Contrato de Compra e Venda de Ações (Anexo I - Item 9.4)

Sugerimos a possibilidade de transferência para empresas controladas e/ou subsidiárias integrais do LICITANTE. Por exemplo, no caso de um FIP licitante, o mesmo poderia celebrar o contrato de compra e venda e, se entender necessário, transferir as obrigações para um FIP ou sociedade controlada ou detida integralmente pelo licitante. Tal ajuste é importante para dar maior flexibilidade aos participantes do Leilão em relação à estruturação de seus investimentos.

Resposta: Dada a ausência de visibilidade quanto à robustez das pessoas cessionárias das obrigações e considerando o cenário de parcelamento do preço de venda das ações a operação foi estruturada de modo a impossibilitar tal transferência. Quitado o preço de aquisição das ações, poderá o licitante fazer as reorganizações societárias que lhe aprouverem.

7) Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças (Anexo II - Cláusula Segunda)

Caso o Comprador faça uma reorganização societária, sugerimos que as ações decorrentes das empresas resultantes dessas reorganizações possam ser oferecidas em substituição às ações da SPTuris na alienação fiduciária. No caso de um drop down e/ou cisão parcial, que possam ser dadas em garantias as ações da empresa que recebeu os ativos. Já no caso de uma incorporação, que possam ser dadas as ações da empresa resultante, e assim por diante. Ademais, a alienação fiduciária deve ser liberada conforme (i) os pagamentos das parcelas devidas sejam realizados e/ou (ii) sejam feitas obras e melhorias nos imóveis, causando sua valorização, de forma que não houvesse excesso de garantia em relação à dívida. Tal flexibilização é essencial para que o adquirente das ações possa utilizar tais ativos para concessão de garantias de eventuais financiamentos. Desta forma, sugerimos inclusão de mecanismo de liberação de garantias, onde quaisquer valores que excedam 100% dos valores devidos possam ser liberados para a COMPRADORA.

Resposta: O Contrato não veda a realização de reorganizações societárias e, inclusive, prevê como objeto da garantia: “todas as ações, valores mobiliários e demais direitos que porventura, a partir desta data, venham a substituir as Ações Alienadas Fiduciariamente, em razão do cancelamento destas, incorporação, fusão, cisão ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Companhia”, conforme disposto na Cláusula 2.1, alínea “b”, do Contrato de Alienação Fiduciária. Portanto, o mecanismo proposto já está refletido na versão atual do documento.

8) Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças (Anexo II - Itens 8.1 e 8.2)

Com o pagamento parcelado em até 15 (quinze) anos, sugerimos que a alienação fiduciária seja liberada conforme os pagamentos forem acontecendo

ou em caso de valorização das ações, de forma pro rata, com a seguinte redação:

"8.1. A Alienação Fiduciária constituída no âmbito deste Contrato será liberada de forma pro rata pelo Município, quando o Município receber do Alienante a comprovação do cumprimento e quitação parcial das Obrigações Garantidas, assim como em caso de valorização do valor das ações ("Condições para Liberação Parcial"), mediante assinatura de um termo de liberação parcial.

8.2. O Alienante poderá solicitar ao Município a liberação parcial das Ações Alienadas Fiduciariamente mediante (i) pagamento das parcelas do Saldo do Preço de Compra das Ações, reduzindo assim a proporção entre o saldo devedor em relação ao valor das Ações, ou (ii) valorização do valor das ações . Para isso, o Alienante deverá apresentar ao Município cálculos e documentos que demonstrem (i) o número de Ações Alienadas Fiduciariamente, (ii) o número de Ações necessárias para garantir 100% do valor devido sobre o Saldo do Preço de Compra das Ações ("Número Mínimo de Ações Alienadas Fiduciariamente"), e (iii) o número de Ações a serem liberadas, resultante da subtração do número de Ações Alienadas Fiduciariamente e o Número Mínimo de Ações Alienadas Fiduciariamente ("Número de Ações a Serem Liberadas").

8.2.1. Caso discorde dos valores apresentados, o Município deverá notificar o Alienante, em até 3 (três) Dias Úteis contados da solicitação constante do item 8.2 acima, indicando, de forma justificada, o Número Mínimo de Ações Alienadas Fiduciariamente e o Número de Ações a Serem Liberadas.

8.2.2. Na hipótese de as Partes não chegarem a um comum acordo, o Alienante deverá contratar, às suas expensas, uma empresa de avaliação especializada para calcular (i) o valor das Ações Alienadas Fiduciariamente e/ou o valor do Saldo do Preço de Compra das Ações em razão dos pagamentos já realizados pela Alienante, conforme aplicável, (ii) Número Mínimo de Ações Alienadas Fiduciariamente, e (iii) o Número de Ações a Serem Liberadas.

8.2.3. O termo de liberação parcial descrito no item 8.1 deverá ser assinado pelas Partes em até 3 (três) dias úteis contados da solicitação de liberação enviada pelo Alienante ao Município ou da apresentação do relatório apresentado pela empresa de avaliação contratada nos termos do item 8.2.2 acima.

8.3. A liberação integral das Ações Alienadas Fiduciariamente ocorrerá quando o Município receber do Alienante a comprovação do cumprimento e quitação integral das Obrigações Garantidas ("Condição para Liberação Integral").

8.4. Cumprida a Condição para Liberação Integral, o Município entregará ao Alienante o termo de liberação integral, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de verificação do cumprimento da Condição para Liberação Integral, pelo qual atestará que foram cumpridas todas as Obrigações Garantidas pelo Alienante, não tendo mais nada que reclamar do Alienante, a qualquer título, concedendo ao Alienante quitação pela, geral, irrevogável e irretratável".

Resposta: Como o prazo de pagamento dos valores devidos pelo novo controlador é agora mais exíguo (parcelas somente até dezembro de 2020), e, portanto, se reduz o impacto do gravame em potenciais reorganizações societárias, a sugestão perde o seu efeito.

9) Edital e Contrato de Compra e Venda de Ações (Anexo I - Item 1.4)

Sugerimos que seja inserida a possibilidade de pagamento antecipado do saldo do PREÇO DE COMPRA DAS AÇÕES, da seguinte forma:

"1.4.2. O Alienante terá a faculdade de pagar a integralidade do saldo do PREÇO DE COMPRA DAS AÇÕES antecipadamente, sujeito ao reajuste anual pela variação positiva do IPCA desde a presente data até a data do efetivo pagamento do saldo do PREÇO DE COMPRA DAS AÇÕES".

Resposta: Acatamos a sugestão e a alteração será refletida nos documentos editalícios.

10) Contrato de Compra e Venda de Ações (Anexo I - Item 5.3)

Sugerimos ampliar a definição de Garantia de Fiel de Cumprimento, como p.ex., incluir títulos da dívida pública, dentre outros. A redação seria a proposta:

"5.3. Garantia de Fiel Cumprimento. Na data de transferência das AÇÕES, e como condição suspensiva à sua efetivação, o COMPRADOR apresentará, ao ALIENANTE, caução em dinheiro, títulos da dívida pública, seguro garantia ou fiança bancária em pleno vigor e efeito e que atenda aos requisitos previstos no presente Contrato, bem como outras garantias acordadas mutuamente entre as PARTES, em garantia ao fiel cumprimento de todas as obrigações do COMPRADOR previstas neste Contrato, incluindo, sem limitação, a obrigação de pagamento do PREÇO DE COMPRA DAS AÇÕES e as obrigações de implementação das obras do PIU Anhembi, conforme previsto na Cláusula 4.1 acima ("GARANTIA DE FIEL CUMPRIMENTO")."

Resposta: Com prazo de pagamento dos valores devidos pelo novo controlador mais exíguo, de no máximo 20 meses, optou-se pelo abandono da garantia de

fiel cumprimento. O edital refletirá a exclusão, de forma que a sugestão não caberá mais.

11) Edital

Gostaríamos de confirmar que as atuais atribuições da SPTuris, especialmente as relacionadas à gestão de atividades voltadas à população em geral, serão transferidas para outros órgãos/empresas/entidades, e, portanto, que não serão objeto das obrigações a serem assumidas pelo licitante vencedor. Citamos como exemplo a administração da Virada Cultural e a administração do Autódromo de Interlagos, atualmente a cargo da SPTuris, de forma que a SPTuris tenha como únicos ativos e atividades à época do Leilão o Complexo do Anhembi e sua gestão.

Resposta: Conforme o art. 14 da Lei Municipal 16.886/2018, “A alienação do poder de controle da Companhia importará no retorno à Administração Direta de todas as competências públicas atualmente exercidas pela São Paulo Turismo S/A”.

12) Edital

Favor confirmar as exatas delimitações do Anhembi, bem como se todas as questões relativas às matrículas dos imóveis que compõem o Anhembi estão devidamente regularizadas.

Resposta: As exatas delimitações do Anhembi estão descritas nas matrículas dos imóveis. A partir da abertura da sala de informações, as referidas matrículas estarão disponíveis para consulta pelos potenciais licitantes, que poderão analisar eventuais questões pendentes de regularização, se houver.

- Antonio Donato Madormo (Vereador da Câmara Municipal de São Paulo) - Recebido em 14/11

1) Edital de Licitação (Item 5.1.1)

Sugestão:

i) 50% (cinquenta por cento), na data de assinatura do CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE AÇÕES; e

ii) 50% (cinquenta por cento) em até 12 (doze) meses contados da assinatura do CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE AÇÕES;

Esclarecimento:

O prazo previsto no edital, ou seja, de 15 parcelas anuais, sucessivas e iguais é excessivamente benevolente ao comprador das ações da São Paulo Turismo. Considerando que o principal ativo da empresa SPTURIS é a valorizada área

onde se localiza o Complexo do Anhembi, tal prazo para pagamento de um imóvel beira a insensatez e a imoralidade administrativa.

Resposta: A sugestão foi parcialmente acatada, e o edital contará com prazo máximo de pagamento dos valores devidos pelo novo controlador mais exíguo, que, em caso de parcelamento, não ultrapassará 20 meses.

2) ANEXO I – Minuta do CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE AÇÕES (Item 1.4)

Sugestão:

i) 50% (cinquenta por cento), na data de assinatura do CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE AÇÕES; e

ii) 50% (cinquenta por cento) em até 12 (doze) meses contados da assinatura do CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE AÇÕES;

Resposta: A sugestão foi parcialmente acatada, e o edital contará com prazo máximo de pagamento dos valores devidos pelo novo controlador mais exíguo, que, em caso de parcelamento não ultrapassará 20 meses.

3) ANEXO I – Minuta do CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE AÇÕES (Item 2.1)

Sugestão:

Suprimir qualquer espécie de desconto em virtude da Ação Civil Pública nº 1031742.37.2018.8.26.0053, tendo em vista que a Lei Municipal nº 16.886/2018 já prevê a possibilidade de benefício de mais 20% (vinte por cento) de potencial construtivo caso o adquirente mantenha em funcionamento o Pavilhão de Exposição e o Centro de Convenções.

Resposta: A sugestão foi acatada.

- Adriana Cecilia de Olivera (Campo em branco) - Recebido em 14/11

1) Contrato (Item 1.4.ii)

Um verdadeiro absurdo que um patrimônio público de tamanha importância para a cidade seja negociado em 15 parcelas anuais. Se a destinação do valor auferido pela venda, conforme anunciado diversas vezes pela Prefeitura, for destinado às áreas prioritárias: saúde, educação e segurança, o valor será ínfimo, já que, de acordo com o orçamento divulgado pela Prefeitura para o próximo ano, o valor do Anhembi é de aproximadamente R\$ 714 milhões. Vendido a este preço, R\$ 35 milhões de entrada e restante em 15 parcelas anuais no valor de R\$ 45 milhões. Mas se dividirmos R\$ 45 milhões pelas 03 áreas prioritárias, daria em média R\$ 15 milhões para cada área, um valor irrisório diante do que o Anhembi pode produzir em receitas para o Município. Qual é a justificativa para o parcelamento do valor da venda em 15 parcelas anuais?

Resposta: A sugestão foi parcialmente acatada, e o edital contará com prazo máximo de pagamento dos valores devidos pelo novo controlador mais exíguo, que, em caso de parcelamento não ultrapassará 20 meses.

2) Contrato (Item 1.4.ii)

Se a privatização ocorrer em janeiro, o comprador terá 10 meses de prazo para o pagamento da 1ª parcela? Primeiro que não haveria como se investir nas áreas prioritárias no ano da negociação, e mesmo recebendo o sinal, que é de 5% do valor total (R\$ 35 milhões), divididos pelas 03 áreas, daria um valor irrisório para cada uma delas, diante do valor que a SPTuris pode arrecadar em termos de receitas (impostos, empregos diretos e indiretos entre outros) para o município. Outra questão que deve ser levada em conta é o fato do comprador ficar inadimplente... Como ficam as áreas prioritárias que seriam beneficiadas pelo dinheiro se o comprador não pagar as parcelas? Qual é a justificativa para esse prazo de pagamento da primeira parcela?

Resposta: A sugestão foi parcialmente acatada, e o edital contará com prazo máximo de pagamento dos valores devidos pelo novo controlador mais exíguo, que, em caso de parcelamento não ultrapassará 20 meses. O montante poderá ser pago à vista ou parcelado, nesta última hipótese, com a atualização mensal, pela variação positiva do IPCA-IBGE, em parcelas mensais, iguais e sucessivas do momento da assinatura do contrato até dezembro de 2020. O pagamento das parcelas é garantido pelos instrumentos contratuais cabíveis.

3) Contrato (Item 2.1)

A redução de preço não se justifica dado que há a possibilidade de outorga onerosa. Dada a temporalidade do fato que não se consumiu, assumir o preço baixo sem a conclusão do processo é subestimar em demasia o valor do imóvel.

Resposta: A sugestão foi acatada. Eventuais restrições de uso do Complexo pela referida Ação Civil Pública são, por consequência, risco transferido ao novo controlador.

4) Contrato (Item 4.1)

Como lançar um edital onde o comprador deverá executar todas as obras previstas no PIU - Anhembi, se o PIU ainda não foi aprovado e sancionado pelo prefeito?

Resposta: O PIU - Anhembi será devidamente aprovado e publicado até a data prevista para o leilão. Cabe registrar que as obras selecionadas do PIU-Anhembi para execução pelo Comprador estão descritas no Anexo IV do Edital, contudo, na redação final do edital, a realização das obras não será obrigação do novo controlador. Cabe ao novo controlador tão somente a observância dos

parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, definidos no mesmo documento.

5) Contrato

Não há no contrato nenhuma menção sobre a situação dos trabalhadores concursados que trabalham na SPTuris, que tratamento será dado aos colaboradores da empresa?

Resposta: A São Paulo Turismo não será eximida das responsabilidades que hoje já lhe cabem, por força da alienação de seu controle. O contrato de trabalho é celebrado entre trabalhador e empresa, independentemente de quem detenha o controle acionário, da mudança de dirigentes, ou da alteração na estrutura da pessoa jurídica.