

MATRIZ DE ALOCAÇÃO DE RISCOS DE PPP: HABITAÇÃO SOCIAL

| | |
|---|--|
| FINALIDADE DA MATRIZ | Este apêndice contém uma matriz de riscos tipicamente encontrados em uma transação de PPP de habitações sociais, juntamente com orientações sobre como esses riscos são tipicamente alocados entre a Autoridade Contratante e o Parceiro Privado, a fundamentação para essa alocação de risco, medidas de mitigação e possíveis mecanismos de apoio governamental. Ele visa proporcionar aos governos (e, adicionalmente, às partes interessadas do setor privado) orientações específicas sobre a alocação adequada dos riscos do projeto em um contrato de PPP. |
| NOTA DE ADVERTÊNCIA | Esta matriz contém uma lista indicativa – mas não exaustiva – dos principais riscos normalmente a serem considerados em projetos de PPP de habitações sociais e a sua alocação típica entre a Autoridade Contratante e o Parceiro Privado. Pode-se usá-la como um ponto de partida para entender as questões de alocação de risco que comumente surgem em projetos de habitações sociais e para desenvolver uma matriz de risco individual para o projeto em questão. As circunstâncias individuais de um projeto e sua jurisdição influenciarão a alocação contratual de risco apropriada e podem existir riscos adicionais que precisam ser considerados. Consulte <i>Identificação e Análise de Riscos Detalhadas na Introdução</i> . |
| TIPO DE PROJETO E CONSIDERAÇÕES DE ESCOPO | Esta matriz aborda os riscos comuns para o design, construção, reforma, financiamento, manutenção e transferência para a Autoridade Contratante (ou retenção pelo Parceiro Privado) (no final do contrato de PPP) de unidades de habitação social novas e reformadas. Esta matriz foi elaborada com base em que serviços de gestão de habitações e ocupação serão de responsabilidade da Autoridade Contratante. Considerações adicionais sobre a alocação de riscos serão relevantes se o escopo do projeto se estender à prestação desses serviços pelo Parceiro Privado durante a vigência do contrato de PPP. O escopo também pode incluir a prestação de outros serviços (obrigatórios) a outros terceiros (p. ex., associações habitacionais). Em alguns projetos, o escopo pode implicar um conjunto habitacional de construção totalmente nova, a reforma de conjunto habitacional existente (no todo ou em parte), ou uma combinação de ambos. |
| PREMISSAS | O Parceiro Privado financia o desenvolvimento de habitações sociais novas e reformadas e só começa a receber o pagamento da Autoridade Contratante (e/ou, quando aplicável, dos locatários) uma vez que as unidades de habitação social estiverem sendo utilizadas. A Autoridade Contratante fornece o local para o novo conjunto habitacional e transfere o controle (e possivelmente a propriedade) do conjunto habitacional existente que fizer parte do escopo do projeto ao Parceiro Privado para as finalidades do projeto. No entanto, o escopo de alguns projetos habitacionais em mercados desenvolvidos (p. ex., no Reino Unido) incluiu o Parceiro Privado se responsabilizar por procurar locais para um conjunto habitacional novo ou conjunto habitacional existente a ser incluído como parte do projeto – se estiver incluído no escopo, isso vai precisar ser considerado na alocação de risco. O conjunto habitacional é entregue à Autoridade Contratante quando da rescisão antecipada ou vencimento natural do contrato, juntamente com todas as anuências e licenças (incluindo licenças de propriedade intelectual) necessárias para continuar a operar e gerir o conjunto habitacional, em conformidade com as exigências contratuais de reversão. No entanto, para alguns projetos habitacionais, a Autoridade Contratante pode exigir que o conjunto habitacional fique com o Parceiro Privado após a rescisão antecipada ou vencimento do contrato do projeto – nessas circunstâncias, o Parceiro Privado seria obrigado a propor um valor residual presumido para o conjunto habitacional e isso, por sua vez, deveria resultar em um encargo unitário menor durante a vigência da PPP. <i>Consulte Valor residual em Risco de rescisão antecipada</i> . A Autoridade Contratante gerencia as designações de locatários e o risco de receita/cobrança de aluguel. No entanto, dependendo do mercado local para habitações sociais, pode ser possível para a Autoridade Contratante transferir para o Parceiro Privado parte ou a totalidade da cobrança/receita de aluguel e o risco de designação de locatários em relação ao conjunto habitacional, e a matriz inclui certas considerações relevantes. <i>Consulte Risco de receita</i> . |
| ABORDAGENS DE MERCADO | Além de abordagens de PPP como projetos baseados em risco de demanda ou de disponibilidade, existem outras estruturas contratuais e modelos de contratação que as Autoridades Contratantes podem utilizar para fornecer infraestrutura de conjunto habitacional com envolvimento do setor privado. Essas incluem contratação direta em termos de design e construção (ou reabilitação) de um projeto de habitação social, e contratação de manutenção autônoma e outros serviços e dependerá das partes e fontes de financiamento envolvidas. Os riscos e as orientações associadas incluídas nesta matriz serão relevantes para diferentes estruturas contratuais e modelos de contratação, mas terão de ser adaptados de forma adequada, tendo em conta o escopo e a duração dos métodos de contrato e de financiamento pertinentes (tais como se houver uma necessidade de empréstimo a longo prazo de terceiros e como funciona o mecanismo de precificação). |
| RECEITAS DO PROJETO, INCLUINDO MECANISMOS DE PAGAMENTO | As receitas do projeto são normalmente obtidas através de pagamentos por disponibilidade pela Autoridade Contratante ou por meio da renda futura de locação (dependendo do mercado habitacional local) a ser paga pelos ocupantes, ou uma combinação de ambos. No setor de habitação social, o financiamento e as estruturas de financiamento são muitas vezes complexos e podem envolver inúmeras partes diferentes (p. ex., o estado, empresas ou associações de habitação social, autoridades locais e empresas hipotecárias). Como resultado, pode haver uma combinação de financiamentos (além de fontes típicas de receitas de projetos, como pagamentos de aluguel), que pode incluir subsídios estatais e garantias de pagamento de aluguel. Isso influenciará a estrutura financeira e os mecanismos de pagamento do contrato. <i>Consulte Risco de receita</i> . Em alguns regimes de habitação social, a Autoridade Contratante pode assumir a responsabilidade pela interface com as partes da locação e assim será a única contraparte para o Parceiro |

| | |
|---|--|
| | Privado, mas em outros regimes, o Parceiro Privado pode ser obrigado a celebrar acordos com as partes da locação. |
| RISCOS PRINCIPAIS | <p>Condição de ativo existente: Se a Parceiro Privado reabilitar estruturas existentes e/ou integrá-las a estruturas do novo projeto, a condição das estruturas existentes será uma parte fundamental da devida diligência do Parceiro Privado. Consulte <i>Condição do local e condição do ativo existente em Risco de disponibilidade de terras, de acesso e de local.</i></p> <p>Risco de receita: Dependendo das condições do mercado local, há um risco de que os pagamentos de aluguel por parte dos locatários seja insuficiente para garantir uma taxa de ocupação total para a habitação social, ou que os pagamentos pertinentes de aluguel não sejam cobrados ou de outra forma recuperados desses locatários, o que, em cada caso, pode dar origem a uma queda de receitas para o Parceiro Privado ou para a Autoridade Contratante, dependendo de quem assumir o risco de demanda e for responsável pela cobrança do aluguel. Consulte <i>Risco de receita.</i></p> <p>Valor residual: Quando o Parceiro Privado for reter o conjunto habitacional quando do término ou rescisão antecipada do contrato e for obrigado a assumir o risco de valor residual, a avaliação do mercado habitacional será uma parte essencial da devida diligência do Parceiro Privado. Consulte <i>Valor residual em Risco de rescisão antecipada.</i></p> <p>Interface com inquilinos/associações habitacionais/terceiros e o efeito de suas ações na alocação de risco: Isso é particularmente importante na fase operacional, quando, por exemplo, os atos dos inquilinos ou de terceiros visitantes puderem causar danos ou defeitos nas propriedades e a anuência/cooperação dos inquilinos também for necessária para efetuar consertos e manutenção. Consulte <i>Interface e Vandalismo em Risco operacional e Segurança do local em Risco de disponibilidade de terra, de acesso e de local.</i></p> |
| OUTRAS CONSIDERAÇÕES | <p>Início da operação em estágios: Um regime de início em fases é mais comum para projetos de habitação social, especialmente quando o conjunto habitacional estiver localizado em locais separados e/ou incluir uma combinação de conjunto habitacional novo e reformado. Um regime de conclusão/transferência por fases pode ajudar a aumentar o fluxo de caixa durante o processo geral de construção, reduzir os custos de financiamento do Parceiro Privado e incentivar as obras de construção em fases, a fim de garantir que os componentes críticos sejam concluídos dentro do prazo.</p> |
| MITIGAÇÃO DE RISCOS DO SETOR PRIVADO | <p>Atribuição de riscos a subcontratados: Consulte <i>Alocação de riscos em contratos de PPP na Introdução e Aumentos de custos e Atrasos na conclusão de obras em Risco de construção.</i> No que diz respeito à construção, o Parceiro Privado frequentemente firmará um contrato de construção/reforma de montante fixo (s) com um subcontratado de construção para repassar suas obrigações segundo o contrato de PPP e para gerir o risco de aumentos de custo e atrasos (sujeito a determinada isenção à qual o subcontratado terá direito segundo o subcontrato). O Parceiro Privado arcará com o risco de os limites de responsabilidade acordados no âmbito do subcontrato serem atingidos ou os períodos de garantia segundo o subcontrato serem mais curtos do que as obrigações do Parceiro Privado de retificação de defeitos perante a Autoridade Contratante. O Parceiro Privado irá, de igual modo, tipicamente firmar um subcontrato de operação de preço acordado com um subcontratado operacional para repassar suas obrigações de fase operacional na medida do possível.</p> <p>Seguro: Consulte <i>Alocação de riscos em contratos de PPP na Introdução.</i></p> <p>Implementação efetiva do plano de gestão socioambiental: Normas aprimoradas relativas a saúde e segurança dos inquilinos envolvidos e obras podem estar sendo realizadas em estreita proximidade com os inquilinos de habitações sociais existentes. Consulte <i>Risco ambiental e Risco social.</i></p> <p>Capital adicional e outros apoios de financiamento: Consulte <i>Condições de mercado na Introdução.</i></p> |
| MITIGAÇÃO DE RISCOS DO SETOR PÚBLICO | <p>Realização de levantamentos detalhados de viabilidade e topográficos: Consulte <i>Preparação e Entrega de Projeto de PPP na Introdução.</i> Além disso, os estudos para projetos de habitação social devem incluir a identificação de terrenos potenciais, análise da procura por habitação social na área relevante e o impacto socioambiental da construção de novas habitações, ou da reforma das unidades existentes. Em alguns países, a política pública determinará novas necessidades de habitação social em áreas específicas. No caso de novas habitações estarem sendo construídas, pode ser necessário realizar levantamentos topográficos pormenorizados, sempre que possível. Quando essas informações forem fornecidas aos licitantes para se basearem na fixação de preços de suas propostas, as Autoridades Contratantes podem optar por garantir a exatidão, mas não necessariamente a completude ou interpretação – isso dependerá de fatores específicos do projeto, incluindo a experiência dos licitantes e a capacidade de obter outras informações pertinentes.</p> <p>Execução de um processo de contratação eficiente e justo: Consulte <i>Preparação e Entrega de Projeto de PPP na Introdução.</i> A promulgação de legislação autorizadora (se necessário) e o cumprimento das leis locais de contratação em relação ao projeto são, basicamente, de responsabilidade e risco da Autoridade Contratante. Uma vez que o Parceiro Privado será afetado pelas consequências do não cumprimento de tal legislação, então ele próprio realizará a devida diligência quanto a essas questões. A interferência com o processo de licitação e outras questões atribuíveis ao Parceiro Privado continuarão sendo um risco do Parceiro Privado.</p> <p>Consulta oportuna sobre o impacto socioambiental: É fundamental que a Autoridade Contratante considere o efeito do projeto sobre as pessoas, vida selvagem e habitat e implemente a gestão eficaz dos interesses das partes interessadas e da percepção pública antes e (em conjunto com o Parceiro Privado) durante o projeto. Isso incluirá a avaliação do local quanto ao acesso à infraestrutura de transporte (p. ex., a adequação dos esquemas de estacionamento ou acesso ao transporte público por parte dos locatários) e outras instalações, tais como oportunidades de trabalho e aumento potencial do tráfego em torno do local tanto durante quanto após a construção. Consulte <i>Risco ambiental e Risco social.</i></p> <p>Ter consultores competentes: Consulte <i>Identificação e Análise de Riscos Detalhadas na Introdução.</i></p> <p>Aquisição de terrenos pelo Parceiro Privado: Em certos mercados, a Autoridade Contratante pode decidir que o Parceiro Privado está mais bem posicionado para localizar e adquirir terrenos apropriados ou, no caso de unidades habitacionais reformadas, identificar as unidades habitacionais existentes a serem reformadas como habitação social. A viabilidade dessa transferência de risco dependerá de certos fatores, incluindo a disponibilidade de terrenos/unidades habitacionais existentes na área pertinente, o mercado habitacional local e se o Parceiro Privado manterá a propriedade das unidades de habitação social ao término ou após a rescisão antecipada da PPP. Na medida em que o risco de localização de terrenos e/ou de unidades existentes for transferido para o Parceiro Privado, os riscos e questões adicionais terão de ser abordados pela Autoridade Contratante (p. ex., os critérios/direitos de controle para a seleção de terrenos/unidades habitacionais existentes, arranjos de locação para a Autoridade Contratante, o momento certo para a aquisição de terras pelo Parceiro Privado), e isso afetaria a alocação de risco.</p> <p>Envolvimento tempestivo das partes interessadas internas e da equipe de gestão de contratos: Consulte <i>Identificação e Análise de Riscos Detalhadas na Introdução.</i></p> |

| | |
|---|--|
| | <p>Avaliação cuidadosa e quantificação do risco: Consulte <i>Identificação e Análise de Riscos Detalhadas na Introdução</i>.</p> <p>Exigência de garantias de desempenho: A Autoridade Contratante pode buscar certas garantias, diretamente do Parceiro Privado e de seus subcontratados, ou de suas empresas controladoras, em relação a certas obrigações contratuais (ou de licitação). Isso pode ser na forma de títulos de licitação durante a fase de licitação e, após esse estágio, obrigações de conclusão, obrigações e garantias de desempenho. Como alternativa, pode-se utilizar mecanismos de reserva de caixa durante a vida do contrato. A Autoridade Contratante será capaz de invocar essas garantias em determinadas circunstâncias (como falhas de desempenho pelo Parceiro Privado). A garantia tem um custo correlato que será incluído na precificação. Requisitos de garantias desproporcionais afetarão negativamente o <i>value for money</i>.</p> |
| <p>MEDIDAS DE APOIO DO SETOR PÚBLICO</p> | <p>A Autoridade Contratante/governo pode fornecer um certo suporte financeiro ao projeto, em termos de subsídios ou garantias, embora as consequências de tais compromissos e as potenciais obrigações para o setor público devam ser cuidadosamente consideradas, incluindo a forma como esse suporte pode diluir a distribuição de risco/recompensa segundo o contrato de PPP e afetar o <i>value for money</i>. Quando a própria capacidade de pagamento da Autoridade Contratante for limitada ou incerta, o Parceiro Privado e seus credores podem buscar suporte de crédito adicional em relação às obrigações financeiras contratuais da Autoridade Contratante. Esse pode ser o caso, por exemplo, em projetos em que a Autoridade Contratante não fizer parte do governo central ou for uma autoridade local. Para mitigar esse risco de contraparte da Autoridade Contratante, talvez seja necessária uma garantia (ou suporte equivalente) de um governo soberano ou central (por exemplo, Ministério das Finanças), embora se deva avaliar cuidadosamente a implicação total para o setor público, inclusive o potencial impacto sobre as obrigações contingentes e sustentabilidade fiscal do governo. Consulte Risco de Receita, Receitas de projetos, Incluindo Mecanismos de Pagamento acima e Força do convênio de pagamento da Autoridade Contratante em Risco de rescisão antecipada.</p> |

LEGENDA DA MATRIZ

| | | |
|--------------------------------------|-----|--|
| Linhas de categoria de risco | | Em termos gerais, a primeira linha de uma determinada categoria de risco resume o risco e sua alocação principal. As linhas subsequentes detalham questões específicas relevantes a esse risco e sua alocação. |
| Símbolos de alocação de risco | ● | Indica como o risco principal descrito na linha relevante é normalmente alocado. |
| | [●] | Indica como o risco (ou parte do risco) pode ser alocado de forma diferente nas circunstâncias adicionais específicas descritas. |
| Termos definidos | | Certos termos usados na matriz são definidos no Glossário. Por exemplo, os termos evento de compensação e evento isento são usados em toda esta matriz com relação a como um contrato de PPP aborda a eventualidade de determinados riscos. Para uma explicação detalhada desses mecanismos contratuais, consulte a definição de evento de compensação e evento isento no Glossário. |
| Referências a “construção” | | Elas deveriam ser lidas para incluir “reforma”, quando aplicável. |

MATRIZ DE RESUMO¹

| CATEGORIA DE RISCO | DESCRIÇÃO | ALOCAÇÃO BÁSICA DE RISCO | | |
|---|--|--------------------------|---------------|---------|
| | | Público | Compartilhado | Privado |
| RISCO DE DISPONIBILIDADE DE TERRAS, DE ACESSO E DE LOCAL | O risco associado à escolha de terrenos adequados para o projeto; obtenção de um bom título de posse e livre de ônus; tratamento dos direitos indígenas; obtenção das aprovações necessárias; fornecimento de acesso ao local; segurança do local; e condição do local e dos ativos existentes. No entanto, em determinados mercados, pode ser viável que o risco de aquisição de terrenos/aquisição de conjunto habitacional existente seja assumido pelo Parceiro Privado (ver supra). | ● | | [●] |
| RISCO SOCIAL | O risco associado ao impacto do projeto sobre propriedades adjacentes e pessoas afetadas (inclusive protesto e agitação pública); reassentamento; direitos de terras indígenas; e greves e manifestações. | ● | ● | |
| RISCO AMBIENTAL | O risco associado a condições pré-existent; obtenção de anuências; conformidade com as leis; condições causadas pelo projeto; eventos externos; e mudanças climáticas. | | ● | ● |
| RISCO DE DESIGN | O risco de que o design do projeto não seja adequado para a finalidade exigida; aprovação do projeto; e mudanças. | | | ● |
| RISCO DE CONSTRUÇÃO | O risco de os custos de construção ultrapassarem os custos modelados; atrasos de conclusão; gestão do projeto; interface; conformidade com normas de qualidade; saúde e segurança; defeitos; conformidade com os direitos de propriedade intelectual; greves e manifestações; e vandalismo. | | | ● |
| RISCO DE VARIAÇÕES | O risco de alterações do serviço solicitadas por qualquer das partes que afetem a construção ou operação/gerenciamento. | | ● | |
| RISCO OPERACIONAL | O risco de eventos afetarem o desempenho ou aumentarem os custos além dos custos modelados; normas de desempenho e preço; disponibilidade de recursos; conformidade com os direitos de propriedade intelectual; saúde e segurança; conformidade com as normas de manutenção; greves e manifestações; e vandalismo. | | | ● |
| RISCO DE RECEITA | O risco de designações insuficientes de locatários e de ausência ou insuficiência de pagamento da locação; as consequências para as receitas e os custos; e medidas de suporte do governo. | [●] | | [●] |
| RISCO DE MERCADOS FINANCEIROS | O risco de inflação; flutuação cambial; flutuação da taxa de juros; indisponibilidade de seguro; e refinanciamento. | | ● | |
| RISCO ESTRATÉGICO/DE PARCERIA | O risco de o Parceiro Privado e/ou seus subcontratados não serem a escolha certa para entregar o projeto; intervenção da Autoridade Contratante no projeto; alterações de propriedade; e litígios. | | ● | |
| RISCO DE TECNOLOGIA DISRUPTIVA | O risco de que uma nova tecnologia emergente inesperadamente desaloje uma tecnologia estabelecida ou o risco de obsolescência de equipamentos ou materiais utilizados. | | ● | |
| RISCO DE FORÇA MAIOR | O risco de ocorrerem eventos inesperados que estão além do controle das partes e atrasam ou impedem o desempenho. | | ● | |
| RISCO DE MAGA | O risco de ações dentro da responsabilidade do setor público terem um efeito adverso sobre o projeto ou o Parceiro Privado. | ● | | |
| RISCO DE MUDANÇA DA LEGISLAÇÃO | O risco de conformidade com a lei aplicável; e alterações na legislação que afetem o desempenho do projeto ou os custos do Parceiro Privado. | ● | | |
| RISCO DE RESCISÃO ANTECIPADA | O risco de um projeto ser rescindido antes de sua validade natural por diversos motivos; as consequências financeiras de tal rescisão; e a força do Pacto de pagamento da Autoridade Contratante. | | ● | |
| RISCO DA CONDIÇÃO NA REVERSÃO E DO VALOR RESIDUAL | O risco de deterioração dos ativos/terrenos do projeto durante a vida da PPP e o risco de que os ativos/terrenos do projeto não estejam na condição contratualmente exigida quando da reversão à Autoridade Contratante; e o risco do valor residual dos ativos/terreno do projeto. | | | ● |

¹ Nota de advertência: A matriz de resumo identifica a alocação de risco típica em uma base agregada. No entanto, para cada alocação de risco, geralmente há exceções. Para a discussão completa sobre os arranjos típicos de alocação de risco, consulte as orientações detalhadas fornecidas na matriz abaixo.

| CATEGORIA E DESCRIÇÃO DO RISCO | | ALOCAÇÃO DO RISCO | | | FUNDAMENTAÇÃO E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO (INCLUSIVE DISPOSIÇÕES DE SUPORTE DO GOVERNO) | RESUMO DA COMPARAÇÃO DE MERCADO |
|--|---|--|---------------|---------|--|--|
| Risco | Subcategoria | Público | Compartilhado | Privado | | |
| <p>RISCO DE DISPONIBILIDADE DE TERRAS, DE ACESSO E DE LOCAL</p> <p><i>O risco associado à escolha de terrenos adequados para o projeto; obtenção de um bom título de posse e livre de ônus; tratamento dos direitos indígenas; obtenção das aprovações necessárias; fornecimento de acesso ao local; segurança do local; e condição do local e dos ativos existentes.</i></p> | <p>Provisão de terreno exigido - geral</p> | ● | [●] | | <p>A Autoridade Contratante tipicamente assume o risco de adquirir os direitos de propriedade dos terrenos exigidos para o projeto, quer com a aquisição compulsória/desapropriação ou outros poderes, porque tem poderes para assim proceder que o Parceiro Privado não tem. É também do interesse da Autoridade Contratante porque no vencimento do contrato o ativo normalmente reverterá para a propriedade e operação/gestão pública (e/ou o contrato será subsequentemente relicitado). A Autoridade Contratante é geralmente responsável por fornecer um local acessível "limpo" ou, no caso de reforma, acesso livre ao conjunto habitacional existente, sem problemas restritivos de títulos fundiários. <i>Consulte também Acesso ao local e infraestrutura associada em Risco de disponibilidade de terras, de acesso e de local.</i></p> <p>Durante a fase de viabilidade (consulte <i>Preparação e Entrega do Projeto de PPP na Introdução</i>), a Autoridade Contratante deve realizar avaliações detalhadas no que diz respeito à propriedade das terras relevantes e garantir que tem uma compreensão completa dos riscos envolvidos na aquisição dos locais e daqueles que afetarão a construção e operação/gerenciamento das unidades habitacionais. Tais informações devem ser divulgadas aos licitantes como parte do processo de licitação. Isso inclui a consideração de questões como servidão de passagem, acordos que afetem o uso ou descarte e questões históricas de invasão que podem onerar o terreno, bem como a forma como a Autoridade Contratante estiver abordando tais questões e em que medida os licitantes são obrigados a precificar certos riscos. Na medida em que se baseou em informações fornecidas e precificou tais riscos, o Parceiro Privado irá compartilhar esses riscos, contanto que as informações que serviram de base fossem exatas. Algumas Autoridades Contratantes garantirão apenas a exatidão dos dados fornecidos, e não sua completude ou interpretação.</p> <p>Além disso, a Autoridade Contratante realizará avaliações detalhadas em relação à adequação do terreno para o alojamento. As considerações incluirão a avaliação do local quanto ao acesso à infraestrutura de transporte (p. ex., a adequação dos esquemas de estacionamento ou acesso ao transporte público por parte dos locatários) e outras instalações, tais como oportunidades de trabalho.</p> <p>Se a Autoridade Contratante precisar usar seus poderes legislativos para adquirir o local (por exemplo, por meio de aquisição/desapropriação compulsória), isso pode aumentar o risco social e a oposição ao projeto (por exemplo, devido a atrasos causados por processos judiciais). <i>Consulte também Risco social.</i></p> <p>Em certos mercados, a Autoridade Contratante pode decidir que o Parceiro Privado está mais bem posicionado para localizar e adquirir terrenos apropriados ou, no caso de unidades habitacionais reformadas, unidades habitacionais existentes a serem reformadas como habitação social. A viabilidade dessa transferência de risco dependerá de certos fatores, incluindo a disponibilidade de terrenos/unidades habitacionais existentes na área pertinente, o mercado habitacional local e se o Parceiro Privado manterá a propriedade das unidades de habitação social ao término ou após a rescisão antecipada da PPP. Na medida em que o risco de localização de terrenos e/ou de unidades existentes for transferido para o Parceiro Privado, os riscos e questões adicionais terão de ser abordados pela Autoridade Contratante (por exemplo, os critérios/direitos de controle para a seleção de terrenos/unidades habitacionais existentes, arranjos de locação para a Autoridade Contratante, o momento certo para a aquisição de terrenos pelo Parceiro Privado), e normalmente resultariam em alterações na alocação de risco estabelecida abaixo.</p> | <p>Em certos mercados, os direitos de terra (em particular os registros de serviços públicos confiáveis, e os encargos fundiários e os direitos de terceiros para (acesso) a terra) podem ser menos claros do que em outros mercados em que existem registros de imóveis e registros de serviços públicos estabelecidos, e os riscos podem ser mitigados com a devida diligência adequada. Quando não estiverem disponíveis informações confiáveis, isso aumentará o risco de atraso, aumento de custos e litígios. Isso torna mais provável que a Autoridade Contratante tenha de arcar com o risco associado, uma vez que o Parceiro Privado não será capaz de fazê-lo.</p> <p>Os direitos dos proprietários privados contra aquisição/desapropriação compulsória podem ser mais fortes em mercados desenvolvidos, de modo que a Autoridade Contratante pode precisar de mais tempo para adquirir o terreno.</p> <p>O escopo de alguns projetos habitacionais em mercados desenvolvidos (p. ex., no Reino Unido) incluiu o Parceiro Privado se responsabilizar por procurar locais para um conjunto habitacional novo ou conjunto habitacional existente a ser incluído como parte do projeto.</p> |
| | | <p>Momento da provisão do terreno exigido</p> | ● | | | <p>Aquisição pré-assinatura: A Autoridade Contratante deve completar o processo de aquisição de terrenos antes de o contrato ser concedido para que todas as questões e riscos sejam conhecidos e geridos. Todos os processos pertinentes terão de ser efetuados de forma tempestiva. O prazo dependerá das questões que afetam o local e os processos aplicáveis. O risco de que todos os processos necessários tenham sido satisfeitos será o risco da Autoridade Contratante.</p> |

| CATEGORIA E DESCRIÇÃO DO RISCO | | ALOCAÇÃO DO RISCO | | | FUNDAMENTAÇÃO E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO (INCLUSIVE DISPOSIÇÕES DE SUPORTE DO GOVERNO) | RESUMO DA COMPARAÇÃO DE MERCADO |
|--|--|-------------------|---------------|--|--|---------------------------------|
| Risco | Subcategoria | Público | Compartilhado | Privado | | |
| | | ● | | | Aquisição pós-assinatura: Se não puder fornecer o terreno por adjudicação contratual, a Autoridade Contratante arcará com o risco de fornecê-lo de acordo com um programa contratualmente acordado. A falta de obtenção do terreno até uma determinada data pode dar direito ao Parceiro Privado de rescindir o contrato (<i>consulte também Risco de MAGA</i>). Se o risco de não disponibilidade for demasiado grande, isso pode dissuadir alguns investidores e financiadores de se envolverem ou continuarem no processo de licitação. | |
| | Provisão de terrenos adicionais permanentes | ● | | | Identificação pré-assinatura: Se uma necessidade permanente de terrenos adicionais for identificada e acordada pelas partes antes da assinatura do contrato, o risco associado é geralmente tratado da mesma forma que o terreno original. Geralmente a Autoridade Contratante arcará com o risco de adquirir/fornecer o terreno adicional, a menos que a necessidade de terreno adicional seja específica de um licitante (por exemplo, devido a um design diferente). | |
| | | | | ● | Identificação pós-assinatura: Se uma necessidade permanente de terreno adicional for identificada somente depois da assinatura do contrato, então isso será um risco do Parceiro Privado porque a necessidade deveria ter sido identificada e incluída dentro da proposta do Parceiro Privado. A Autoridade Contratante pode, contudo, constatar que precisa fornecer assistência em relação à aquisição quando o terreno for essencial, sendo os custos por conta do Parceiro Privado. | |
| | Provisão de terrenos adicionais temporários | ● | | [●] | Identificação pré-assinatura: Quando forem identificadas necessidades adicionais temporárias de terrenos (p. ex., para armazenamento de materiais ou equipamentos durante a construção) na fase de contratação e que forem comuns a todos os licitantes, então o risco associado é geralmente tratado da mesma forma que o terreno original. Normalmente, a Autoridade Contratante arcará com o risco de aquisição/fornecimento de tais terrenos, a menos que a necessidade de tais terrenos seja específica de um licitante (por exemplo, devido aos seus métodos e equipamentos de construção) – caso em que o risco deve ser alocado a esse licitante e o custo incluído em sua proposta de preço. A Autoridade Contratante pode, contudo, constatar que precisa fornecer assistência em alguns casos, sendo os custos por conta do Parceiro Privado. | |
| | | | | ● | Identificação pós-assinatura: Quando forem identificadas necessidades adicionais temporárias de terrenos (por exemplo, para o armazenamento de materiais ou equipamentos durante a construção), elas deverão ser um risco do Parceiro Privado, pois tal necessidade deveria ter sido identificada e incluída na proposta do Parceiro Privado. A Autoridade Contratante pode, contudo, constatar que precisa fornecer assistência em alguns casos, sendo os custos por conta do Parceiro Privado. | |
| Patrimônio/direitos de terras indígenas | ● | | [●] | As questões de direitos fundiários envolvendo grupos indígenas serão de responsabilidade da Autoridade Contratante. O Parceiro Privado arcará com o risco de cumprir a legislação e as obrigações contratuais que lhe forem impostas a esse respeito. As obrigações do Parceiro Privado em relação aos direitos indígenas estão bem legisladas em alguns mercados. Na ausência de legislação, as questões de direitos fundiários indígenas e o engajamento da comunidade podem ser geridos pela Autoridade Contratante através da adoção de normas e práticas socioambientais internacionalmente reconhecidas para o projeto (por exemplo, compatível com os Princípios do Equador). Isso será particularmente relevante se forem desejáveis opções de financiamento internacional. <i>Consulte também Risco social.</i> | Essa questão está sob crescente escrutínio de agências multilaterais e de outros agentes financeiros, bem como da sociedade civil e de organizações de direitos humanos. Por exemplo, o compromisso do Banco Mundial com o desenvolvimento sustentável está definido no seu Arcabouço Ambiental e Social, que inclui normas que tanto ele como os seus mutuários devem cumprir em projetos que ele vier a financiar. Muitos agentes financeiros (inclusive agentes financeiros comerciais) aderem aos Princípios do Equador, comprometendo-se a garantir que os projetos que financiam (e aconselham) sejam desenvolvidos de forma que sejam socialmente responsáveis e reflitam práticas sólidas de gestão ambiental (conforme descrito nos Princípios do | |

| CATEGORIA E DESCRIÇÃO DO RISCO | | ALOCAÇÃO DO RISCO | | | FUNDAMENTAÇÃO E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO (INCLUSIVE DISPOSIÇÕES DE SUPORTE DO GOVERNO) | RESUMO DA COMPARAÇÃO DE MERCADO |
|--------------------------------|---|-------------------|---------------|---------|--|---|
| Risco | Subcategoria | Público | Compartilhado | Privado | | |
| | | | | | | Equador). Exemplos de legislação específica são a legislação de posse nativa na Austrália e a lei equivalente das Primeiras Nações no Canadá. Eles incluem a exigência de buscar a anuência das partes indígenas afetadas e de estabelecer acordos de uso de terras indígenas. |
| | Reassentamento | | | | <i>Consulte Reassentamento em Risco social.</i> | |
| | Adequação do terreno | | ● | | Disposições Gerais: O risco de o terreno não ser adequado normalmente é compartilhado. A Autoridade Contratante será normalmente responsável por garantir a disponibilidade do terreno e por avaliar o local quanto ao acesso à infraestrutura de transporte (por exemplo, a adequação dos esquemas de estacionamento ou acesso ao transporte público por parte dos locatários) e outras instalações, tais como oportunidades locais de emprego, mas a adequação pode depender também do design e plano de construção do Parceiro Privado. <i>Consulte também Risco de design.</i> | |
| | | ● | | [●] | Subsolo: O risco no que diz respeito à estabilidade e à adequação do subsolo corre por conta da Autoridade Contratante se não houver dados disponíveis ou se não forem confiáveis e o risco não puder ser transferido (ou transferir o risco não representar <i>value for money</i>). Na medida em que houver disponibilidade de dados confiáveis na fase de licitação e nos quais o Parceiro Privado puder se basear, o risco corre por conta do Parceiro Privado. <i>Consulte também Condição do local em Risco de disponibilidade de terra, de acesso e de local.</i> | |
| | Principais anuências de projeto | ● | | | Pré-assinatura: Na maioria dos projetos, haverá um benefício se a anuência de projeto para alvarás-chave e outras aprovações importantes puderem ser obtidas pela Autoridade Contratante antes da contratação – essas podem incluir importantes anuências ambientais. Se as leis de zoneamento permitirem apenas serviços públicos no terreno, isso pode restringir o uso dos prédios para fins comerciais. Se isso for importante para a Autoridade Contratante (por exemplo, para otimizar a precificação ou o apoio local), o processo de planejamento precisa considerar esse uso novo/adicional. | Em algumas jurisdições, talvez não seja possível obter as anuências de planejamento necessárias até que o Parceiro Privado tenha sido identificado e/ou se conhecer o projeto detalhado para o esquema do projeto. |
| | | ● | | [●] | Pós-assinatura: Se não forem obtidas anuências para alvarás importantes antes da assinatura do contrato e a Autoridade Contratante quiser assinar o contrato, ela normalmente correrá o risco de as anuências atrasarem ou não serem obtidas (sujeitas a o Parceiro Privado cumprir com quaisquer requisitos razoáveis) – isso pode ser tratado como um evento de compensação. A falha por parte da Autoridade Contratante em obter as anuências até uma determinada data pode dar o direito ao Parceiro Privado de rescindir o contrato. O risco de autorização pode ser complicado ainda mais se houver diferentes níveis de autoridades envolvidas, e a interação entre níveis de design e autorizações pode afetar o cronograma. Se o risco de não disponibilidade for demasiado grande, isso pode dissuadir alguns investidores e financiadores de se envolverem ou continuarem no processo de licitação. <i>Consulte também risco de MAGA, Risco de design e Risco ambiental.</i> | |
| | Aprovações subsequentes de planejamento | [●] | | ● | A obtenção de anuência subsequente de planejamento detalhado e outras aprovações será um risco do Parceiro Privado. No entanto, a Autoridade Contratante compartilhará esse risco na medida em que a autoridade relevante não agir corretamente ou dentro dos prazos do processo de aprovação – isso pode ser tratado como um evento de compensação. <i>Consulte também Risco ambiental e Risco de MAGA.</i> | |
| | Acesso ao site e infraestrutura | | | | A Autoridade Contratante normalmente será obrigada a conceder ao Parceiro Privado todos os direitos de terra que este exigir para implementar o projeto. O Parceiro Privado será responsável por avaliar a | Os direitos de terceiros (de acesso) à terra podem não ser facilmente identificáveis em algumas jurisdições, |

| CATEGORIA E DESCRIÇÃO DO RISCO | | ALOCAÇÃO DO RISCO | | | FUNDAMENTAÇÃO E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO (INCLUSIVE DISPOSIÇÕES DE SUPORTE DO GOVERNO) | RESUMO DA COMPARAÇÃO DE MERCADO |
|--------------------------------|---------------------------------|-------------------|---------------|---------|--|---|
| Risco | Subcategoria | Público | Compartilhado | Privado | | |
| | associada | | | | <p>adequação dos direitos à terra concedidos (incluindo quaisquer servidões associadas e direitos de acesso em relação a terrenos de terceiros). A Autoridade Contratante será então responsável por garantir que a Parte Privada tenha esses direitos, seja por meio de legislação/poderes estatutários ou por meio de contrato. Se o risco de não disponibilidade de acesso ao terreno for demasiado grande, isso pode dissuadir alguns investidores e financiadores de se envolverem ou continuarem no processo de licitação.</p> <p>Fase de construção: Em princípio, a Autoridade Contratante será responsável por garantir que o Parceiro Privado possa acessar o local durante a construção. Isso pode ser particularmente importante em áreas densamente povoadas. A falha em fornecer acesso pode ser tratada como um evento de compensação ou evento de MAGA. <i>Consulte também Risco de MAGA.</i></p> | aumentando o risco de atraso, aumentos de custos e litígios. Isso torna mais provável que a Autoridade Contratante tenha de arcar com os riscos associados. |
| | | | | | <p>Fase operacional: É do interesse da Autoridade Contratante garantir que os inquilinos, visitantes e toda a equipe possam chegar ao conjunto habitacional e, normalmente, esse é um risco da Autoridade Contratante. Impedir o acesso do Parceiro Privado ao local para executar o projeto pode ser tratado como um evento de compensação ou evento de MAGA, embora isso possa variar (p. ex., ser compartilhado) na medida em que o Parceiro Privado esteja fornecendo serviços de gestão habitacional ou, em relação a qualquer conjunto habitacional de propriedade do Parceiro Privado, este tenha firmado acordos de locação com os inquilinos. <i>Consulte também Risco de MAGA.</i></p> | |
| | Segurança do local | | | | <p>A alocação de risco no que diz respeito à segurança do local dependerá do clima político, da natureza do risco e do estágio do projeto. As partes devem ter como objetivo ter uma compreensão completa dos riscos envolvidos em proteger fisicamente o local e aqueles que afetarão a construção e gestão do conjunto habitacional.</p> <p>Fase de construção: Normalmente o Parceiro Privado será responsável pela segurança do local da construção. Em certos casos, a Autoridade Contratante pode precisar usar meios legais para garantir adequadamente o local para o Parceiro Privado (como o envolvimento da polícia ou despejo). O não cumprimento pode ser tratado como um evento de compensação ou de MAGA. <i>Ver também Risco de força maior, Risco de MAGA, Risco social e Vandalismo em Risco de construção e Risco operacional.</i></p> | |
| | | | | | <p>Fase operacional: A responsabilidade pela segurança dependerá do escopo do projeto de alojamento a ser entregue pelo Parceiro Privado. No pressuposto de que os serviços de gestão de habitação e ocupação não são de responsabilidade do Parceiro Privado, a segurança do local é provavelmente risco da Autoridade Contratante, que então assumirá esse risco ou pode então repassar esse risco para o prestador de serviços de gestão de habitação e ocupação que ela engajar.</p> | |
| | Serviços públicos e instalações | | | | <p>Custos ou atrasos causados pela realocação de/acesso a serviços públicos: Na medida em que houver dados confiáveis disponíveis e compartilhados durante o processo de licitação, o Parceiro Privado pode arcar com e precificar o risco correspondente de quaisquer custos ou atrasos causados por agentes legais e fornecedores de serviços públicos na realização de desvios ou conexões. Os custos e atrasos causados pela relocação de serviços públicos existentes ou acesso a eles para os fins do projeto que se devam ao design ou plano de construção do Parceiro Privado são geralmente alocados para o Parceiro Privado. Para conexões com a infraestrutura existente, consulte também Gerenciamento do projeto e interface com outras obras/instalações em Risco de construção.</p> <p>A Autoridade Contratante arcará com o risco se nenhuma informação confiável estiver disponível. Também arcará com o risco na medida em que os dados por ela fornecidos e nos quais o Parceiro Privado se baseou na sua proposta comprovarem ser imprecisos.</p> <p>A falta de dados sobre a localização de serviços públicos existentes pode dificultar ao Parceiro Privado avaliar (e precificar) o custo e o tempo necessários para a relocação, o que pode impactar no cronograma de construção e, finalmente, em cumprir a data de início da operação. Se o Parceiro Privado assumir esse</p> | Em alguns mercados ou locais mais difíceis, pode haver poucos dados sobre a localização de serviços públicos (água, esgoto, óleo, gás, fibra óptica, etc.) e talvez o Parceiro Privado não consiga assumir todo ou parte desse risco. |
| | | | | | | |

| CATEGORIA E DESCRIÇÃO DO RISCO | | ALOCAÇÃO DO RISCO | | | FUNDAMENTAÇÃO E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO (INCLUSIVE DISPOSIÇÕES DE SUPORTE DO GOVERNO) | RESUMO DA COMPARAÇÃO DE MERCADO |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|--|---|--|---|
| Risco | Subcategoria | Público | Compartilhado | Privado | | |
| | | | | | risco, a Autoridade Contratante talvez tenha que compartilhar o risco ao assumir a responsabilidade do Parceiro Privado ou ao ter um mecanismo de compartilhamento de custos. | Em mercados menos maduros, principalmente quando o fornecedor do serviço público for uma entidade estatal, é provável que o risco seja alocado à Autoridade Contratante como um evento de compensação ou de MAGA. |
| | | [●] | ● | | Custos ou atrasos causados pelo fornecedor do serviço público: Os custos e atrasos causados por um fornecedor de serviço público podem surgir em ambas as fases, e o risco será alocado de acordo com as circunstâncias pertinentes, mercado e propriedade do serviço público. O risco poderia ser compartilhado ou alocado para a Autoridade Contratante. | |
| | Condição do local | [●] | | ● | <p>Com levantamento topográfico: A Autoridade Contratante geralmente realiza levantamentos geotécnicos e terrestres/de solos detalhados para o local relevante durante a fase de viabilidade (se ainda não estiverem publicamente disponíveis) e divulga tais informações como parte do processo de licitação. Ela também deve realizar levantamentos e fornecer todas as informações disponíveis ao Parceiro Privado sobre os edifícios existentes (tais como a construção e os materiais utilizados). Compartilhar os levantamentos e informações poupará custos aos licitantes (todos os quais de outra forma seriam repassados à Autoridade Contratante no preço do contrato). Na medida em que houver dados confiáveis disponíveis e compartilhados durante o processo de licitação, o Parceiro Privado pode arcar com e precificar o risco correspondente de essas condições acarretarem custos ou atrasos.</p> <p>A Autoridade Contratante arcará com o risco na medida em que os dados por ela fornecidos e nos quais o Parceiro Privado se baseou na sua proposta comprovarem ser imprecisos. Algumas Autoridades Contratantes garantirão apenas a exatidão e não a completude ou interpretação dos dados.</p> | Em um mercado maduro, a Autoridade Contratante normalmente repassa o local ao Parceiro Privado em uma condição "como-está" com base nos levantamentos fornecidos. O Parceiro Privado pode se basear nos levantamentos, mas de outra forma assume o risco. |
| | | ● | [●] | | <p>Sem levantamentos topográficos: Quando não for possível examinar completamente a condição do local antes da adjudicação (por exemplo, quando o local existente dificultar isso), o risco de terreno não passível de levantamento será atribuído à Autoridade Contratante (por exemplo, como um evento de compensação). O risco pode ser compartilhado pelo Parceiro Privado (p. ex., como um evento isento) em algumas circunstâncias, por exemplo, quando os riscos fossem do conhecimento do Parceiro Privado quando precificou sua proposta ou uma empreiteira experiente tivesse considerado possível a sua existência. O impacto sobre o projeto e o custo das obras de remediação para determinadas condições existentes do local podem ser significativos, assim a alocação de risco final dependerá das especificidades do projeto.</p> | Em alguns mercados pode haver menos dados históricos disponíveis para as partes avaliarem o risco. No entanto, pode ser mais fácil realizar levantamentos abrangentes num local menos construído. |
| | | ● | [●] | | <p>Achados culturais/arqueológicos: A descoberta de artefatos pode causar atrasos e custos, pois pode haver exigências legais ou outras em relação a relatá-los e permitir o estudo arqueológico. A alocação de risco dependerá da natureza do projeto, na medida em que o risco era conhecido e precificado pelo Parceiro Privado, da confiabilidade dos dados fornecidos pela Autoridade Contratante e se a localização do projeto é considerada de alto risco. Uma abordagem consiste em compartilhar o risco de forma que o Parceiro Privado assuma o risco em relação a áreas designadas (como uma área de baixo risco) e a Autoridade Contratante assumo o risco fora dessas áreas (como numa área de alto risco). Outra abordagem é o Parceiro Privado ser obrigado a coordenar o trabalho, mas para a Autoridade Contratante designar empreiteiros especializados e arcar com o custo/atraso e o risco de interface.</p> | Nos mercados onde puderem ser realizados levantamentos/avaliação razoáveis e precificação do risco, a descoberta de achados é tratada frequentemente como um evento isento. |
| ● | [●] | | <p>Bombas não explodidas, minas terrestres e outras munições: A descoberta de munições pode causar atrasos e custos, pois elas precisarão ser desativadas e removidas. A alocação de risco dependerá da natureza do projeto, na medida em que o risco era conhecido e precificado pelo Parceiro Privado, da confiabilidade dos dados fornecidos pela Autoridade Contratante e se a localização do projeto é</p> | Nos mercados onde puderem ser realizados levantamentos/avaliação razoáveis e precificação do risco, o risco de descoberta de munições é tratado frequentemente como um evento isento. Em alguns países, o risco de minas terrestres não detonadas pode ser elevado, podendo haver | | |

| CATEGORIA E DESCRIÇÃO DO RISCO | | ALOCAÇÃO DO RISCO | | | FUNDAMENTAÇÃO E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO (INCLUSIVE DISPOSIÇÕES DE SUPORTE DO GOVERNO) | RESUMO DA COMPARAÇÃO DE MERCADO |
|---|------------------------------|-------------------|---------------|---------|--|---|
| Risco | Subcategoria | Público | Compartilhado | Privado | | |
| | | | | | considerada de alto risco. | necessidade de acordo quanto a levantamentos topográficos e provisões de custos específicos. |
| | | ● | | [●] | <p>Poluição ambiental pré-existente: A poluição pré-existente no local ou em quaisquer ativos existentes é tipicamente um risco da Autoridade Contratante, exceto na medida em que fosse conhecida e precificada pelo Parceiro Privado. As obras de remediação para determinadas circunstâncias ambientais existentes podem ser caras; assim, a alocação final do risco dependerá das especificidades do projeto e dos levantamentos fornecidos ao Parceiro Privado.</p> <p><i>Consulte também Condição de ativo existente abaixo, Risco ambiental e Risco de mudança da legislação.</i></p> | |
| | Condição de ativo existente | [●] | | ● | <p>Quando houver unidades habitacionais propostas para serem utilizadas no projeto e as referidas unidades tiverem de ser fornecidas pela Autoridade (isto é, não contratadas pelo Parceiro Privado), essas devem ser completamente levantadas (e potencialmente garantidas) pela Autoridade Contratante. Na medida em que dados confiáveis relativos à condição de unidades habitacionais existentes forem compartilhados pela Autoridade Contratante durante o processo de licitação e puderem ser utilizados com confiança durante a execução, o Parceiro Privado pode precificar o risco de utilizá-los, incluindo a interface com outros aspectos do projeto e riscos de defeitos latentes. O Parceiro Privado irá então arcar com o risco correspondente. A Autoridade Contratante arcará com o risco na medida em que tais dados se mostrarem imprecisos ou insuficientes e na medida de quaisquer garantias que ela fornecer. Algumas Autoridades Contratantes garantirão apenas a exatidão, e não a completude ou interpretação.</p> <p>Se forem detectados defeitos latentes em ativos que devam ser substituídos em algum momento da vida do contrato (p. ex., a caldeira principal de aquecimento), a Autoridade Contratante talvez possa mitigar o seu risco em certa medida através de um mecanismo contratual que antecipe a data de substituição. <i>Consulte também Adequação do design em Risco de design, Gerenciamento de projetos e interface com outras obras/instalações em Risco de construção e Normas de manutenção em Risco operacional.</i></p> <p>Se as unidades habitacionais existentes para reforma precisarem ser fornecidas pelo Parceiro Privado, então o Parceiro Privado normalmente assumiria uma proporção maior do risco no que diz respeito à condição e defeitos de tais unidades habitacionais.</p> | Alguns projetos (p. ex., no Reino Unido e na Bélgica) trataram o risco de amianto e outros riscos de edifícios existentes separadamente de outros riscos do local. No caso do amianto, isso se deve à sua prevalência em certas épocas de construção, os custos envolvidos no seu descarte e porque isso só pode ser descoberto uma vez que a remodelação/demolição tenha começado. |
| RISCO SOCIAL <i>O risco associado ao impacto do projeto sobre propriedades adjacentes e pessoas afetadas (inclusive protesto e agitação pública); reassentamento; direitos de terras indígenas; e greves e manifestações.</i> | Comunidade e negócios | ● | | | <p>A provisão da habitação social é altamente influenciada pela política do governo local e nacional e é geralmente o governo nacional ou local que determina a exigência para habitação social em qualquer área específica. A Autoridade Contratante assumirá o risco de integração de qualquer nova habitação social dentro da comunidade existente, exceto na medida em que o Parceiro Privado for responsável por executar quaisquer medidas de gestão social. Isso incluirá a avaliação do local quanto ao acesso à infraestrutura de transporte (p. ex., a adequação dos esquemas de estacionamento ou acesso ao transporte público por parte dos locatários) e outras instalações, tais como oportunidades de trabalho.</p> <p>Dependendo de sua localização, a construção de novas habitações sociais (ou a conversão de unidades habitacionais existentes em habitação social) pode sofrer oposição dos moradores locais. Quando houver oposição pública, pode haver ação de protesto nas fases tanto de construção como de operação, e/ou questões de proteção dos equipamentos e instalações do local. <i>Consulte também Segurança do local e Acesso ao local em Risco de disponibilidade de terras, de acesso e de local, e Vandalismo em Risco de construção e Risco operacional.</i></p> <p>Durante o estágio de viabilidade, a Autoridade Contratante deve ter considerado o impacto sobre o habitat, infraestrutura (social) e comunidades em geral, bem como sobre as propriedades adjacentes e indústrias – tanto em termos de construção como de operação/gestão das habitações sociais. Talvez seja necessário realizar estudos de impacto social e visar minimizar qualquer impacto negativo do projeto. A</p> | <p>Essa questão está sob crescente escrutínio de agências multilaterais, instituições de financiamento de desenvolvimento e de outros agentes financeiros internacionais, bem como da sociedade civil e de organizações de direitos humanos. As partes financeiras (incluindo as partes financeiras comerciais) examinarão atentamente como esses riscos são controlados no nível tanto do setor público como privado.</p> <p>Muitas partes financeiras aderem aos Princípios do Equador, comprometendo-se a garantir que os projetos que financiam (e aconselham) sejam desenvolvidos de forma que sejam socialmente responsáveis e reflitam práticas sólidas de gestão ambiental (conforme descrito nos Princípios do Equador). O compromisso do Banco Mundial com o desenvolvimento sustentável está definido no seu Arcabouço Ambiental e Social, que inclui normas que tanto ele como os seus mutuários devem cumprir em projetos que ele vier a</p> |

| CATEGORIA E DESCRIÇÃO DO RISCO | | ALOCAÇÃO DO RISCO | | | FUNDAMENTAÇÃO E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO (INCLUSIVE DISPOSIÇÕES DE SUPORTE DO GOVERNO) | RESUMO DA COMPARAÇÃO DE MERCADO |
|--------------------------------|-----------------------------------|-------------------|---------------|---------|--|---|
| Risco | Subcategoria | Público | Compartilhado | Privado | | |
| | | | | | <p>consulta pode reduzir o risco de oposição se os resultados forem incorporados na estratégia e nas exigências da licitação. A abordagem, os esquemas de indenização e o que é aceitável devem ser abordados nas exigências da licitação e no contrato.</p> <p>Os investidores e credores podem esperar ver um plano que aborde o impacto social, incluindo a execução de quaisquer disposições contratuais necessárias. A Autoridade Contratante pode optar por adotar normas e práticas socioambientais reconhecidas internacionalmente para o projeto para gerenciar o risco social, principalmente se forem desejáveis opções de financiamento internacional.</p> <p>Durante toda a construção e operações, será de importância crítica o engajamento ativo da parte interessada pela Autoridade Contratante a fim de evitar litígios, atingir marcos importantes dentro do prazo e garantir que esteja entregando infraestrutura que sirva ao seu propósito público. Tanto o Parceiro Privado como a Autoridade Contratante devem desenvolver planos sólidos de gestão de riscos socioambientais antes de a construção começar. Dependendo da natureza do projeto, a Autoridade Contratante talvez necessite manter o risco de interferência inevitável com as partes afetadas e atenuá-lo através de medidas como a realocação (<i>consulte também Reassentamento em Risco social</i>) e esforços continuados para gerenciar o impacto social e político do projeto no local e em torno dele (possivelmente incluindo um regime de compensação para as empresas afetadas adjacentes ao local).</p> <p>[●] O Parceiro Privado assumirá o risco de descumprimento de quaisquer obrigações contratuais de risco social, bem como as obrigações de risco social estabelecidas no sistema jurídico subjacente, embora mesmo quando as obrigações de risco social forem repassadas para o Parceiro Privado, as consequências de tais riscos ocorrerem possam voltar para a Autoridade Contratante. Por essa razão, a Autoridade Contratante deve analisar criticamente quais obrigações de risco social devem ser repassadas para o Parceiro Privado e quais devem ser retidas.</p> <p>Como pode haver habitações e inquilinos existentes imediatamente adjacentes ao local de construção, será importante assegurar-se de que a perturbação pelos veículos e obras da construção seja mantida a um mínimo a todo instante.</p> <p>Para uma análise detalhada sobre como os governos podem abordar melhor os aspectos relacionados à inclusão social no fornecimento de infraestrutura, consulte as orientações práticas do GI Hub sobre <i>Infraestrutura Inclusiva e Equidade Social</i>.</p> | <p>financiar.</p> <p>Em jurisdições de <i>civil law</i>, a obrigação da Autoridade Contratante de agir "no interesse público" e justificar e documentar decisões pode fortalecer a participação das partes interessadas. Isso porque o nível de transparência e justificação necessário deve assegurar que as opiniões da parte interessada sejam devidamente levadas em conta e que o risco de decisões arbitrárias (e consequentes desafios) seja reduzido.</p> |
| | Reassentamento | ● | | | <p>Dependendo da natureza do projeto, a Autoridade Contratante pode ter que reter o risco de interferência inevitável com as partes afetadas e mitigá-lo através de medidas como a realocação. Isso pode incluir a remoção de habitação ou negócios existentes e reassentamento de comunidades em outro local, potencialmente também com compensação, ou a realocação temporária de inquilinos enquanto as unidades habitacionais forem reformadas.</p> <p>[●] O Parceiro Privado é responsável pela implementação de quaisquer medidas de gestão de riscos sociais contratualmente acordadas – estas devem ser claramente especificadas pela Autoridade Contratante na fase de contratação para permitir que o Parceiro Privado precifique o custo e os riscos associados.</p> | <p>Em mercados menos desenvolvidos, as partes afetadas podem não ter os meios (ou o transporte) para se realocarem, mesmo se receberem compensação, e comunidades inteiras talvez precisem ser realocadas em conjunto. Nos mercados desenvolvidos, as partes afetadas podem se basear mais em direitos segundo leis de aquisição/desapropriação compulsória e compensação recebida.</p> |
| | Patrimônio/povos indígenas | ● | | | <p>[●] Tal como com os direitos de uso do terreno envolvendo grupos indígenas, quaisquer outros riscos de impacto social envolvendo esses grupos geralmente serão da responsabilidade da Autoridade Contratante, mas o Parceiro Privado assumirá o risco de cumprir a legislação pertinente e as obrigações contratuais.</p> <p>Na ausência de legislação, as questões de direitos indígenas e o engajamento da comunidade podem ser geridos pela Autoridade Contratante através da adoção de normas e práticas socioambientais internacionalmente reconhecidas para o projeto, principalmente se forem desejáveis opções de financiamento internacionais. <i>Consulte também Patrimônio/direitos de terras indígenas em Risco de</i></p> | <p>As obrigações do Parceiro Privado com relação aos direitos indígenas são bem legisladas em alguns mercados, e em outros mercados pode haver maior dependência de normas internacionalmente reconhecidas. <i>Consulte também Patrimônio/direitos de terras indígenas em Risco de disponibilidade de terras, de acesso e de local.</i></p> |

| CATEGORIA E DESCRIÇÃO DO RISCO | | ALOCAÇÃO DO RISCO | | | FUNDAMENTAÇÃO E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO (INCLUSIVE DISPOSIÇÕES DE SUPORTE DO GOVERNO) | RESUMO DA COMPARAÇÃO DE MERCADO |
|---|---|-------------------|---------------|---------|---|--|
| Risco | Subcategoria | Público | Compartilhado | Privado | | |
| | | | | | <i>disponibilidade de terras, de acesso e de local.</i> | |
| | Greves e manifestações | ● | ● | ● | O Parceiro Privado assume o risco de litígios trabalhistas e ação de greve que afetam adversamente o projeto, exceto na medida em que tal ação caia na categoria de risco político – a Autoridade Contratante pode arcar com o risco (se um evento MAGA) ou compartilhar o risco (como um evento de força maior ou isento) para greves e outros eventos disseminados de agitação trabalhista. Por exemplo, as greves de âmbito nacional e setorial são geralmente riscos da Autoridade Contratante, mas as greves nas instalações do Parceiro Privado serão um risco do Parceiro Privado. <i>Consulte também Risco de força maior e Risco de MAGA.</i> | Em jurisdições menos estáveis politicamente, a Autoridade Contratante pode ter que aceitar mais risco por greves do que em algumas jurisdições. Nos mercados onde o risco de greves for baixo, o Parceiro Privado pode sentir-se à vontade aceitando esse risco como um evento isento. |
| RISCO AMBIENTAL <i>O risco associado a condições pré-existent; obtenção de anuências; conformidade com as leis; condições causadas pelo projeto; eventos externos; e mudanças climáticas.</i> | Condições pré-existent | ● | | [●] | <i>Consulte Condição do local e Condição do ativo existente em Risco de disponibilidade de terra, de acesso e de local.</i> | O escrutínio ambiental está aumentando em todo o mundo. A Autoridade Contratante e o Parceiro Privado devem desenvolver planos sólidos de gestão de risco socioambiental antes de a construção começar. |
| | Obtenção de anuências ambientais | [●] | | ● | Pré-assinatura: Na maioria dos projetos, haverá um benefício se a anuência de projeto para alvarás-chave e outras aprovações importantes puderem ser obtidas pela Autoridade Contratante antes da contratação – essas podem incluir importantes anuências ambientais. Em muitos projetos importantes, as autorizações ambientais são um componente fundamental do projeto e podem levar um tempo significativo para serem preparadas e aprovadas. Em alguns casos, essas autorizações são iniciadas (como a preparação da avaliação do impacto ambiental) e preparadas pela Autoridade Contratante antes do processo de contratação. Num determinado momento, o Parceiro Privado irá assumir os riscos relacionados à obtenção de licenças ambientais detalhadas ou autorizações relacionadas com o projeto. A responsabilidade para obter quaisquer licenças relativas às obras ou ao método de trabalho geralmente é do Parceiro Privado. | O risco de atraso na obtenção de aprovações pode ser maior em algumas jurisdições, especialmente quando estiverem envolvidos diferentes níveis de governo. Atrasos na obtenção de licenças ambientais causaram atrasos significativos de construção em alguns setores (por exemplo, em alguns projetos na América do Sul), não se devendo subestimar o prazo necessário. Se não for dada ao Parceiro Privado uma isenção adequada, isso pode dissuadir o setor privado de participar de novos projetos no mesmo setor ou jurisdição. |
| | | [●] | | ● | Pós-assinatura: Exceto conforme especificamente identificado em contrário, o Parceiro Privado tipicamente assume o risco de obter todas as licenças ambientais, alvarás detalhados e autorizações ambientais exigidas para o projeto após a assinatura do contrato. No entanto, a Autoridade Contratante compartilhará esse risco na medida em que a autoridade relevante não agir corretamente ou dentro dos prazos do processo de aprovação – isso pode ser tratado como um evento de compensação ou evento de MAGA. <i>Consulte também Risco de MAGA.</i> Em alguns países, pode haver exigência de diferentes níveis de aprovação governamental. As autoridades locais podem interpretar certas exigências à sua maneira após o preço do contrato ter sido submetido e impor condições inesperadas ao Parceiro Privado. Isso pode afetar negativamente o modelo financeiro do projeto. As partes devem assegurar que o contrato defina claramente como tal interpretação ou exigência inesperada é abordada para evitar litígios sobre qual das partes arca com as consequências. <i>Consulte também Permissões-chave de planejamento em Risco de disponibilidade de terra, de acesso e de local, Risco de mudança da legislação e Conformidade com legislação e anuências ambientais em Risco ambiental.</i> | |
| Conformidade com legislação e anuências ambientais | | | | ● | O Parceiro Privado assume o risco de cumprir todas as licenças ambientais, alvarás detalhados e autorizações ambientais exigidos para o projeto, bem como as leis ambientais aplicáveis. As partes devem assegurar que a alteração nas disposições legais aborde adequadamente as alterações nas normas e leis ambientais (obrigatórias) para evitar litígios quanto a qual parte assume as consequências de quaisquer exigências impostas após a assinatura do contrato. <i>Consulte também Risco de mudança da legislação.</i> Na ausência de legislação, as obrigações ambientais podem ser geridas pela Autoridade Contratante através da adoção de normas e práticas internacionalmente reconhecidas para o projeto, principalmente se forem desejáveis opções de financiamento internacionais. <i>Consulte também Comunidades e negócios</i> | |

| CATEGORIA E DESCRIÇÃO DO RISCO | | ALOCAÇÃO DO RISCO | | | FUNDAMENTAÇÃO E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO (INCLUSIVE DISPOSIÇÕES DE SUPORTE DO GOVERNO) | RESUMO DA COMPARAÇÃO DE MERCADO |
|--|---|-------------------|---------------|---------|---|---|
| Risco | Subcategoria | Público | Compartilhado | Privado | | |
| | | | | | <i>em Risco social.</i> | |
| | Condições ambientais causadas pelo projeto | | | ● | <p>O Parceiro Privado assume o risco de eventos ambientais causados pelo projeto na medida em que devidos ao seu descumprimento de licenças, leis e obrigações contratuais aplicáveis. Isso inclui condições que afetam tanto o próprio projeto como terceiros.</p> <p>A Autoridade Contratante pode querer satisfazer-se quanto à robustez global e adequação dos planos ambientais propostos pelo Parceiro Privado, para garantir que tais planos serão adequados para gerir adequadamente os riscos do projeto, mas a Autoridade Contratante não deve assumir nenhum risco ao assim proceder.</p> | |
| | Eventos ambientais externos | | ● | | Fora da responsabilidade de ambas as partes: O risco de ocorrerem eventos ambientais externos ao projeto que o afetem adversamente (ou, como resultado, a terceiros) deve ser tratado de acordo com a natureza e a causa. Eles podem ser uma forma de risco compartilhado, como um evento isento ou evento de força maior (por exemplo, se um locatário ou visitante de um locatário provocar um evento ambiental e obrigar outros locatários a deixarem sua propriedade). | |
| | | ● | | | Dentro da responsabilidade da Autoridade Contratante: Se estiverem dentro da responsabilidade da Autoridade Contratante ou do governo, eventos ambientais podem ser tratados como um evento de compensação ou evento de MAGA (por exemplo, quando o governo tiver deixado de executar leis ambientais e um incidente ambiental resultante do tráfego rodoviário de passagem exigir que os locatários abandonem sua propriedade). <i>Consulte também o Risco de MAGA e Evento de mudança climática em Risco ambiental.</i> | |
| | Evento de mudança climática | [●] | ● | [●] | <p>A prática do mercado está se desenvolvendo com maior ênfase nos acontecimentos causados pelas alterações climáticas, e a Autoridade Contratante deve considerar o risco e o impacto dos eventos de risco climáticos na infraestrutura (tanto eventos climáticos externos únicos quanto efeitos mais graduais, como o aumento dos níveis do mar ou das temperaturas). Talvez seja apropriado tratar certos acontecimentos como eventos de força maior se ultrapassarem certos limiares (por exemplo, temperaturas fora de determinados intervalos) ou talvez seja apropriado esperar que o Parceiro Privado gerencie tais riscos (p. ex., através de seguro ou design). A resiliência do design também é um fator mitigante importante, por exemplo, para projetos com clima sazonal, como monções ou onde forem comuns os terremotos.</p> <p>Uma alternativa pode ser considerar um mecanismo contratual separado para abordar esse tipo de riscos no longo prazo de duração do contrato. Tal como com outras variações exigidas pela Autoridade Contratante, quaisquer alterações no escopo do projeto para mitigar os efeitos das alterações climáticas provavelmente precisem ser financiadas pela Autoridade Contratante, caso em que o Parceiro Privado não pode prever tais acontecimentos e não tem meios de repassar o custo (e não houver nenhum outro acordo quanto a compartilhamento de custos). Como provavelmente será mais dispendioso adaptar as medidas, é essencial que a Autoridade Contratante considere esse risco durante a fase de viabilidade, e que ambas as partes continuem a considerar essa questão mais profundamente durante o processo de licitação.</p> | Se não forem incluídas exigências claras, isso pode fazer com que diferentes licitantes tratem esse risco de diferentes maneiras. Para evitar especulações e litígios, após a adjudicação contratual, essas questões devem ser claramente estabelecidas nos documentos da licitação e negociadas durante o processo de licitação. |
| RISCO DE DESIGN <i>O risco de que o design não</i> | Adequação do design | | | | <p>Geralmente a Autoridade Contratante deveria visar transferir o risco do projeto ao Parceiro Privado, mas a viabilidade disso dependerá de quão envolvida a Autoridade Contratante deseja ou precisa ser ao especificar as exigências de projeto na documentação da licitação. Abordagens alternativas são descritas</p> | Em mercados de PPP mais desenvolvidos, a Autoridade Contratante normalmente elabora uma especificação de resultado ampla, a menos que a autorização ou outras |

| CATEGORIA E DESCRIÇÃO DO RISCO | | ALOCAÇÃO DO RISCO | | | FUNDAMENTAÇÃO E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO (INCLUSIVE DISPOSIÇÕES DE SUPORTE DO GOVERNO) | RESUMO DA COMPARAÇÃO DE MERCADO | |
|---|--------------|-----------------------------|---------------|---------|--|--|--|
| Risco | Subcategoria | Público | Compartilhado | Privado | | | |
| <p><i>seja adequado para a finalidade exigida; aprovação do design; e mudanças.</i></p> | | [●] | | ● | <p>abaixo.</p> <p>Especificação de resultado: Sempre que possível, a Autoridade Contratante geralmente visa estabelecer uma ampla especificação impulsionada pelo desempenho nos documentos da licitação, exigindo que o Parceiro Privado projete e construa o projeto de uma forma que satisfaça as especificações de desempenho e assegure conformidade com as exigências legais aplicáveis, normas de boas práticas do setor, normas de eficiência energética e, se pertinente, normas mínimas de qualidade. Isso permite a inovação do setor privado e ganhos de eficiência no projeto. Com essa abordagem, o Parceiro Privado terá responsabilidade fundamental pela adequação do design do projeto e sua conformidade com a especificação de resultado/desempenho. Um processo de revisão do projeto durante o contrato permitirá maior diálogo e cooperação entre a Autoridade Contratante e o Parceiro Privado, devendo-se tomar cuidado para garantir que o processo mútuo de revisão não reduza ou limite a responsabilidade geral do Parceiro Privado.</p> <p>Ao limitar quão prescritiva ser na especificação de desempenho, a Autoridade Contratante pode desejar solicitar um grau de cooperação e feedback durante a fase de licitação para garantir que as expectativas dos consórcios de licitação em termos de uma alocação de risco adequada para a responsabilidade pelo projeto sejam levadas em consideração na finalização da especificação de desempenho. Se a Autoridade Contratante fornecer aos licitantes um projeto básico, esses serão normalmente responsáveis por quaisquer erros, se assumirem esse projeto básico no desenvolvimento de seu projeto detalhado. Uma alternativa é fornecer um design (mais) detalhado, mas obrigar contratualmente os licitantes a comentarem sobre o design (alterado) e subsequentemente aceitá-lo (isto é, endossá-lo).</p> <p>A Autoridade Contratante deve assumir o risco de as informações técnicas por ela fornecidas se mostrarem imprecisas na medida em que o Parceiro Privado foi autorizado a se basear nelas para fins de design (p. ex., imprecisão das condições do local/prédio existente ou dos levantamentos dos ativos existentes).</p> <p><i>Consulte também Alterações no design em Risco de design.</i></p> | <p>exigências regulatórias obriguem-na a fornecer especificações mais detalhadas e descritivas (p. ex., conforme descrito em <i>Especificação prescritiva de resultado em Adequação de design</i>).</p> <p>Dada a natureza do ativo em projetos de habitação social (ou seja, residências e habitação social), a Autoridade Contratante pode se basear em especificações de desempenho padronizadas, permitindo uma escala maior (p. ex., programas na Irlanda) e reduzindo as questões de risco de design.</p> <p>Projetos em alguns mercados de PPP menos estabelecidos podem depender especificamente da disponibilidade de recursos confiáveis necessários para a construção e operação/gerenciamento, o que tem implicações quanto à capacidade do Parceiro Privado de atender as exigências de confiabilidade na especificação de desempenho e assumir o risco total de design.</p> <p>A qualidade das informações fornecidas pela Autoridade Contratante e a capacidade limitada do Parceiro Privado de verificar esses dados podem dificultar a capacidade do Parceiro Privado de assumir incondicionalmente o risco total de design em alguns mercados. As tentativas de transferir o risco em tais circunstâncias podem também levar o Parceiro Privado a precificar prêmios de risco caros que não representam <i>value for money</i> para a Autoridade Contratante.</p> | |
| | | | ● | | | <p>Especificação prescritiva: Uma especificação prescritiva pode garantir que a Autoridade Contratante receba propostas de uma determinada (e similar) forma. No entanto, a desvantagem dessa abordagem é que ela irá restringir a inovação do setor privado e ganhos de eficiência no design, podendo não resultar em melhor <i>value for money</i>. A Autoridade Contratante também pode reter algum risco de design em determinados aspectos das obras se for mais prescritiva na especificação de desempenho. Por exemplo, se a especificação de desempenho for muito prescritiva (p. ex., o leiaute exigido da habitação restringir a eficiência do design), a capacidade do Parceiro Privado de garantir a adequação à finalidade de sua solução de design pode ser impactada, e a Autoridade Contratante dessa forma compartilhará o risco de design.</p> <p>Algumas jurisdições permitem apenas um espaço limitado para o design individual, uma vez que todos os aspectos-chave e muitos detalhes já estão fixados na decisão oficial de aprovação do planejamento ou sujeitos a exigências mínimas prescritas pela legislação, regulamentações ou alvarás. Se quiser desviar-se dessas exigências, o Parceiro Privado deve realizar procedimentos formais de alteração, que na prática têm tal impacto sobre o processo e o risco que os licitantes não estão dispostos a assumir o risco que advém de iniciar tais procedimentos de alteração. <i>Consulte também Alterações no design em Risco de design.</i></p> | |
| | | Aprovação de designs | [●] | | ● | <p>O Parceiro Privado assumirá o risco de obter aprovações de design já que terá a responsabilidade principal por preparar o projeto detalhado e obter as aprovações pertinentes do estado ou outro órgão apropriado. No entanto, se o Parceiro Privado tiver cumprido todas as condições e prazos relevantes, a Autoridade Contratante compartilhará esse risco caso a autoridade relevante não agir corretamente ou</p> | |

| CATEGORIA E DESCRIÇÃO DO RISCO | | ALOCAÇÃO DO RISCO | | | FUNDAMENTAÇÃO E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO (INCLUSIVE DISPOSIÇÕES DE SUPORTE DO GOVERNO) | RESUMO DA COMPARAÇÃO DE MERCADO |
|---|--------------------------------------|-------------------|---------------|---------|---|---|
| Risco | Subcategoria | Público | Compartilhado | Privado | | |
| | | | | | dentro dos prazos de aprovação do processo – isso pode ser tratado como um evento de compensação. <i>Consulte também Risco de MAGA.</i> Quando soluções ou consultores específicos forem impostos pela Autoridade Contratante (p. ex., arquitetos ou técnicos), alguns riscos podem continuar com a Autoridade Contratante. | |
| | Alterações no design | ● | | ● | O risco de alterações no design após a assinatura do contrato é alocado de acordo com o motivo da alteração. Se o design original for deficiente, esse será um risco do Parceiro Privado, sujeito aos aspectos que forem risco da Autoridade Contratante (conforme delineado em <i>Aprovação de designs e Adequação do design em Risco de design</i>). Se forem exigidas mudanças pela Autoridade Contratante, isso seria via de regra um risco da Autoridade Contratante (com as consequentes implicações de tempo e custo por conta da Autoridade Contratante segundo os mesmos princípios aplicados para eventos de compensação). <i>Consulte também Risco de variações.</i> Os procedimentos de alteração contratual podem, na prática, ter tamanho impacto sobre o processo e o risco que o Parceiro Privado pode não estar disposto a assumir o risco que vem com o início desses procedimentos de alteração. Solicitar alterações de design ou o desenvolvimento de design alternativo ou mais detalhado durante o estágio de contratação atrasará o cronograma de contratação e fará com que os licitantes incorram em custos adicionais. A falta de certeza e o custo potencial podem dissuadir os licitantes e, dependendo da mudança nos requisitos, pode resultar em o processo de contratação precisar ser re-executado para cumprir as leis de contratação ou arriscar o surgimento de um desafio posterior. | |
| RISCO DE CONSTRUÇÃO <i>O risco de os custos de construção ultrapassarem os custos modelados; atrasos de conclusão; gestão do projeto; interface; conformidade com normas de qualidade; saúde e segurança; defeitos; conformidade com os direitos de propriedade intelectual; greves e manifestações e vandalismo.</i> | Aumentos de custos | [●] | [●] | ● | Os aumentos dos custos de construção (ou seja, os custos excederem os custos de construção assumidos no modelo financeiro do projeto no fechamento financeiro) pode ter uma variedade de causas, tais como erros nas estimativas de custos de construção, aumento do custo de materiais, ações da Autoridade Contratante ou governo, variações, bem como atrasos – ou mitigação de potenciais atrasos – no programa de construção. O Parceiro Privado normalmente assume o risco de aumentos de custo contanto que estes não sejam causados por eventos de força maior, de compensação (como em relação a local que não passou por levantamento ou a condições de ativo existente) ou eventos de MAGA, e não forem abordados através de outras disposições especiais (p. ex., variações da Autoridade Contratante, mudança da legislação ou disposições que abordem especificamente o risco cambial durante a construção – <i>consulte também Risco de variações, Risco de mudança da legislação e Risco de flutuação de taxa de câmbio em Risco de mercados financeiros</i>) ou cláusulas <i>hardship</i> (<i>consulte definição do Glossário</i>) na lei subjacente. O Parceiro Privado mitigará os riscos por ele assumidos ao repassá-los na medida do possível aos seus subcontratados (por exemplo, o subcontratado de construção). O modelo financeiro do Parceiro Privado normalmente incluirá precificação de contingência para aumentos de custos (como também as premissas do subcontratado). <i>Consulte também Risco de força maior e Risco de MAGA.</i> | Em certos mercados, o risco é considerado gerenciável pelo Parceiro Privado através de um repasse robusto de obrigações a subcontratados confiáveis e experientes e ao permitir contingências apropriadas orçamentárias e de cronograma e obter garantias apropriadas para o risco de não desempenho (por exemplo, garantias da empresa controladora e garantias de desempenho). A Autoridade Contratante pode às vezes buscar ela própria garantias adicionais para assegurar-se de que tais custos possam ser cumpridos - consulte Exigência de garantia de desempenho em Mitigação do risco do setor público. O cumprimento dos orçamentos de construção pode ser mais fácil nos mercados em que o Parceiro Privado normalmente tiver mais experiência e acesso confiável a recursos. |
| | Atrasos na conclusão de obras | [●] | [●] | ● | Os atrasos na entrega do conjunto habitacional até a data de conclusão das obras relevantes como no fechamento financeiro podem ter uma variedade de causas, tais como a indisponibilidade de materiais de construção, atrasos no transporte, variações e erros no cronograma do programa, bem como eventos climáticos, instabilidade civil ou ação industrial e ações da Autoridade Contratante ou do governo. O Parceiro Privado normalmente assume o risco de atrasos na medida em que não forem causados por eventos isentos, de força maior, de compensação ou de MAGA e não forem abordados através de outras disposições específicas (p. ex., em relação a variações na Autoridade Contratante ou mudança da legislação). <i>Consulte também Risco de força maior, Risco de MAGA, Risco de variações e Risco de mudança da legislação.</i> | O cumprimento dos prazos de construção pode ser mais fácil nos mercados em que o Parceiro Privado normalmente tiver mais experiência e acesso confiável a recursos. Em mercados menos maduros, a gestão do risco de conclusão é tipicamente abordada ao se ter ou: (i) uma data de conclusão programada (com danos acordados por atraso em anexo), seguida de um período fixo de operação; ou (ii) um período de construção programado que faça parte da vigência global do contrato, que é fixa, sujeita a |

| CATEGORIA E DESCRIÇÃO DO RISCO | | ALOCAÇÃO DO RISCO | | | FUNDAMENTAÇÃO E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO (INCLUSIVE DISPOSIÇÕES DE SUPORTE DO GOVERNO) | RESUMO DA COMPARAÇÃO DE MERCADO |
|--------------------------------|---|-------------------|---------------|---------|---|---|
| Risco | Subcategoria | Público | Compartilhado | Privado | | |
| | | | | | <p>Um regime de início em fases é mais comum para projetos de habitação social, especialmente quando o conjunto habitacional estiver localizado em locais separados e/ou incluir uma combinação de conjunto habitacional novo e reformado. As datas relevantes são as datas de início da operação programada, e para conseguir isso as obras precisarão ser comprovadas como completas. Processos de aceitação específicos podem ser exigidos por lei para obras de construção segundo contratos públicos e/ou para fins de seguro.</p> <p>Um regime de conclusão por fases/transferência pode ajudar a aumentar o fluxo de caixa durante o processo geral de construção, reduzir os custos de financiamento do Parceiro Privado e incentivar as obras de construção em fases, a fim de garantir que os componentes críticos sejam concluídos dentro do prazo e as unidades habitacionais estejam disponíveis para aluguel pelos locatários o mais rápido possível.</p> <p>As consequências para o Parceiro Privado de atrasos nas datas de conclusão de obras relevantes são a perda de receitas esperadas que podem ocorrer na data pertinente e custos de construção e financiamento em curso. Em casos extremos, há também um risco de rescisão potencial por não cumprir a "data de parada longa" (<i>longstop date</i>) (uma data final posterior até a qual o Parceiro Privado deve concluir as obras do projeto /iniciar a operação para evitar que a Autoridade Contratante tenha o direito de encerrar). O Parceiro Privado repassará os riscos por ele assumidos na medida do possível para seus subcontratados (e pode exigir que os subcontratados lhe paguem danos acordados para compensar o atraso e a perda de sua renda geral do projeto e para servir como um incentivo para a conclusão dentro do prazo). A Autoridade Contratante pode também considerar impor danos acordados por atraso ao Parceiro Privado para compensá-la pelo atraso do início da fase operacional. No entanto, a imposição de tais danos acordados irá tipicamente resultar em o Parceiro Privado embutir custo e tempo de contingência adicional no plano de construção do projeto, e o Parceiro Privado já deveria estar suficientemente incentivado a cumprir a data de conclusão de obras relevantes pontualmente para que possam começar seus fluxos de receita.</p> <p>Algumas jurisdições exigem que determinados critérios sejam cumpridos em disposições contratuais que impõem danos por atraso se estes forem juridicamente exequíveis. Em termos gerais, se os danos excederem as prováveis perdas reais da Autoridade Contratante (considerando-se que ela ainda não tem de fazer pagamentos de disponibilidade), eles podem, ao contrário, ser vistos como uma penalidade desproporcional e as disposições podem ser inexecutáveis.</p> | <p>prorrogações devido a determinados eventos, como os de força maior. Neste último cenário, a Autoridade Contratante pode tentar adicionalmente impor danos acordados por atraso ao Parceiro Privado. A diferença entre as duas estruturas é que a primeira preserva a fase operacional de geração de receita do projeto, e a Autoridade Contratante se baseia nos danos por atraso acordados para incentivar a conclusão oportuna das obras e início da operação. Neste último caso, o incentivo para completar as obras e cumprir a data de início da operação programada é que qualquer atraso no risco do Parceiro Privado reduzirá a fase operacional geradora de receitas.</p> |
| | Gerenciamento de projetos e interface com outras obras/instalações | [●] | | ● | <p>Gestão do projeto: Normalmente, o Parceiro Privado assume o risco de gerenciamento do projeto.</p> <p>Interface com outras obras/instalações: A interdependência com outros projetos também pode afetar as obrigações contratuais e a alocação de risco. (por exemplo, as estradas de acesso ao local estarem prontas). Em áreas tanto remotas quanto densamente povoadas, os esquemas de infraestrutura mais amplos podem ser cruciais para o sucesso do projeto de habitação social. Se parte ou a totalidade do projeto depender ou de a Autoridade Contratante realizar determinadas obras ou disponibilizar unidades habitacionais existentes, esse risco de interface será um risco da Autoridade Contratante. Se a data de início da operação for adiada devido a tais obras não terem sido realizadas no prazo ou a Autoridade Contratante de outra forma não cumprir as suas obrigações, esse será um evento de compensação ou evento de MAGA. Por exemplo, o projeto pode estar baseado em a Autoridade Contratante buscar unidades habitacionais vazias para iniciar as obras de reforma.</p> <p><i>Consulte também Serviços públicos e instalações e Acesso ao local e infraestrutura associada em Risco de disponibilidade de terra, de acesso e de local, Adequação do design em Risco de design, Normas de manutenção em Risco operacional e Risco de MAGA.</i></p> | <p>Em alguns mercados, pode ser alocado ao Parceiro Privado o risco de trabalho de terceiros ser devida e oportunamente concluído, especialmente se o Parceiro Privado tiver a oportunidade de entrar em arranjos de interface com o terceiro. Esses acordos de interface resultarão em o risco de interface ser compartilhado entre o Parceiro Privado e o terceiro.</p> |
| | Garantia da qualidade e outras | | ● | | <p>O cumprimento de normas de qualidade relevantes será um risco do Parceiro Privado, mas quando as normas ou códigos forem revistos após a data de apresentação da proposta, essa alocação de risco</p> | |

| CATEGORIA E DESCRIÇÃO DO RISCO | | ALOCAÇÃO DO RISCO | | | FUNDAMENTAÇÃO E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO (INCLUSIVE DISPOSIÇÕES DE SUPORTE DO GOVERNO) | RESUMO DA COMPARAÇÃO DE MERCADO |
|--------------------------------|---|-------------------|---------------|---------|--|--|
| Risco | Subcategoria | Público | Compartilhado | Privado | | |
| | normas regulamentares de construção | | | | dependerá de as alterações serem ou não obrigatórias e de o Parceiro Privado ter precificado o risco de tais alterações na sua proposta. A Autoridade Contratante pode considerar aumentar o preço do contrato para levar em consideração o aumento dos custos de conformidade ou o Parceiro Privado pode ser dispensado do cumprimento da nova norma se esta não for obrigatória. Isso pode ser tratado através da alteração das disposições legais. <i>Consulte também Risco de mudança da legislação.</i> | |
| | Conformidade com a saúde e segurança | | | ● | <p>A responsabilidade pela conformidade com a saúde e segurança no local da construção é tipicamente uma responsabilidade do Parceiro Privado. O Parceiro Privado normalmente assume o risco de cumprir as leis/requisitos de saúde e segurança e indeniza a Autoridade Contratante em relação a qualquer violação de tais requisitos. Sujeito à lei aplicável, a responsabilidade do Parceiro Privado pode ser mitigada na medida em que o incidente de saúde e segurança tenha sido causado pela Autoridade Contratante ou com sua contribuição ou por outra entidade governamental e/ou a parte afetada.</p> <p>Alguns projetos exigem uma revisão anual da segurança que permita às partes avaliarem a gestão relevante do desempenho e da segurança. Caso contrário, o engajamento de um empreiteiro experiente com um forte histórico de segurança também é um fator mitigante.</p> | Em algumas jurisdições com legislação de construção desenvolvida, as responsabilidades do Parceiro Privado na fase de construção serão estabelecidas em lei com estrita responsabilidade por determinados incidentes. Pode haver órgãos específicos que o penalizarão por violações das obrigações legais de saúde e segurança aplicáveis. Uma violação das obrigações de saúde e segurança aplicáveis pode dar origem a uma responsabilidade penal por uma ou ambas as partes (e/ou o seu pessoal), incluindo o risco de multas. |
| | Responsabilidade por morte, lesões corporais, danos patrimoniais e responsabilidade de terceiros | | | ● | <p>Exceto quando decorrente de uma violação ou falha por parte da Autoridade Contratante, o Parceiro Privado geralmente assumirá o risco de lesões corporais, morte e danos ao patrimônio sofridos pela Autoridade Contratante (e seus funcionários e outro pessoal) ou por terceiros decorrentes das obras de construção. O Parceiro Privado geralmente indenizará a Autoridade Contratante contra quaisquer obrigações em que esta incorrer como resultado de lesões corporais, morte e danos ao patrimônio.</p> <p>O Parceiro Privado deve providenciar um seguro apropriado para cobrir suas potenciais responsabilidades, mas tipicamente a Autoridade Contratante definirá determinadas exigências mínimas segundo o contrato de PPP (consulte também Indisponibilidade de seguro em Risco dos mercados financeiros).</p> | <p>Em determinadas jurisdições, pode ser adequado para a Autoridade Contratante arcar com certos riscos relacionados com o que são, em última análise, responsabilidades estatais ou outros fatores fora do controle do Parceiro Privado, por exemplo, uma falha ou falta de intervenção por parte dos serviços de emergência.</p> <p>Ao alocar esse risco, deve-se ter em mente que, em muitas jurisdições, por lei, não é possível excluir (ou limitar) a responsabilidade de uma parte em relação a morte e lesões corporais.</p> |
| | Defeitos e materiais defeituosos | | | ● | <p>Deve-se exigir que o Parceiro Privado projete e construa o projeto de acordo com as boas práticas do setor e arque com o risco e a responsabilidade por concluir o projeto livre de defeitos. Os defeitos são tipicamente categorizados como defeitos (i) visíveis e (ii) latentes/ocultos e são tratados de forma diferente segundo o contrato. O risco de defeitos visíveis é, por vezes, coberto por uma aceitação provisória quando da conclusão das obras (e pode resultar em um pagamento único por danos acordados). Como os defeitos latentes podem não ser visíveis por alguns anos, o Parceiro Privado é normalmente responsável por tais defeitos durante um certo número de anos após a conclusão, e a Autoridade Contratante pode exigir uma garantia de desempenho do Parceiro Privado para corroborar essa obrigação (que o Parceiro Privado exigirá do subcontratado de construção pertinente).</p> <p>A Autoridade Contratante pode ficar com o risco de defeitos latentes em estruturas existentes. <i>Consulte também Condição do ativo existente em Risco de disponibilidade de terras, de acesso e de local e Normas de manutenção em Risco operacional.</i></p> | Os períodos de obrigações por defeitos e respectivas responsabilidades variam entre sistemas jurídicos e jurisdições, podendo ser definidos contratualmente ou em alguns casos pela legislação. A prática do mercado também varia entre setores. Algumas jurisdições impõem responsabilidade estrita por defeitos e podem exigir compulsoriamente o seguro correspondente. No Oriente Médio, por exemplo, a responsabilidade decenal pode aplicar-se como uma questão de legislação por dez anos a partir da conclusão de determinadas obras (geralmente civis). |
| | Propriedade intelectual | [●] | | ● | <p>O Parceiro Privado assume o risco de obter todas as licenças pertinentes de propriedade intelectual para a construção e operação/gestão da habitação social e por infração de propriedade intelectual, exceto na medida em que a Autoridade Contratante impuser determinadas soluções tecnológicas ou de design ao Parceiro Privado, caso em que o risco correspondente pode ser compartilhado com a Autoridade Contratante ou por ela assumido.</p> <p>O Parceiro Privado deve assegurar que todas as licenças exigidas possam ser transferidas à Autoridade Contratante (ou seu designado) ao final do contrato para permitir que ela continue a construção e/ou</p> | |

| CATEGORIA E DESCRIÇÃO DO RISCO | | ALOCAÇÃO DO RISCO | | | FUNDAMENTAÇÃO E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO (INCLUSIVE DISPOSIÇÕES DE SUPORTE DO GOVERNO) | RESUMO DA COMPARAÇÃO DE MERCADO |
|--|---|-------------------|---------------|---------|--|--|
| Risco | Subcategoria | Público | Compartilhado | Privado | | |
| | | | | | operação/gestão. | |
| | Greves e manifestações | ● | [●] | ● | Consulte <i>Greves e manifestações em Risco social</i> . | |
| | Vandalismo | | [●] | ● | O vandalismo frequentemente será um risco do Parceiro Privado, às vezes com um limiar/limite acima do qual a Autoridade Contratante arcará com o risco ou o compartilhará. Isso pode depender da medida em que o Parceiro Privado puder efetivamente ter um impacto sobre o risco ou mitigá-lo, escolha de design, uso de materiais, acesso ao local e respectiva segurança durante a construção, etc. <i>Consulte também Vandalismo em Risco Operacional, Segurança do local em Risco de disponibilidade de terra, de acesso e de local e Risco social</i> . | O vandalismo pode ser mais um risco devido ao fato de o ativo ser habitação social ou quando as circunstâncias na área forem tais que o vandalismo e os crimes leves forem mais prevalentes. |
| RISCO DE VARIAÇÕES <i>O risco de alterações do serviço solicitadas por qualquer das partes que afetam a construção ou operação.</i> | | ● | [●] | ● | <p>Mudança da Autoridade Contratante: A Autoridade Contratante normalmente assume o risco e o custo das mudanças de serviço implementadas após o seu pedido. O contrato especificará até onde ela tem direito de exigir alterações e os motivos razoáveis pelos quais o Parceiro Privado pode recusar. A Autoridade Contratante também arcará com o risco de garantir que ela possa cumprir suas responsabilidades de custo.</p> <p>Mudança do Parceiro Privado: O Parceiro Privado arcará com o risco e custo das mudanças de serviço implementadas após sua solicitação, a menos que as partes tenham acordado um mecanismo de compartilhamento como parte de suas discussões sobre a mudança. Um mecanismo de compartilhamento pode ser adequado quando a Autoridade Contratante desejar incentivar o Parceiro Privado a introduzir soluções inovadoras ou ambientalmente amigáveis.</p> <p>Se for responsável pelos custos, a Autoridade Contratante deve mitigar o seu risco ao exigir um processo transparente de análise de custos do qual se possa fazer a devida diligência. Isso provavelmente seja uma preocupação especial durante a fase de construção. Tal como com qualquer responsabilidade potencial segundo o contrato de PPP, a Autoridade Contratante vai querer considerar a melhor forma de ela financiar tais pagamentos, por exemplo, através do financiamento da alteração diretamente por ela, ao exigir que o Parceiro Privado obtenha financiamento comprometido, mas não utilizado no fechamento financeiro ou estabeleça uma reserva para financiar alterações futuras, cada uma das quais acarretará um custo e pode afetar o <i>value for money</i>, ou ao exigir que o Parceiro Privado obtenha financiamento quando da implementação da alteração. Sempre que o financiamento for contratado pelo Parceiro Privado, seja no fechamento financeiro ou no momento da implementação, as receitas do Parceiro Privado terão de ser ajustadas para financiar o reembolso do financiamento. O risco e os custos associados às alterações resultantes de outras disposições serão abordados de acordo com essas disposições.</p> <p><i>Consulte também Alterações no design em Risco de design, Evento de mudança climática em Risco ambiental, Risco de tecnologia disruptiva e Risco de mudança da lei.</i></p> | <p>Algumas jurisdições têm modelos detalhados de protocolo de alteração a ser seguido para variações para garantir que o cálculo de custos seja justo e transparente.</p> <p>Devido ao impacto que as mudanças podem ter na construção ou operação (por exemplo, em termos de tempo, custo e entrega), pode haver restrições quanto à capacidade de solicitar alterações de certos tipos ou em determinadas fases. A capacidade da Autoridade Contratante de solicitar e atender a quaisquer mudanças de custos também será uma preocupação, principalmente quando ela tiver uma capacidade de pagamento limitada.</p> |
| RISCO OPERACIONAL <i>O risco de eventos afetarem o desempenho ou aumentarem os custos além dos custos modelados; normas de desempenho e preço; disponibilidade de recursos; conformidade com os direitos de propriedade intelectual;</i> | Aumento dos custos operacionais e desempenho afetado | [●] | [●] | ● | O aumento dos custos e os atrasos na fase operacional podem ter uma variedade de causas, variando desde erros em estimativas ou variações dos custos de manutenção até eventos climáticos extremos. Além de ajustes para a inflação, o Parceiro Privado assume amplamente o risco de eventos que inibam o desempenho e/ou deem margem a aumentos de custos além dos custos modelados, na medida em que estes não forem eventos isentos, de força maior, de compensação ou de MAGA e não forem abordados através de outras disposições especiais (p. ex., em relação a variações da Autoridade Contratante ou mudanças da legislação) ou cláusulas <i>hardship</i> (consulte definição no Glossário) na lei subjacente. <i>Consulte também Risco de variações, Risco de mudança da legislação, Risco de força maior e Risco de MAGA.</i> | |

| CATEGORIA E DESCRIÇÃO DO RISCO | | ALOCAÇÃO DO RISCO | | | FUNDAMENTAÇÃO E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO (INCLUSIVE DISPOSIÇÕES DE SUPORTE DO GOVERNO) | RESUMO DA COMPARAÇÃO DE MERCADO | |
|--|--|-------------------|---------------|---------|--|---|--|
| Risco | Subcategoria | Público | Compartilhado | Privado | | | |
| saúde e segurança; conformidade com as normas de manutenção; greves e manifestações; e vandalismo. | Risco de desempenho/preço | | | ● | <p>O Parceiro Privado assume o risco de cumprir a especificação de desempenho segundo o contrato (ou seja, assegurando que as obras e o desempenho operacional são da qualidade e do nível necessários). Em uma estrutura de pagamento baseada em disponibilidade, o pagamento do Parceiro Privado pode estar sujeito a redução se os critérios de disponibilidade e as normas baseadas em desempenho não forem atendidos. Por exemplo, os critérios de disponibilidade podem estar vinculados ao fato de as habitações terem sistemas de água quente funcionando, e as normas de desempenho podem estar vinculadas a tempos de resposta para executar consertos nas habitações. Quando determinados critérios de disponibilidade ou indicadores de desempenho não puderem ser cumpridos devido a ações por parte da Autoridade Contratante (ou de outras entidades governamentais) ou a circunstâncias imprevistas, o Parceiro Privado pode ter direito a isenção (p. ex., se causado por um evento isento, de força maior, de MAGA ou de compensação). Por exemplo, isso pode acontecer quando a equipe da Autoridade Contratante ou o provedor dos serviços de gestão de habitação e ocupação (se esse provedor for contratado pela Autoridade Contratante) não conseguiram obter acesso para o Parceiro Privado para corrigir um defeito. <i>Consulte também Interface em Risco operacional, Risco de força maior e Risco de MAGA.</i></p> <p>A Autoridade Contratante é responsável por fazer cumprir o regime de desempenho e por garantir que as especificações de desempenho sejam atingíveis e adequadamente adaptadas ao que o Parceiro Privado pode oferecer com base em dados de mercado relevantes e objetivos da política. A adequação das métricas pode ser avaliada por referência a normas de serviços similares prestados pela Autoridade Contratante (ou outro órgão governamental), <i>value for money</i>, a natureza do projeto e os mercados relevantes. Se a Autoridade Contratante esperar que o Parceiro Privado realize cobrança de aluguel dos inquilinos (por exemplo, quando a unidade habitacional for de propriedade do Parceiro Privado e este firmar acordos de locação com os inquilinos) e exigir que o Parceiro Privado assuma qualquer risco de cobrança de aluguel, isso normalmente será documentado como parte da especificação de desempenho, e os arranjos de receita documentados.</p> | <p>Em mercados maduros, a Autoridade Contratante deve ter acesso a várias fontes de dados para desenvolver modelos e especificações de desempenho realistas e atingíveis.</p> <p>Para outros mercados, principalmente no caso de primeiros projetos do mercado, a preparação de normas atingíveis pela Autoridade Contratante é complicada pela falta de dados relevantes do mercado. A Autoridade Contratante deve estabelecer normas que sejam atingíveis no mercado relevante, levando em conta, por exemplo, as normas pertinentes de manutenção. Essas podem variar em diferentes mercados.</p> <p>Em mercados menos maduros, o Parceiro Privado pode exigir que a Autoridade Contratante reduza as exigências de desempenho durante o período de implementação e, possivelmente, reajuste as métricas de desempenho uma vez que o desempenho tenha-se estabilizado. Isso pode mitigar o risco de falha de desempenho a longo prazo.</p> | |
| | Risco de insumo ou de recursos operacionais | | | ● | ● | <p>O Parceiro Privado assume o risco e responsabilidade principal de garantir um fornecimento ininterrupto de recursos para o projeto (como equipamentos e materiais de manutenção) e de gerenciar os custos desses recursos. Será necessário considerar isso ao estruturar suas formas de suprimento.</p> <p>No que diz respeito à provisão de serviços públicos, tipicamente a contratação de uma conexão dos serviços públicos à habitação será um risco do Parceiro Privado, mas o custo desses serviços será geralmente assumido pela Autoridade Contratante (e pelos locatários). O mecanismo de pagamento pode incluir medidas de incentivo à redução de custos (um exemplo importante para incentivar a eficiência energética), na medida em que a habitação deixar de atingir determinadas normas de eficiência energética, embora provavelmente seja difícil para o Parceiro Privado aceitar esse risco de custos na medida em que o consumo depende do comportamento das partes fora do seu controle (por exemplo, locatários que deixam as janelas abertas).</p> <p>Em alguns mercados, pode haver casos específicos em que o risco precisa ser compartilhado (p. ex., em relação à disponibilidade de fornecimento de energia ou dependência de materiais de origem local), situação na qual os recursos podem ser afetados por litígios trabalhistas, embargos ou outros riscos políticos. Estes podem ser tratados como eventos isentos, de força maior, de compensação ou de MAGA. <i>Consulte também Risco de força maior e Risco de MAGA.</i></p> | <p>Alguns mercados são geralmente mais suscetíveis à volatilidade do mercado e a grandes variações de custos.</p> <p>Mercados maduros geralmente não apresentam volatilidade do mercado como os mercados menos maduros, e a disponibilidade de recursos é menos preocupante. No entanto, os custos de energia podem ainda assim variar significativamente no decurso de um projeto, o que pode tornar não apropriada a transferência desse risco para o Parceiro Privado (e/ou sem um mecanismo que compartilhe o risco com a Autoridade Contratante acima de certos limites).</p> |
| | Propriedade intelectual | | [●] | | ● | <p>O Parceiro Privado assume o risco de obter todas as licenças pertinentes de propriedade intelectual para a construção e operação/gestão da habitação social e por infração de propriedade intelectual, exceto na medida em que a Autoridade Contratante impuser determinadas soluções tecnológicas ou de design ao Parceiro Privado, caso em que o risco correspondente pode ser compartilhado com a Autoridade</p> | |

| CATEGORIA E DESCRIÇÃO DO RISCO | | ALOCAÇÃO DO RISCO | | | FUNDAMENTAÇÃO E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO (INCLUSIVE DISPOSIÇÕES DE SUPORTE DO GOVERNO) | RESUMO DA COMPARAÇÃO DE MERCADO |
|--------------------------------|---|-------------------|---------------|---------|---|---|
| Risco | Subcategoria | Público | Compartilhado | Privado | | |
| | | | | | <p>Contratante ou por ela assumido.</p> <p>O Parceiro Privado deve assegurar que todas as licenças exigidas possam ser transferidas à Autoridade Contratante (ou seu designado) ao final do contrato para permitir que ela continue a construção e/ou operação/gestão.</p> | |
| | Conformidade com a saúde e segurança | ● | | ● | <p>A alocação de risco por saúde e segurança dependerá da responsabilidade operacional pelo ativo. Como a Autoridade Contratante ou um prestador de serviços de gestão de habitação e ocupação terá controle operacional do alojamento, a Autoridade Contratante normalmente manteria a responsabilidade operacional por saúde e segurança no dia-a-dia.</p> <p>O Parceiro Privado normalmente assumirá o risco em relação às suas obras de manutenção/consertos e outros aspectos de saúde e segurança relacionados aos serviços prestados pelo Parceiro Privado durante essa fase. Sujeito à lei aplicável, a responsabilidade do Parceiro Privado pode ser mitigada na medida em que o incidente de saúde e segurança tenha sido causado pela Autoridade Contratante ou com sua contribuição ou por outra entidade governamental e/ou um terceiro, como o prestador de serviços de gestão de habitação e ocupação. <i>Consulte também Responsabilidade por morte, lesões corporais, danos patrimoniais e responsabilidade de terceiros.</i></p> | <p>Em algumas jurisdições com a legislação desenvolvida de construção e práticas de trabalho, algumas das responsabilidades do Parceiro Privado serão estabelecidas em lei com responsabilidade estrita por certos incidentes. Pode haver órgãos específicos que o penalizarão por violações das obrigações legais de saúde e segurança aplicáveis, por exemplo, em relação ao trabalho de manutenção realizado na fase operacional. Uma violação das obrigações de saúde e segurança aplicáveis pode dar origem a uma responsabilidade penal por uma ou ambas as partes (e/ou o seu pessoal), incluindo o risco de multas.</p> |
| | Responsabilidade por morte, lesões corporais, danos patrimoniais e responsabilidade de terceiros | [●] | | ● | <p>Exceto quando decorrente de uma violação ou falha por parte da Autoridade Contratante ou de terceiros, o Parceiro Privado geralmente assumirá o risco de lesões corporais, morte e danos ao patrimônio sofridos pela Autoridade Contratante (e seus funcionários e outro pessoal) ou por terceiros decorrentes de quaisquer questões/defeitos de construção e de serviços correntes de manutenção/repairs.</p> <p>O Parceiro Privado deve providenciar um seguro apropriado para cobrir suas potenciais responsabilidades, e tipicamente a Autoridade Contratante definirá determinadas exigências mínimas de seguro segundo o contrato de PPP (consulte também <i>Indisponibilidade de seguro em Risco dos mercados financeiros</i>). <i>Consulte também Responsabilidade por morte, lesões corporais, danos patrimoniais e responsabilidade de terceiros em Risco de construção.</i></p> | <p>Em determinadas jurisdições, pode ser adequado para a Autoridade Contratante arcar com certos riscos relacionados com o que são, em última análise, responsabilidades estatais ou outros fatores fora do controle do Parceiro Privado, por exemplo, uma falha ou falta de intervenção por parte dos serviços de emergência.</p> <p>Ao alocar esse risco, deve-se ter em mente que, em muitas jurisdições, por lei, não é possível excluir (ou limitar) a responsabilidade de uma parte em relação a morte e lesões corporais.</p> |
| | Normas de manutenção | | | ● | <p>O Parceiro Privado assumirá o risco principal de cumprir as normas apropriadas em matéria de manutenção, conforme estabelecido na especificação de desempenho, de modo que a unidade habitacional seja revertida na condição esperada quando da rescisão antecipada ou término do acordo (<i>consulte também Risco de condições na reversão e de valor residual</i>). Isso inclui a manutenção rotineira do dia-a-dia, bem como a manutenção do ciclo de vida e reposição de ativos específicos. A falta de manutenção dos ativos de acordo com a especificação de desempenho acarretará deduções de pagamento e, quando significativo, potencialmente inadimplência.</p> <p>Na prática, estimar as obras do ciclo de vida pode ser desafiador. Isso requer experiência e, na medida do possível, a Autoridade Contratante pode ser capaz de fornecer dados sobre o custo do ciclo de vida. Como os padrões de manutenção são geralmente definidos em um nível mais alto em projetos de PPP do que em projetos existentes (não de PPP), esses dados provavelmente exigirão um multiplicador. Os mecanismos de financiamento/reserva de ciclo de vida podem mitigar o risco do ciclo de vida, mas também são difíceis de conceber adequadamente, e as Autoridades Contratantes devem ter em conta que eles podem ter um impacto na alocação de riscos/value for money.</p> <p>O envolvimento do Parceiro Privado na operação, manutenção, gestão e reabilitação do projeto e a vinculação ao direito ao pagamento podem fornecer vários benefícios. Isso deve incentivar maior cuidado e diligência por parte do Parceiro Privado tanto na fase de construção quanto na operacional, e aumentar a vida útil da unidade habitacional.</p> <p>A Autoridade Contratante pode estabelecer um comitê de gestão habitacional para supervisionar o</p> | <p>Em mercados maduros, o Parceiro Privado geralmente assume o risco global de manutenção periódica e preventiva, obras de manutenção de emergência, obras decorrentes de erros de projeto ou de construção, obras de reabilitação e, em certos casos, obras decorrentes de implementação de mudanças tecnológicas ou estruturais. <i>Consulte também Risco de tecnologia disruptiva.</i></p> |

| CATEGORIA E DESCRIÇÃO DO RISCO | | ALOCAÇÃO DO RISCO | | | FUNDAMENTAÇÃO E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO (INCLUSIVE DISPOSIÇÕES DE SUPORTE DO GOVERNO) | RESUMO DA COMPARAÇÃO DE MERCADO |
|--------------------------------|------------------|-------------------|---------------|---------|--|---------------------------------|
| Risco | Subcategoria | Público | Compartilhado | Privado | | |
| | | | | | desempenho do Parceiro Privado quanto aos serviços de manutenção e reabilitação, juntamente com um mecanismo formal para discutir e resolver questões relativas a desempenho. De um modo geral, a Autoridade Contratante deve evitar interferências indevidas em relação à prestação de serviços de manutenção e reabilitação por parte do Parceiro Privado para não diluir os benefícios da transferência de risco. | |
| | | ● | | ● | <p>Ativos existentes no projeto: No que diz respeito a unidades habitacionais, o risco de manutenção deve ser alocado ao Parceiro Privado na medida em que a condição dos ativos existentes for conhecida e o trabalho de manutenção futuro puder ser devidamente avaliado por uma empreiteira experiente.</p> <p>Em alguns casos, a Autoridade Contratante pode precisar reter o risco de manutenção ou de defeito latente de alguns bens existentes (e as normas de adequação à finalidade talvez precisem ser ajustadas apropriadamente).</p> <p>Ativos existentes (ou outros) que fazem interface com o projeto: A Autoridade Contratante assumirá o risco se for obrigada a garantir e gerenciar proativamente a manutenção de uma habitação social existente (ou outra) que se integra ao projeto, pois isso será fundamental para fornecer acesso ao novo projeto de habitação social. <i>Consulte também Acesso ao local e infraestrutura associada em Risco de disponibilidade de terras, de acesso e de local.</i></p> | |
| | | | | [●] | <p>Projetos de risco de receita: Se estiver assumindo o risco de receita, o Parceiro Privado assume o risco primário de que a habitação social será mantida num nível suficiente de qualidade e confiabilidade para garantir que possa continuar a atrair locatários/associações habitacionais.</p> <p>Inversamente, a Autoridade Contratante assumirá o risco se for obrigada a garantir e gerenciar proativamente a infraestrutura que faz interface com a habitação social (como o transporte público). <i>Consulte também Acesso ao local e infraestrutura associada em Risco de disponibilidade de terras, de acesso e de local.</i></p> | |
| | | [●] | | [●] | <p>Substituição de inquilinos: Se houver uma rotatividade de inquilinos maior do que o previsto, o Parceiro Privado pode incorrer em custos adicionais para reintegração de inquilinos nas propriedades. A Autoridade Contratante e o Parceiro Privado podem precisar estabelecer um mecanismo para tratar da compensação por tais custos adicionais.</p> | |
| | Interface | [●] | ● | | <p>Embora o Parceiro Privado esteja normalmente mais bem posicionado para gerenciar muitos dos riscos de interface, pode haver casos em que esse risco precise ser compartilhado com a Autoridade Contratante ou por ela assumido.</p> <p>Quando determinados critérios de disponibilidade ou indicadores de desempenho não puderem ser cumpridos devido a ações ou falta de ação por parte da Autoridade Contratante (ou de outras entidades governamentais ou de prestadores de serviços de gestão de habitação e ocupação), inclusive sua equipe, fornecedores ou (sub)contratados, a Autoridade Contratante assumirá o risco correspondente e o Parceiro Privado terá direito a isenção. Por exemplo, os atos dos locatários ou de terceiros visitantes podem causar danos ou defeitos nas propriedades e a anuência/cooperação dos locatários também será necessária para efetuar consertos e manutenção. <i>Consulte também Risco de desempenho/preço e Vandalismo em Risco operacional.</i></p> <p><i>Consulte também Acesso ao local e infraestrutura associada em Risco de disponibilidade de terra, de acesso e de local, Gerenciamento de projetos e interface com outras obras/instalações em Risco de construção, Normas de manutenção em Risco operacional e Risco de receita.</i></p> | |
| Greves e | | ● | [●] | ● | <i>Consulte Greves e manifestações em Risco social.</i> | |

| CATEGORIA E DESCRIÇÃO DO RISCO | | ALOCAÇÃO DO RISCO | | | FUNDAMENTAÇÃO E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO (INCLUSIVE DISPOSIÇÕES DE SUPORTE DO GOVERNO) | RESUMO DA COMPARAÇÃO DE MERCADO |
|---|--------------------------|-------------------|---------------|---------|---|--|
| Risco | Subcategoria | Público | Compartilhado | Privado | | |
| | manifestações | | | | | |
| | Vandalismo | | ● | [●] | <p>Muitas vezes, o vandalismo na fase operacional é um risco que a Autoridade Contratante precisará compartilhar, por exemplo, quando o Parceiro Privado tiver cumprido todos os requisitos (por exemplo, especificação de design, obrigações de manutenção), mas não conseguiu impedir o vandalismo. Pode haver uma alocação de risco alternativa em que o Parceiro Privado esteja prestando serviços de gestão de habitação e ocupação como parte do projeto.</p> <p>Os serviços de gestão de habitação e ocupação normalmente são prestados por prestadores de serviços de gestão de habitação e ocupação dedicados (tais como associações habitacionais), que têm maior controle sobre restrições de acesso a determinadas áreas, etc.</p> <p>Se o Parceiro Privado for responsável pela prestação de serviços de gestão de habitação e ocupação, o vandalismo frequentemente é um risco do Parceiro Privado, às vezes com um limiar/limite acima do qual a Autoridade Contratante irá assumir/compartilhar o risco. A alocação e limiar/limite dependerão da natureza do risco e da medida em que o Parceiro Privado puder efetivamente ter um impacto sobre o risco ou mitigá-lo através da escolha do design, seguro, uso de materiais e restrição de acesso a certas áreas, etc. Por exemplo, alguns materiais podem ser mais facilmente limpos de grafites.</p> <p>Esse risco pode ser compartilhado, dando ao Parceiro Privado isenção de deduções por desempenho enquanto o dano for sanado, ou por contribuição de custo. A disponibilidade de seguro também será relevante. Da mesma forma, quando outros funcionários da Autoridade Contratante ou do prestador de serviços de gestão de habitação e ocupação tiverem funções de segurança, a alocação de risco dependerá de eles terem desempenhado seu papel adequadamente. <i>Consulte também Segurança do local em Risco de disponibilidade de terra, de acesso e de local e Risco social.</i></p> | O vandalismo pode ser mais um risco devido ao fato de o ativo ser habitação social ou quando as circunstâncias na área forem tais que o vandalismo e os crimes leves forem mais prevalentes. |
| <p>RISCO DE RECEITA</p> <p><i>O risco de designações insuficientes de locatários e de ausência ou insuficiência de pagamento da locação; as consequências para as receitas e os custos; e medidas de suporte do governo.</i></p> | Princípios gerais | [●] | | [●] | <p>A alocação do risco de receita (o risco de designações insuficientes de locatários para preencher as unidades habitacionais e de ausência ou insuficiência de pagamento da locação) é uma questão fundamental. Embora existam princípios gerais, a solução para qualquer projeto depende do projeto específico e de suas circunstâncias. A experiência em projetos até a data também é fundamental para informar a prática subsequente de mercado.</p> <p>Quando estiver considerando alocar qualquer risco de receita ao Parceiro Privado, a Autoridade Contratante deve fazer uma avaliação completa do risco como parte de seus estudos de viabilidade, incluindo a previsão independente de demanda do nível de locação e demanda de locatários. Os licitantes também vão querer realizar sua própria avaliação do risco e extensa análise de mercado a fim de precificar suas propostas. Dada a natureza da habitação social, é comum que haja uma demanda/número de locatários muito altos para as habitações sociais, embora o risco de não-pagamento de aluguel pelos locatários de habitações sociais seja um risco importante no setor de habitação social, e a Autoridade Contratante pode ser obrigada a fornecer suporte adicional (por exemplo, uma garantia de pagamento pelo não pagamento de aluguel por parte dos locatários de habitação social). Subsídios públicos adicionais são discutidos abaixo em <i>Medidas de suporte</i>.</p> <p>Se houver alta incerteza sobre a receita ou locatários disponíveis para a designação (por exemplo, restrições da legislação local limitarem a capacidade de o Parceiro Privado efetuar cobrança de aluguel), isso pode ser um motivo para estruturar o projeto com base em pagamento por disponibilidade. Além disso, pode haver razões políticas e outras que favoreçam um contrato baseado em disponibilidade em comparação com um modelo de risco de receita.</p> <p>Estruturas baseadas em disponibilidade ou uma estrutura híbrida podem ser mais viáveis. Isso poderia envolver o Parceiro Privado receber alguma forma de pagamento ou apoio do governo, bem como cobrança de aluguel dos inquilinos.</p> | <p>A transferência do risco de receita em um projeto de habitação social é altamente dependente do mercado habitacional local e de outros fatores correlatos. Em mercados menos maduros, mesmo projetos que se destinam a transferir o risco de receita normalmente envolvem algum nível de suporte de renda governamental subjacente à transferência de risco (tal como garantias de receita mínima ou subsídios estatais).</p> <p>De um modo geral, a tendência em todos os mercados parece ser mais para estruturas de pagamentos baseadas em disponibilidade (pelo menos até certo ponto), exceto quando houver razões convincentes da viabilidade de um projeto baseado em receita.</p> <p>No Reino Unido tem havido esquemas de PPP de habitação social em que o Parceiro Privado assume o risco de demanda para uma parte das unidades habitacionais, incluindo algumas que estão disponíveis em base de arrendamento comercial, e o Parceiro Privado é penalizado na medida em que não conseguir locatários para essa parte das unidades habitacionais.</p> <p>A falta de opções alternativas de habitação social pode dar ao setor privado maior confiança para aceitar o risco de receita.</p> |

| CATEGORIA E DESCRIÇÃO DO RISCO | | ALOCAÇÃO DO RISCO | | | FUNDAMENTAÇÃO E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO (INCLUSIVE DISPOSIÇÕES DE SUPORTE DO GOVERNO) | RESUMO DA COMPARAÇÃO DE MERCADO |
|--|------------------------------------|-------------------|---------------|---------|--|---|
| Risco | Subcategoria | Público | Compartilhado | Privado | | |
| | | | | | Quando o risco de receita for assumido pelo Parceiro Privado, o contrato deve abordar adequadamente e alocar o risco para todos os fatores que impactarem a demanda por habitação social (por exemplo, mudanças na política governamental relacionadas a previdência e benefícios habitacionais, mudanças na política social sobre a provisão de habitação para pessoas de baixa renda e sem teto), e as partes devem desenvolver uma estratégia abrangente para lidar com a execução do projeto. | |
| | Medidas de suporte | | [●] | | <p>Como os pagamentos de locação em um projeto de habitação social são subsidiados abaixo das taxas comerciais, quando o Parceiro Privado aceita o risco de receita, as receitas frequentemente têm suporte governamental adicional, a fim de torná-los comercialmente viáveis. O efeito dessas medidas significa que a Autoridade Contratante pode compartilhar o risco de receita.</p> <p>Subsídios: O suporte pode ser na forma de um subsídio inicial ou subsídios contínuos para custos de despesas de capital em que se prevê que a receita de aluguel vai ser insuficiente para o Parceiro Privado atender o serviço de sua dívida e outras necessidades financeiras (como geralmente acontece no setor de habitação social na medida em que os pagamentos de aluguel são subsidiados).</p> <p>Garantias: Um acréscimo aos subsídios iniciais ou contínuos é a Autoridade Contratante fornecer uma garantia de pagamento pelo não-pagamento do aluguel por locatários de habitação social ou garantir um nível mínimo de receita para o Parceiro Privado.</p> | |
| RISCO DE MERCADOS FINANCEIROS <i>O risco de inflação; flutuação cambial; flutuação da taxa de juros; indisponibilidade de seguro; e refinanciamento.</i> | Inflação | [●] | | ● | <p>Fase de construção: O risco de aumento dos custos de construção devido à inflação é tipicamente assumido pelo Parceiro Privado, que, em geral, precificará esse risco nos mercados em que tal risco puder ser projetado e quantificado. Quando isso não for possível, é provável que se peça à Autoridade Contratante que assuma algum risco.</p> | <p>A flutuação dos custos inflacionários é um risco maior em mercados menos maduros do que em outros mercados, e a expectativa do Parceiro Privado será que esse risco seja assumido e gerido pela Autoridade Contratante durante o prazo do contrato.</p> <p>A componente variável do pagamento por disponibilidade é normalmente definida pelo índice de preços ao consumidor em mercados maduros. Em outros mercados, o método de correção selecionado terá de refletir os custos de financiamento variáveis e fatores de produção variáveis, como pessoal e materiais. Será mais crucial em mercados menos maduros encontrar indicadores apropriados que espelhem as necessidades do projeto em vez de um índice geral de preços ao consumidor.</p> |
| | | ● | | | <p>Fase operacional: O risco de inflação na fase operacional normalmente é assumido pela Autoridade Contratante (em projetos baseados em disponibilidade). O Parceiro Privado tentará ser mantido neutro em relação aos custos inflacionários tanto internacionais quanto locais por meio de um regime adequado de correção inflacionária. Há sempre uma defasagem na rapidez com que o aumento do preço de correção fica disponível para o Parceiro Privado.</p> <p>Em projetos baseados em disponibilidade, consegue-se isso através de o pagamento por disponibilidade normalmente incluir tanto um componente fixo (no qual se fez um hedging da dívida) quanto um componente variável, que inclui um fator de escalonamento que leva em conta aumentos nos custos.</p> | |
| | Flutuação da taxa de câmbio | [●] | [●] | ● | <p>Varição da taxa de juros entre a proposta e o fechamento financeiro: A Autoridade Contratante pode esperar que o Parceiro Privado assumira o risco de uma flutuação da taxa de câmbio por um período de tempo específico (p. ex., 90 dias) entre a apresentação da proposta e o fechamento financeiro. Quando ocorrer um período prolongado entre a apresentação da proposta e o fechamento financeiro, a Autoridade Contratante poderá ter de assumir o risco.</p> <p>Quando as taxas de câmbio forem voláteis ou os mercados de swap de moeda de longo prazo forem ilíquidos, o Parceiro Privado talvez tenha capacidade limitada para aceitar o risco de flutuação da taxa de câmbio e procure transferir o risco cambial para o país hospedeiro, ao exigir que parte ou a totalidade do preço do contrato esteja vinculada a uma moeda estrangeira, como o USD.</p> | <p>Embora não seja recomendado, pode haver um período significativo entre os preços apresentados na fase de licitação e o fechamento financeiro. Isso pode ser mais comum em mercados menos experientes e dificultará para o Parceiro Privado assumir o risco de uma mudança na taxa de câmbio.</p> <p>O risco cambial pode ser substancial nos mercados em que as taxas de câmbio forem mais voláteis ou a dívida de longo prazo ou os mercados de swap forem menos líquidos (tais como em países com mercados de capital menos desenvolvidos).</p> |

| CATEGORIA E DESCRIÇÃO DO RISCO | | ALOCAÇÃO DO RISCO | | | FUNDAMENTAÇÃO E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO (INCLUSIVE DISPOSIÇÕES DE SUPORTE DO GOVERNO) | RESUMO DA COMPARAÇÃO DE MERCADO |
|--------------------------------|-----------------------------------|-------------------|---------------|---------|--|---|
| Risco | Subcategoria | Público | Compartilhado | Privado | | |
| | | | [●] | ● | <p>Alterações da taxa de câmbio durante o projeto: A alocação do risco de flutuação cambial durante a vida útil de um projeto dependerá da jurisdição do respectivo projeto e da natureza dos custos do projeto. Na maioria dos projetos de PPPs, o Parceiro Privado irá fazer a proposta e ser pago na moeda nacional desse país. Ele pode, no entanto, incorrer em custos em moeda estrangeira, e esses custos são traduzidos para o preço da proposta na moeda nacional com base em uma determinada taxa de câmbio. Em algumas PPPs, o Parceiro Privado (e seus credores) podem buscar transferir o risco de taxa de câmbio para o país hospedeiro, ao exigir que parte ou a totalidade do preço do contrato seja vinculado a uma moeda estrangeira, como o USD.</p> <p>Fase de construção: O risco de taxa de câmbio pode surgir quando alguns ou todos os custos de construção forem denominados em uma moeda diferente da moeda nacional. Por exemplo, quando a construção do ativo exigir equipamentos que são fabricados no exterior, a variação adversa da taxa de câmbio pode fazer com que tal equipamento fique mais caro do que o previsto quando da conversão da moeda local. Isso pode esgotar a contingência que o Parceiro Privado forneceu em seus arranjos financeiros (e precificado em sua proposta) e/ou exigir que o Parceiro Privado obtenha empréstimos adicionais na fase da construção para financiar esses custos.</p> <p>Fase operacional: Tal como com os custos de construção, pode surgir um risco semelhante se o Parceiro Privado incorrer em custos operacionais numa moeda diferente da moeda dos pagamentos do contrato de PPP.</p> <p>Além disso, pode ocorrer o risco cambial se a dívida utilizada para financiar a construção for denominada numa moeda diferente da moeda nacional do preço pago segundo o contrato de PPP. Variações adversas da taxa de câmbio durante a fase operacional quando a dívida estiver sendo amortizada resultarão em a amortização da dívida na moeda estrangeira exigir uma proporção maior da receita do Parceiro Privado. Isso pode fazer com que o Parceiro Privado não disponha de fundos suficientes para o serviço de sua dívida e/ou pode corroer o seu retorno sobre o patrimônio.</p> <p>Mitigação: O Parceiro Privado normalmente busca mitigar o risco cambial através de arranjos de hedging, na medida do possível ou necessário no mercado relevante. Tais arranjos devem assegurar que os custos em que o Parceiro Privado incorre sejam eficazmente fixados ao invés de flutuarem e o protejam contra variações adversas da taxa de câmbio. O custo desse hedging fará parte da proposta de preço do contrato. A desvalorização de uma moeda local para além de um determinado limiar pode também desencadear uma rescisão não por inadimplência, ou um acordo de subsídios do tipo "Cap and Collar" por parte da Autoridade Contratante.</p> | <p>Os riscos cambiais são mais substanciais nos mercados em que as taxas de câmbio forem mais voláteis ou a dívida de longo prazo ou mercados de swap forem menos líquidos (tais como em países com mercados de capital menos desenvolvidos). Em mercados mais maduros, o risco de flutuações cambiais normalmente não é suficientemente substancial para exigir que a Autoridade Contratante forneça suporte e os riscos de taxas de câmbio sejam equacionados unicamente através dos arranjos de hedging do próprio Parceiro Privado. Quando as taxas de câmbio forem mais voláteis, o acesso a hedging de longo prazo pode estar indisponível ou ser caro demais.</p> <p>A probabilidade de a dívida ser denominada numa moeda estrangeira é mais provável em mercados em que possa ser necessário o financiamento por bancos multilaterais ou internacionais (por exemplo, em mercados menos maduros, onde há uma disponibilidade limitada nos mercados locais de capital da dívida).</p> <p><i>Consulte também Força do acordo de pagamento da Autoridade Contratante em Risco de rescisão antecipada.</i></p> |
| | Flutuação da taxa de juros | [●] | [●] | ● | <p>Varição da taxa de juros entre a proposta e o fechamento financeiro: A Autoridade Contratante normalmente espera que o Parceiro Privado assuma o risco de uma alteração na taxa de juros de referência entre a apresentação da proposta e o fechamento financeiro por um período de tempo específico (p. ex., 90 dias). Qualquer alteração da taxa após esse período de tempo será um risco da Autoridade Contratante.</p> | <p>Embora não seja recomendado, pode haver um período significativo entre os preços apresentados na fase de licitação e o fechamento financeiro. Isso pode ser mais comum em mercados menos experientes e dificultará para o Parceiro Privado assumir o risco de uma mudança adversa na taxa de juros.</p> |

| CATEGORIA E DESCRIÇÃO DO RISCO | | ALOCAÇÃO DO RISCO | | | FUNDAMENTAÇÃO E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO (INCLUSIVE DISPOSIÇÕES DE SUPORTE DO GOVERNO) | RESUMO DA COMPARAÇÃO DE MERCADO | |
|--------------------------------|-----------------------------|-------------------|---------------|---------|--|--|--|
| Risco | Subcategoria | Público | Compartilhado | Privado | | | |
| | | | | ● | <p>Alterações da taxa de câmbio durante o projeto: O Parceiro Privado normalmente assumirá o risco de flutuações da taxa de juros durante a vida do projeto, mas isso dependerá do projeto específico e de sua jurisdição. O Parceiro Privado buscará mitigar o risco através de arranjos de hedging, na medida do possível ou necessário no mercado relevante. Tais arranjos devem assegurar que a taxa de juros que o Parceiro Privado deva pagar seja eficazmente fixada ao invés de flutuar e o proteja contra variações adversas da taxa de juros. O custo desse hedging fará parte da proposta de preço do contrato.</p> | <p>Em mercados mais maduros, o risco de flutuações da taxa de juros normalmente não é suficientemente substancial para exigir que a Autoridade Contratante forneça suporte e é equacionado unicamente através dos arranjos de hedging do próprio Parceiro Privado.</p> <p>Em outros mercados (menos estáveis), isso pode não ser possível devido à volatilidade da taxa de juros ou à falta de disponibilidade de hedging de longo prazo e, em algumas circunstâncias, pode ser mais adequado para a Autoridade Contratante manter o risco de taxa de juros se puder arcar com o risco de forma mais eficiente do que o setor privado.</p> | |
| | Indisponibilidade de seguro | | ● | | <p>A responsabilidade pela obtenção dos seguros necessários e o custo de fazê-lo são normalmente assumidos pelo Parceiro Privado. No entanto, os contratos de PPP normalmente também incluem disposições para abordar o risco de indisponibilidade do seguro ou disponibilidade apenas a um custo que exceda um nível em que o Parceiro Privado seja capaz de precificar uma contingência razoável. Isso só se aplica se a impossibilidade de obter seguro for devida a fatores não relacionados ao Parceiro Privado. Quando nenhuma das partes puder controlar melhor o risco de indisponibilidade ou maior custo da cobertura de seguro em relação aos serviços fundamentais, esse é tipicamente um risco compartilhado. A forma de abordar isso dependerá do projeto e jurisdição específicos. Para efeitos de projetos de PPP, o seguro geralmente é considerado indisponível quando (a) não estiver mais disponível no mercado internacional de seguros de seguradoras sólidas de boa reputação ou (b) os prêmios forem proibitivamente elevados (não apenas mais caros), de tal forma que as empreiteiras na jurisdição do projeto normalmente não façam seguros desse risco no mercado internacional.</p> <p>Como parte do estudo de viabilidade, a Autoridade Contratante deve considerar quais seguros são necessários e estão disponíveis com um prêmio razoável e se o seguro pode ficar indisponível (ou muito caro) para o projeto, dada a localização e outros fatores relevantes. Isso é essencial para avaliar a alocação de risco para eventos relevantes (por exemplo, alocação de risco de força maior) e para o Parceiro Privado precificar seus riscos.</p> <p>Talvez sejam necessários diferentes regimes e alocação de riscos em relação a outras exigências não essenciais, como outros serviços obrigatórios para outras entidades públicas. O seguro em relação a atividades comerciais opcionais será um risco do Parceiro Privado.</p> | <p>A abordagem padrão no que diz respeito à indisponibilidade é comum nos mercados maduros. Em alguns mercados menos maduros, se o seguro se tornar indisponível, o Parceiro Privado normalmente é isentado de sua obrigação de obter o seguro exigido, mas, ao contrário da posição dos mercados maduros, a Autoridade Contratante não se torna a seguradora de último recurso, e o Parceiro Privado assume o risco de ocorrer o risco não segurado. Se o risco não segurado for fundamental para o projeto (por exemplo, cobertura de danos físicos por vandalismo) e as partes não forem capazes de concordar quanto a arranjos adequados, então o Parceiro Privado pode precisar de uma rota de saída (por exemplo, a capacidade de rescindir o projeto nos mesmos termos que se a indisponibilidade do seguro fosse um acontecimento de força maior).</p> <p>Ao negociar uma seguradora da posição de último recurso, o Parceiro Privado e, em particular, seus credores, irão avaliar cuidadosamente a capacidade de pagamento da Autoridade Contratante e sua capacidade de cumprir com as obrigações se ocorrer um evento não segurável. Essa é uma razão pela qual essa posição pode ser mais provável em mercados economicamente estáveis. Em mercados menos estáveis, as partes podem negociar mais quanto a se um determinado seguro deva ser uma obrigação em primeiro lugar e como o risco (e a sua ocorrência) pode ser gerido (por exemplo, através das disposições de força maior).</p> | |
| | | | | ● | | <p>Prêmio mais caro: Quando o custo do seguro exigido aumentar significativamente (sem se tornar proibitivo), o risco normalmente é compartilhado pelas partes ao ter um mecanismo de escalonamento de custos acordado até um limite máximo ou um acordo de compartilhamento percentual. Isso permite à Autoridade Contratante quantificar a contingência que tiver sido precificada para esse risco.</p> | |
| | | | | ● | | <p>Indisponibilidade: Uma abordagem padrão em mercados maduros para cuidar da indisponibilidade do seguro é que quando os seguros exigidos se tornarem indisponíveis, o contrato normalmente exige que as partes tentem chegar a uma solução para controlar o risco não segurável e que o Parceiro Privado fique isentado de violação da sua obrigação de obter o seguro exigido na medida em que a indisponibilidade não se deve às suas ações. Se não for acordada uma solução, normalmente se dá à Autoridade Contratante a opção de encerrar o projeto ou prosseguir com ele como "seguradora de último recurso" (ou seja, efetivamente se autosssegurar e/ou implantar a sua própria cobertura de seguro e pagar caso o evento de risco de fato ocorra). Se a Autoridade Contratante optar por assumir a responsabilidade pelo risco não segurável, ela pode exigir que o Parceiro Privado aborde regularmente o mercado de seguros para tentar obter o seguro relevante, devendo o preço do contrato ser ajustado para refletir que o Parceiro</p> | <p>Em mercados menos maduros, podem ser necessários critérios de referência mais amplos para definir a indisponibilidade (por exemplo, para equacionar uma situação em que o agrupamento de empreiteiras de referência for insuficiente para traçar uma comparação significativa).</p> <p>Os projetos em alguns locais podem encontrar mais dificuldade em obter seguro para determinados eventos em condições comercialmente viáveis. Nesse caso, as partes</p> |

| CATEGORIA E DESCRIÇÃO DO RISCO | | ALOCAÇÃO DO RISCO | | | FUNDAMENTAÇÃO E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO (INCLUSIVE DISPOSIÇÕES DE SUPORTE DO GOVERNO) | RESUMO DA COMPARAÇÃO DE MERCADO |
|--------------------------------|------------------------|-------------------|---------------|---------|---|--|
| Risco | Subcategoria | Público | Compartilhado | Privado | | |
| | | | | | Privado não está mais pagando o prêmio de seguro correspondente. | terão de encontrar uma solução para a indisponibilidade no início do contrato. |
| | | | ● | | Ocorrência de evento não segurável: Com a abordagem padrão de mercado maduro, se ocorrer um evento não segurável, a Autoridade Contratante pode (a) rescindir o contrato (normalmente em base de força maior mais os pagamentos correspondentes de responsabilidade de terceiros) ou (b) pagar ao Parceiro Privado o equivalente de proventos de seguro e continuar o projeto. A abordagem à compensação de rescisão reflete a aceitação geral de que a não segurabilidade não é culpa de nenhuma das partes e deve ser um risco compartilhado. | |
| | | [●] | | [●] | Indisponibilidade devido a falha: A alocação de risco será afetada pelo motivo da indisponibilidade. Conforme salientado acima, as disposições só devem ser aplicáveis na medida em que o Parceiro Privado não for responsável pela indisponibilidade do seguro. Igualmente, se a indisponibilidade for causada por ações da Autoridade Contratante, o Parceiro Privado pode querer negociar o direito de rescisão se um risco fundamental se tornar não segurável. | |
| | Refinanciamento | | ● | ● | <p>Há dois riscos associados a um refinanciamento (a alteração ou substituição dos termos existentes segundo os quais as obrigações da dívida do Parceiro Privado incorreram): i) o risco de um projeto não conseguir levantar o capital requerido para refinar um projeto num determinado momento; e (ii) o risco de um refinanciamento da dívida criar riscos adicionais para o projeto (por exemplo, em termos de potencial aumento das obrigações para a Autoridade Contratante e aumento da instabilidade financeira do Parceiro Privado).</p> <p>O risco de deixar de levantar o capital exigido ocorrerá em projetos em que o Parceiro Privado (a) precise procurar um refinanciamento de resgate para reprogramar seus empréstimos se estiver passando por dificuldades financeiras, ou (b) precisar substituir o financiamento de curto prazo (conhecido como “mini perm”), que pode ter sido a única opção de financiamento inicialmente disponível (ou desejável) para o projeto. Esse normalmente é um risco do Parceiro Privado. As medidas de mitigação podem incluir, no caso do financiamento de mini perm, levantar capital de dívida que tenha um cronograma de amortização que corresponda às receitas do contrato de PPP e do projeto disponíveis durante o período do contrato de PPP ou ao estruturar a dívida em várias parcelas de diferentes prazos para que os riscos de refinanciamento sejam menores mas surjam com maior frequência.</p> <p>Também podem ocorrer refinanciamentos quando o Parceiro Privado quiser aproveitar as melhores condições de financiamento disponíveis no mercado (p. ex., quando o mercado se recupera após uma crise financeira global ou após a conclusão da construção quando o projeto for percebido como menos arriscado pelos financiadores).</p> <p>O risco de um refinanciamento que crie riscos adicionais ao projeto será um risco tanto para o Parceiro Privado quanto para a Autoridade Contratante. A Autoridade Contratante precisa se certificar de que um refinanciamento não a afete negativamente (p. ex., aumentando o nível da sua potencial responsabilidade por compensação por rescisão acima do que teria ocorrido segundo os documentos de financiamento/modelo financeiro originais ou aumentando o risco de tal responsabilidade ser cobrável se a estabilidade financeira do Parceiro Privado for afetada). Para mitigar esse risco, o contrato deve especificar que seja exigida a anuência da Autoridade Contratante para o refinanciamento em circunstâncias específicas cuidadosamente elaboradas.</p> <p>Quando o resultado de um refinanciamento for a redução dos custos da dívida do Parceiro Privado, resultando em um lucro maior e, por sua vez, um retorno maior de capital (normalmente conhecido como</p> | <p>Os riscos de refinanciamento dependerão, em última análise, da profundidade e da liquidez dos mercados de capitais relevantes. Em mercados de capitais mais desenvolvidos, é improvável que o risco de não conseguir levantar o capital requerido seja um risco significativo, uma vez que o financiamento de longo prazo está disponível desde o início.</p> <p>O financiamento de mini perm é mais comum nos países em que os mercados de capitais são menos desenvolvidos e há uma falta de um mercado para instrumentos de dívida de longo prazo.</p> <p>No entanto, os bancos globalmente já enfrentam uma maior pressão regulatória que afeta o prazo do empréstimo que eles podem oferecer, e é possível que eles enfrentem maiores restrições mesmo em mercados desenvolvidos que podem levar a prazos iniciais menores da dívida e aumento das necessidades de refinanciamento.</p> <p>Fica cada vez mais reconhecido em mercados maduros de PPP que não seria justo para o Parceiro Privado desfrutar de todo o benefício de um ganho de refinanciamento no qual ele não for inteiramente responsável pela disponibilidade de condições de financiamento melhoradas (p. ex., quando o</p> |

| CATEGORIA E DESCRIÇÃO DO RISCO | | ALOCAÇÃO DO RISCO | | | FUNDAMENTAÇÃO E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO (INCLUSIVE DISPOSIÇÕES DE SUPORTE DO GOVERNO) | RESUMO DA COMPARAÇÃO DE MERCADO |
|--|--|-------------------|---------------|--|---|--|
| Risco | Subcategoria | Público | Compartilhado | Privado | | |
| | | | | | <p>"ganho de refinanciamento"), pode ser adequado que o ganho seja compartilhado entre as partes (por exemplo, na medida em que aumente o retorno patrimonial original no modelo financeiro). A Autoridade Contratante pode esperar compartilhar uma porcentagem do ganho de refinanciamento (por exemplo, 50 %) quando estiverem sendo utilizados fundos públicos para pagar o projeto de PPP (por exemplo, num modelo baseado em disponibilidade, ou na medida em que quaisquer taxas ou medidas de suporte estiverem vinculadas a custos de financiamento), mas isso dependerá da estrutura de financiamento/fundos do projeto e das partes envolvidas (<i>consulte Receitas do projeto, incluindo mecanismos de pagamento</i>). A fim de assegurar que ela não perca uma participação prevista de qualquer ganho de refinanciamento, a Autoridade Contratante deve se certificar de que todas as definições pertinentes sejam cuidadosamente redigidas. A forma pela qual a Autoridade Contratante recebe a sua quota do ganho dependerá da natureza do refinanciamento e das discussões no momento. As opções incluem: (a) um montante fixo sobre o refinanciamento na medida em que o Parceiro Privado receba esses montantes no momento do refinanciamento; (b) um montante fixo ou montantes periódicos no momento do recebimento dos pagamentos pertinentes; (c) um pagamento por disponibilidade reduzido; ou (d) uma combinação dos itens acima.</p> <p>Para uma análise mais detalhada das disposições típicas de refinanciamento e exemplo de minuta, consulte a <i>Orientação sobre as Provisões Contratuais de PPP, Edição de 2019</i> do Banco Mundial.</p> | <p>mercado se recupera após uma crise financeira global).</p> <p>Em mercados emergentes, pode haver um escopo limitado para a Autoridade Contratante negociar o compartilhamento do ganho de refinanciamento se esse ganho for um incentivo fundamental para potenciais licitantes. Não podem ser incluídas disposições de refinanciamento. Isso é mais provável em mercados "mais arriscados" não testados, onde a perspectiva de ganho de refinanciamento é um motivador-chave para a participação dos licitantes (como foi o caso, por exemplo, nas Filipinas). Tal como acontece com os mercados mais maduros, o potencial para compartilhar o ganho de refinanciamento deveria aumentar à medida que o mercado de PPP se torna mais estabelecido e os riscos percebidos diminuem.</p> |
| <p>RISCO ESTRATÉGICO/DE PARCERIA</p> <p><i>O risco de o Parceiro Privado e/ou seus subcontratados não serem a escolha certa para entregar o projeto; intervenção da Autoridade Contratante no projeto; alterações de propriedade; e litígios.</i></p> | <p>Falha/insolvência do Parceiro Privado</p> | | | <ul style="list-style-type: none"> ● O Parceiro Privado essencialmente assume o risco de não ter a capacidade técnica ou financeira necessária para entregar o projeto de acordo com o contrato. No entanto, como as consequências de tais falhas podem levar à interrupção do serviço e inconveniência para a Autoridade Contratante e os inquilinos, bem como potenciais responsabilidades de rescisão para a Autoridade Contratante, esta deve realizar uma avaliação completa de cada licitante para garantir que ele selecione o parceiro certo para entregar o projeto, com quem ele possa desenvolver a parceria de longo prazo necessária e satisfazer todas as aspirações que possa ter no que diz respeito ao engajamento da comunidade e ao desenvolvimento de competências e emprego locais. <i>Consulte também Alocação de riscos em contratos de PPP na Introdução.</i> | | |
| | <p>Falha/insolvência do subcontratado</p> | | | <ul style="list-style-type: none"> ● O Parceiro Privado é responsável por seus subcontratados e assume quaisquer riscos associados, a menos que a Autoridade Contratante imponha subcontratados obrigatórios, caso em que pode ser necessário assumir, ou compartilhar, certos riscos relacionados a subcontratados. No entanto, os subcontratados devem fazer parte da avaliação da Autoridade Contratante de cada proposta pelos motivos destacados em relação ao Parceiro Privado. | | |
| | <p>Alteração na propriedade do Parceiro Privado</p> | | | <ul style="list-style-type: none"> ● A conformidade com quaisquer restrições contratuais sobre a mudança de propriedade será um risco do Parceiro Privado. A Autoridade Contratante quer garantir que o Parceiro Privado a quem o projeto for concedido permaneça envolvido e que quaisquer restrições sobre, por exemplo, a propriedade estrangeira de infraestrutura crítica, não sejam contornadas. Como o projeto é concedido com base na perícia técnica e recursos financeiros do Parceiro Privado, ele também vai querer garantir que as partes-chave, tais como investidores da empresa controladora (e subcontratados) continuem envolvidos. <p>A Autoridade Contratante normalmente proibirá qualquer alteração na participação acionária do Parceiro Privado por um período (por exemplo, por um bloqueio pelo período de construção ou até alguns anos na fase operacional) e, posteriormente, pode impor uma mudança de restrição de regime no controle sem anuência ou quando não puderem ser cumpridos os critérios pré-acordados.</p> <p>O desejo da Autoridade Contratante de certeza de envolvimento dos principais participantes terá de ser equilibrado com as exigências do setor privado de flexibilidade em futuros planos de negócios. Isso é principalmente em relação aos mercados de investidores em ações e aos benefícios adicionais de permitir que o capital seja "reciclado" para projetos futuros.</p> | | <p>Em mercados menos maduros, normalmente há mais restrições à capacidade do Parceiro Privado de reestruturar ou alterar a propriedade. As disposições excessivamente restritivas podem dissuadir o investimento, portanto isso deve ser avaliado em termos dos benefícios para a Autoridade Contratante de tanto assegurar uma concorrência suficiente na fase de licitação como de permitir que as partes reciclem o seu investimento noutros projetos na jurisdição. Uma vez que o projeto estiver operacional, por exemplo, pode ser razoável para os investidores financeiros que buscam retornos regulares investir em lugar de alguns dos investidores iniciais (p. ex., a parte da construção).</p> |

| CATEGORIA E DESCRIÇÃO DO RISCO | | ALOCAÇÃO DO RISCO | | | FUNDAMENTAÇÃO E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO (INCLUSIVE DISPOSIÇÕES DE SUPORTE DO GOVERNO) | RESUMO DA COMPARAÇÃO DE MERCADO |
|--------------------------------|--|-------------------|---------------|---------|--|--|
| Risco | Subcategoria | Público | Compartilhado | Privado | | |
| | Permissão de intervenção da Autoridade Contratante | ● | | ● | <p>O risco associado à intervenção da Autoridade Contratante depende dos motivos para intervir e se devido ou não a falha do Parceiro Privado. As circunstâncias da intervenção incluem emergências que envolvam os serviços de emergência, intervenção para proteger contra riscos sociais e ambientais e o cumprimento de um dever legal de fornecer serviços essenciais para continuidade do serviço. O escopo e os termos da intervenção da Autoridade Contratante são um ponto-chave de bancabilidade devido ao impacto potencial sobre a responsabilidade das partes.</p> <p>● Falha do Parceiro Privado: Se a intervenção se dever a falha do Parceiro Privado ou a um evento pelo qual este seja responsável, o Parceiro Privado essencialmente assume o risco dos custos havidos pela Autoridade Contratante (e por si próprio). Em algumas jurisdições, esta responsabilidade pode ser limitada. O Parceiro Privado geralmente recebe isenção do desempenho de suas obrigações afetadas e pode receber algum pagamento em relação às suas obrigações.</p> <p>Sem falha do Parceiro Privado: Nesta situação, a Autoridade Contratante assume o risco e será responsável pelos seus próprios custos. O Parceiro Privado receberá isenção do desempenho de suas obrigações afetadas e terá direito a prorrogações de tempo e isenção com base em um evento de compensação (exceto na medida em que a causa se enquadrar em outra provisão (como força maior), caso em que se aplicará a disposição). Ele terá direito ao pagamento integral sujeito a determinadas deduções e poderá também exigir da Autoridade Contratante uma indenização dos custos.</p> <p>Em cada caso, deve-se alocar o risco em relação a questões posteriores em torno da interface entre as soluções implementadas durante a intervenção e a solução planejada de entrega do Parceiro Privado, bem como quaisquer outros riscos que forem alocados ao Parceiro Privado.</p> <p>Para uma análise mais detalhada das disposições típicas de intervenção da Autoridade Contratante e exemplo da minuta, consulte a <i>Orientação sobre as Provisões Contratuais de PPP, Edição de 2019</i> do Banco Mundial.</p> | <p>Em algumas jurisdições (p. ex., França), só se contempla a intervenção em uma situação de inadimplência, e o Parceiro Privado normalmente assume todo o custo até uma determinada percentagem (p. ex., 15 %) dos custos do projeto. Pode surgir um direito de rescisão se a situação persistir durante um determinado período (p. ex., 6 a 12 meses). Em algumas jurisdições, o Parceiro Privado pode receber o pagamento integral como se estivesse realizando o serviço em sua totalidade ou pagamento parcial para refletir as obrigações afetadas. Em cada caso, isso estará sujeito a deduções e pode resultar em pagamento zero.</p> <p>Em algumas jurisdições (p. ex., alguns países da UE e Austrália), a Autoridade Contratante não pode assumir nenhuma responsabilidade quando da intervenção devido a uma inadimplência do Parceiro Privado ou evento que for da responsabilidade do Parceiro Privado, exceto no caso de negligência grave em uma intervenção de emergência, fraude ou má-fé.</p> <p>O escopo e os termos da intervenção serão particularmente relevantes para os Parceiros Privados em jurisdições que forem menos previsíveis ou que tiverem quadros jurídicos ou regulatórios menos desenvolvidos ou menos estáveis, pois o Parceiro Privado ficará preocupado em limitar o efeito potencial da Autoridade Contratante na entrega do projeto de PPP. Talvez deseje apenas concordar com direitos em projetos em setores e jurisdições nos quais a Autoridade Contratante estiver comprometida em garantir a entrega contínua do serviço público essencial e tiver experiência demonstrável em tal entrega.</p> |
| | Alteração na propriedade/status da Autoridade Contratante | ● | | | <p>A Autoridade Contratante deve assumir o risco de qualquer alteração à sua propriedade/status que afete negativamente o projeto, por exemplo, quando o seu acordo financeiro e capacidade de pagamento forem impactados negativamente. O Parceiro Privado terá normalmente o direito de rescindir se determinados critérios não forem cumpridos e terá direito a indenização.</p> | <p>Em mercados estáveis, esse risco pode não ser especificamente abordado no contrato se estiverem disponíveis para o Parceiro Privado proteções legais ou constitucionais satisfatórias. Em mercados menos estáveis e não testados, podem ser necessárias disposições mais específicas, principalmente quando a Autoridade Contratante não for uma entidade do governo central.</p> |
| | Litígios | | | ● | <p>Litígios entre Parceiro Privado/Autoridade Contratante: O risco de litígios é um risco compartilhado, e as consequências dependerão do resultado do litígio. Para minimizar o risco de resultados incertos e dispendiosos, o contrato deve incluir expressamente uma lei aplicável clara (tipicamente a legislação nacional da jurisdição da Autoridade Contratante) e a escolha do foro de resolução de litígios (tribunais ou arbitragem). Devem ser incluídos processos eficientes e justos de resolução de litígios que prevejam um procedimento escalonado quando as questões não puderem ser resolvidas entre a alta direção das partes, resolução de litígios técnicos por um perito independente e o recurso ao foro escolhido. Se o contrato não contiver procedimentos adequados, é provável que isso dissuada potenciais licitantes e seus credores, uma vez que a resolução eficiente de litígios é uma questão-chave de bancabilidade. Uma falha da Autoridade Contratante em seguir os processos</p> | <p>As Autoridades Contratantes normalmente escolherão o direito nacional e os tribunais locais como foro para os litígios. Isso ocorre por uma série de motivos, incluindo familiaridade e compatibilidade com qualquer legislação de concessão/PPP. Isso também minimiza o risco de partes interessadas fazerem reivindicações em um tribunal diferente.</p> <p>Em jurisdições com um sistema jurídico menos estabelecido e experiente, o Parceiro Privado provavelmente deseje um foro estabelecido de resolução de litígios (como um centro</p> |

| CATEGORIA E DESCRIÇÃO DO RISCO | | ALOCAÇÃO DO RISCO | | | FUNDAMENTAÇÃO E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO (INCLUSIVE DISPOSIÇÕES DE SUPORTE DO GOVERNO) | RESUMO DA COMPARAÇÃO DE MERCADO |
|---|--------------|---|---|--|--|--|
| Risco | Subcategoria | Público | Compartilhado | Privado | | |
| | | | | | <p>contratualmente acordados também pode ter um efeito adverso sobre o interesse do setor privado em outros projetos de PPP nessa jurisdição.</p> <p>Podem existir tratados de investimento aplicáveis aos acordos de PPP com partes estrangeiras, mas esses não substituem disposições adequadas de resolução de litígios no próprio contrato. Pode-se esperar que a Autoridade Contratante renuncie a todos os privilégios e imunidades soberanas que desfrute perante as cortes locais e estrangeiras (tais como imunidade a quaisquer processos instaurados pelo Parceiro Privado).</p> <p>A transparência e o acesso público a informações sobre litígios podem ser um fator importante na escolha do foro. Em algumas jurisdições, o processo jurídico é público, o que contrasta com a arbitragem, que geralmente é um processo confidencial e privado. Quando acordos adicionais regerem o relacionamento entre as partes em si, a consolidação de litígios conexos e o litisconsórcio de partes relacionadas podem ser apropriados. Para reduzir o risco de processos simultâneos, os acordos devem incluir cláusulas de resolução de litígios semelhantes que se coadunem com isso.</p> <p>O Parceiro Privado deve ser obrigado a prosseguir com a execução do contrato, enquanto o litígio estiver sendo resolvido e, em caso afirmativo, assumirá o risco de deixar de fazê-lo.</p> <p>Para uma análise mais detalhada das disposições típicas de legislação vigente e resolução de litígios e exemplo de minuta, consulte a <i>Orientação sobre as Provisões Contratuais de PPP, Edição de 2019</i> do Banco Mundial.</p> | <p>de arbitragem reconhecido para a região em questão), em vez de depender de tribunais locais. Pode haver circunstâncias em que essa opção deve ser considerada pela Autoridade Contratante como um meio-termo necessário, a fim de garantir que o projeto seja financiável. Pelo mesmo motivo, pode haver certos casos em que a Autoridade Contratante considere ter uma lei estrangeira como a lei aplicável do contrato.</p> <p>A escolha do foro pode ser restringida em algumas jurisdições devido a exigências da lei local (por exemplo, proibição do encaminhamento de litígios para um tribunal estrangeiro ou arbitragem internacional, ou estar sujeito a uma lei "estrangeira"). Isso é particularmente comum em certos países de <i>civil law</i>, onde somente tribunais administrativos específicos podem julgar decisões e/ou contratos de autoridade pública. Além disso, pode haver limitações da lei local (segundo arranjos constitucionais, políticas públicas ou de outra forma) em relação a contratualmente concordar em renunciar à imunidade soberana. Também pode haver questões de reputação e políticas se houver uma percepção de que uma Autoridade Contratante normalmente isenta projetos do setor público da jurisdição dos tribunais locais.</p> |
| | | | | <ul style="list-style-type: none"> ● Litígios envolvendo subcontratados: O Parceiro Privado é responsável por litígios com seus subcontratados. A Autoridade Contratante deve evitar o risco de se envolver em litígios periféricos dispendiosos e demorados com outras partes. No entanto, talvez deseje considerar permitir que certos litígios que tenha com o Parceiro Privado possam ser incluídos em litígios sobre o mesmo assunto entre o Parceiro Privado e seu subcontratado quando o foro para resolver o litígio for apropriado. Qualquer avaliação da necessidade de disposições de litisconsórcio provavelmente depende dos fatos. | | |
| <p>RISCO DE TECNOLOGIA DISRUPTIVA</p> <p><i>O risco de que uma nova tecnologia emergente inesperadamente desaloje uma tecnologia estabelecida ou o risco de obsolescência de equipamentos ou materiais utilizados.</i></p> | | <ul style="list-style-type: none"> ● | <ul style="list-style-type: none"> ● | <ul style="list-style-type: none"> ● <p>A responsabilidade pelo risco de tecnologia disruptiva depende das circunstâncias do projeto. A obrigação do Parceiro Privado é atender à especificação de desempenho. Se não o fizer devido à obsolescência de equipamentos ou materiais, é provável que sofra deduções de pagamento e, acima de um determinado limiar, pode correr o risco de rescisão. Neste caso, corre o risco de potencialmente ter de substituir soluções tecnológicas relevantes (p. ex., se a solução escolhida não tiver mais suporte).</p> <p>No entanto, se estiver se desempenhando acima desse limiar, a Autoridade Contratante não pode exigir que substitua a tecnologia simplesmente porque estão disponíveis soluções tecnológicas mais eficientes, a menos que exista um mecanismo contratual acordado para assim proceder.</p> <p>Para abordar essa situação, a Autoridade Contratante pode considerar impor obrigações ao Parceiro Privado para adotar e/ou integrar-se com novas tecnologias ou permitir outros desenvolvimentos previsíveis, tais como medidas de melhoria de eficiência energética ou esquemas de aquecimento por painéis solares.</p> <p>Pode ser apropriado adicionalmente concordar quanto a um mecanismo específico de compartilhamento de custos segundo o qual a Autoridade Contratante pode solicitar atualizações tecnológicas com o compartilhamento de custos apropriado de acordo com o motivo da solicitação (p. ex., se a solução de substituição for melhorar a saúde e segurança ou trazer benefícios socioambientais). As mesmas considerações se aplicam se o Parceiro Privado quiser fazer uma mudança tecnológica que não seja</p> | <p>O risco de tecnologia disruptiva está se tornando cada vez mais relevante em todos os mercados. Esse é também o caso particularmente em relação às alterações tecnológicas relacionadas a proteção ambiental, e essa área pode exigir o seu próprio tratamento no contrato (p. ex., através de um tratamento específico segundo o mecanismo de variações contratuais e/ou através de outras obrigações contratuais específicas).</p> | |

| CATEGORIA E DESCRIÇÃO DO RISCO | | ALOCAÇÃO DO RISCO | | | FUNDAMENTAÇÃO E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO (INCLUSIVE DISPOSIÇÕES DE SUPORTE DO GOVERNO) | RESUMO DA COMPARAÇÃO DE MERCADO |
|--|--------------------------------------|-------------------|---|---------|---|---|
| Risco | Subcategoria | Público | Compartilhado | Privado | | |
| | | | | | <p>estritamente necessária, e talvez seja apropriado para a Autoridade Contratante considerar incentivar o Parceiro Privado a propor mudanças que serão de benefício público ou ambiental.</p> <p>O Parceiro Privado procurará mitigar a exposição potencial através de parâmetros acordados de custo e melhoria, além dos quais isso será tratado como uma variação da Autoridade Contratante do contrato de PPP e dará ao Parceiro Privado isenção de acordo com o mecanismo contratual de variação. <i>Consulte também Risco de variações.</i></p> <p>É importante levar em conta que algumas tecnologias disruptivas podem ter efeitos tanto positivos quanto negativos em um projeto, bem como eficiência ou benefícios socioambientais. Portanto, pode ser adequado considerar mecanismos mitigantes em qualquer solução contratual. Por exemplo, o aumento do uso de medidas melhoradas de eficiência energética ou de sistemas de aquecimento por painéis solares pode ter benefícios socioambientais, mas envolverá custos de instalação e manutenção.</p> <p>Em muitas jurisdições, pode-se fazer alterações apenas de acordo com mecanismos contratuais pré-acordados, para evitar contestações de terceiros, com base em que as alterações são tão substanciais que se deva relícitar o contrato existente.</p> | |
| <p>RISCO DE FORÇA MAIOR</p> <p><i>O risco de ocorrerem eventos inesperados que estão além do controle das partes e atrasam ou impedem o desempenho.</i></p> | <p>Eventos de força maior</p> | | <ul style="list-style-type: none"> ● | | <p>A força maior é normalmente tratada como um risco compartilhado no qual nenhuma das partes está mais bem posicionada que a outra para administrar o risco ou as suas consequências.</p> <p>Escopo: A força maior é um evento (ou combinação de eventos) fora do controle razoável das partes contratantes que impede uma ou ambas as partes de executar todas ou uma parte material de suas obrigações contratuais. Em algumas jurisdições – normalmente as de <i>civil law</i> – a definição pode exigir que o evento seja imprevisível ou não razoavelmente evitável. Muitas jurisdições têm um conceito de força maior segundo a lei geral e, principalmente em jurisdições de <i>civil law</i>, isso pode limitar a liberdade das partes de derogar o escopo do conceito jurídico e acordar algo diferente no contrato. No entanto, a maioria dos contratos de PPP inclui disposições específicas de força maior, sejam elas regidas por <i>civil law</i> ou pelo direito consuetudinário (<i>common law</i>), uma vez que isso proporciona segurança contratual. O contrato deve ser claro quanto à extensão de aplicação da lei subjacente.</p> <p>Abordagem: Dependendo da jurisdição, a definição de força maior pode ser uma definição aberta abrangente, uma lista exaustiva de eventos específicos, ou uma combinação de ambos.</p> <p>A definição aberta abrangente é frequentemente encontrada em contratos regidos por <i>civil law</i> e pode também ser mais adequada em mercados menos desenvolvidos ou estáveis e onde houver pouco precedente ou certeza. Pode-se incluir também uma lista não exaustiva de eventos. Eventos admissíveis podem ser eventos de "força maior natural" (tais como desastres naturais e eventos climáticos graves, e possivelmente eventos de mudança climática) e certos eventos de "força maior política" (como greves, guerra, ação governamental, etc.).</p> <p>A abordagem de lista exaustiva limitada é mais comum em mercados desenvolvidos e estáveis em que o Parceiro Privado tem mais certeza no que diz respeito ao risco de ocorrência de eventos e como se pode geri-los. Pode ser encorajador o fato de que acontecimentos que possam ser de força maior num mercado menos maduro (p. ex., alguns tipos de greves e manifestações) possam, ao invés disso, ser tratados como eventos isentos num mercado desenvolvido e previsível. Segundo essa abordagem, os eventos de força maior são tipicamente (mas não necessariamente exclusivamente) eventos que não são seguráveis. Eventos típicos incluem (i) guerra, conflito armado, terrorismo ou atos de inimigos estrangeiros; (ii) contaminação nuclear ou radioativa; (iii) contaminação química ou biológica; e (iv) descoberta de qualquer espécie ameaçada, fósseis ou artefatos históricos ou arqueológicos. À medida que a prática do mercado se desenvolver, certos eventos de mudanças climáticas também podem ser incluídos. <i>Consulte também Condição do local em Disponibilidade de terra, acesso e risco do local e Evento de mudança climática em Risco ambiental.</i></p> | <p>O escopo da força maior dependerá do projeto e jurisdição específicos. Na França, por exemplo, a parte afetada é isentada de suas obrigações se a força maior impedir o desempenho, e a jurisprudência francesa tiver definido as características de um evento de força maior como (i) além do controle das partes, (ii) imprevisível e (iii) impossível de superar.</p> <p>Em mercados menos maduros, é provável que a lista de eventos específicos seja mais ampla do que em mercados mais maduros e inclua eventos de risco natural, que normalmente podem ser segurados (por exemplo, fogo/inundação/tempestade, etc.), e eventos de força maior que normalmente não podem ser segurados (por exemplo, greves/protesto, ameaças terroristas/imposturas, ação de serviços de emergência, etc.). A extensão em que o risco será partilhado ou atribuído a uma das partes dependerá da sua natureza e da jurisdição em questão.</p> |

| CATEGORIA E DESCRIÇÃO DO RISCO | | ALOCAÇÃO DO RISCO | | | FUNDAMENTAÇÃO E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO (INCLUSIVE DISPOSIÇÕES DE SUPORTE DO GOVERNO) | RESUMO DA COMPARAÇÃO DE MERCADO |
|--------------------------------|-------------------------------------|-------------------|---------------|---------|--|--|
| Risco | Subcategoria | Público | Compartilhado | Privado | | |
| | | | | | <p>Para uma análise mais detalhada das disposições típicas de força maior e exemplo de minuta, consulte a <i>Orientação sobre as Provisões Contratuais de PPP, Edição de 2019</i> do Banco Mundial.</p> <p>Qualificação do risco: A Autoridade Contratante deve considerar se pode limitar o seu risco ao definir cuidadosamente os acontecimentos que se qualificam como força maior, e/ou qualificar ou excluí-los conforme apropriado. Por exemplo, em alguns projetos, os terremotos só podem ser qualificados como força maior se estiverem acima de uma intensidade sísmica especificada. Alternativamente, um evento só pode se qualificar se persistir por um determinado período de tempo. Em alguns projetos, o risco é alocado ao Parceiro Privado e/ou compartilhado pelos primeiros meses e subsequentemente se torna um risco compartilhado ou risco da Autoridade Contratante (com direito a rescisão se o evento de força maior persistir por mais de um período de tempo definido (por exemplo, 6 a 12 meses)). Usar uma definição aberta de força maior amplia o risco compartilhado pela Autoridade Contratante, mas pode ser apropriado em alguns mercados.</p> <p>A disponibilidade de seguro para determinados eventos será um dos principais critérios para determinar até que ponto um evento deve ser qualificado como de força maior e/ou como as consequências devem ser tratadas. Certos riscos podem ser mais propensos a constituir um evento de força maior se ocorrerem em uma fase e não em outra (p. ex., eventos na fase de construção que afetem o fornecimento de materiais).</p> | |
| | | ● | | | <p>Risco político da Autoridade Contratante: Em alguns mercados, certos eventos de risco político podem ter de ser alocados na íntegra à Autoridade Contratante porque não se pode razoavelmente esperar que o Parceiro Privado assuma nenhuma parte do risco e/ou porque o Parceiro Privado pode embutir no preço uma contingência tão alta em relação ao risco que torne o contrato inexecutável. Quando a Autoridade Contratante assumir o risco total desses riscos, pode-se abordar isso nas disposições de força maior, mas com a “força maior política” recebendo tratamento diferente dos eventos de força maior de risco compartilhado. Alternativamente, esses riscos políticos podem ser tratados numa disposição distinta como uma “ação governamental material adversa” ou similar (que pode também incluir outras formas de eventos pelas quais a Autoridade Contratante é considerada a única responsável). <i>Consulte também Risco de MAGA.</i></p> | Em certos mercados, pode ser necessário diferenciar a forma como são tratados tipos similares de eventos de risco, dependendo de onde eles ocorrerem. Por exemplo, em jurisdições politicamente mais voláteis, eventos de guerra podem ser um risco totalmente da Autoridade Contratante quando ocorrerem dentro do país, mas um risco compartilhado em outras situações. <i>Consulte também Risco de MAGA.</i> |
| | Consequências de força maior | | ● | | <p>O princípio básico da força maior é que o risco seja compartilhado e cada parte assuma suas próprias perdas. No entanto, pode haver circunstâncias em que seja apropriado para a Autoridade Contratante fornecer isenção ao Parceiro Privado, desde que o Parceiro Privado tenha empreendido esforços razoáveis para mitigar os efeitos da força maior e na medida em que não tenha sido responsável pelo evento. Além de conceder ao Parceiro Privado isenção da violação de suas obrigações afetadas, pode-se conceder um determinado prazo ou isenção de custos (às vezes quando se tiver atingido um determinado limiar de custos ou atraso). Isso dependerá da fase em que o evento ocorrer e deve ser considerado no momento, juntamente com o impacto do evento sobre a Autoridade Contratante e as opções disponíveis para ela.</p> <p>A rescisão após uma força maior prolongada (por exemplo, 6 a 12 meses) também pode estar disponível. Se o Parceiro Privado puder rescindir o contrato de PPP com base em um evento prolongado de força maior, a Autoridade Contratante pode querer incluir uma opção para exigir que o contrato de PPP continue, desde que o Parceiro Privado seja devidamente compensado. Essa abordagem é mais provável de ser encontrada em um mercado de PPP mais estabelecido.</p> <p>Fase de construção: As consequências para o Parceiro Privado de um evento de força maior na fase de construção são que ele pode não conseguir cumprir todas ou parte de suas obrigações contratuais, em particular datas-chave (como a data de início da operação); pode sofrer atrasos e/ou perdas de receitas; e pode incorrer em custos adicionais de financiamento e outros (por exemplo, em relação à mitigação do evento), tanto durante quanto após o evento de força maior. Assim como a isenção da violação das</p> | <p>A abordagem à isenção de custos e deduções varia entre jurisdições. Em mercados desenvolvidos (particularmente algumas jurisdições de <i>civil law</i>) as Autoridades Contratantes podem estar mais dispostas a fazer pagamentos de compensação durante um evento de força maior. Em algumas jurisdições, o contrato identificará expressamente apenas os riscos específicos de força maior para os quais a Autoridade Contratante concederá isenção financeira (p. ex., volatilidade dos preços de matérias-primas).</p> <p>Pode não ser tão comum em mercados menos maduros que a compensação de custos seja paga durante a força maior, a menos que seja causada por um evento considerado um risco político pelo qual a Autoridade Contratante for totalmente responsável (p. ex., um evento de MAGA). <i>Consulte também Risco de MAGA.</i></p> <p>A isenção por força maior deve ser distinguida da isenção disponível segundo quaisquer cláusulas <i>hardship</i> (consulte</p> |

| CATEGORIA E DESCRIÇÃO DO RISCO | | ALOCAÇÃO DO RISCO | | | FUNDAMENTAÇÃO E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO (INCLUSIVE DISPOSIÇÕES DE SUPORTE DO GOVERNO) | RESUMO DA COMPARAÇÃO DE MERCADO |
|---|--------------|-------------------|---------------|---------|--|--|
| Risco | Subcategoria | Público | Compartilhado | Privado | | |
| | | | | | <p>obrigações afetadas, a Autoridade Contratante pode decidir conceder certa isenção de custos (quer enquanto persistir o evento de força maior ou durante a fase operacional se o contrato continuar) baseado no fato de que o Parceiro Privado tem meios limitados para absorver custos adicionais e pode ser do interesse de ambas as partes evitar que o Parceiro Privado se torne insolvente. Por exemplo, ela pode optar por fazer um pagamento de compensação no momento ou, se o contrato continuar, conceder prorrogações e/ou um período estendido de operação para que o Parceiro Privado tenha a oportunidade de recuperar receitas e custos perdidos. Alternativamente, pode-se aumentar os pagamentos de disponibilidade.</p> <p>Fase operacional: As consequências para o Parceiro Privado de um evento de força maior na fase operacional são que ele pode não conseguir cumprir todas ou parte de suas obrigações contratuais (inclusive deixar de prestar o serviço); pode sofrer atrasos ou perdas de receitas; pode incorrer em custos adicionais de financiamento e outros; e pode possivelmente não conseguir honrar suas obrigações de amortização da dívida. Novamente, além da isenção da violação de suas obrigações afetadas, pode-se conceder ao Parceiro Privado uma determinada isenção de custos segundo os mesmos princípios descritos na fase de construção. Em um modelo de pagamento por disponibilidade, este também pode conceder isenção de deduções de pagamento ou normas de desempenho relaxadas.</p> <p>Seguro: O seguro do projeto (cobertura por dano físico e perda de cobertura de receita) será um fator mitigante-chave em relação a danos físicos, na medida em que estiver disponível, e uma consideração importante em relação à remuneração e como prosseguir com o projeto. Por exemplo, se a habitação social for destruída antes da reversão como resultado de força maior, o Parceiro Privado será normalmente obrigado a reconstruí-la a suas próprias custas, na medida em que o risco for segurável.</p> <p>A resiliência do design também é um fator mitigante importante, por exemplo, para projetos com clima sazonal, como monções ou onde forem comuns os terremotos.</p> | <p><i>definição no Glossário</i>) existentes segundo a legislação subjacente da jurisdição do projeto.</p> |
| <p>RISCO DE AÇÃO GOVERNAMENTAL MATERIAL ADVERSA (MAGA)</p> <p><i>O risco de ações dentro da responsabilidade do setor público terem um efeito adverso sobre o projeto ou o Parceiro Privado.</i></p> | | ● | | | <p>Nos projetos em que for apropriada uma provisão de MAGA, a Autoridade Contratante assume o risco de ações "políticas" específicas terem um efeito material adverso sobre a capacidade do Parceiro Privado de cumprir suas obrigações contratuais ou sobre seus direitos ou status financeiro. A Autoridade Contratante é responsável por custos e atrasos e está tipicamente sob risco de rescisão por eventos de MAGA prolongados. Embora nem todas as jurisdições usem o termo "MAGA", muitas têm provisões equivalentes sob uma terminologia diferente.</p> <p>Os eventos de MAGA tipicamente incluem: atos deliberados de estado tais como nacionalização definitiva ou desapropriação em relação ao projeto de PPP; uma moratória sobre pagamentos internacionais e restrições cambiais; certos atos governamentais (tais como a não concessão de aprovações essenciais quando o Parceiro Privado não estiver inadimplente ou deixar de assegurar conexão dos serviços públicos ao projeto); e eventos de inspiração política, como greves nacionais. A mudança de legislação também é uma forma de MAGA. Embora alguns desses eventos possam não parecer tão obviamente dentro do controle da própria Autoridade Contratante como outros (p. ex., se eles se relacionarem com outros braços do governo), a prática do mercado é que eles sejam aceitos pela Autoridade Contratante. Isso porque repassá-los para o Parceiro Privado pode resultar em este não conseguir entrar no contrato ou precificar tal contingência de forma que o contrato fique inexecutável. A lista de eventos dependerá das circunstâncias individuais do projeto e da posição acordada quanto a eventos de força maior, e a Autoridade Contratante pode limitar seu risco ao qualificar eventos relevantes por referência a um limiar de materialidade claramente definido.</p> <p>O processo e as consequências do evento de MAGA são amplamente semelhantes aos de força maior no que diz respeito às partes tentarem encontrar uma solução e como o Parceiro Privado possa ser compensado. A principal diferença é que o princípio subjacente por trás da isenção de MAGA é colocar o Parceiro Privado de volta na posição em que teria estado se o evento MAGA não tivesse ocorrido. As</p> | <p>As cláusulas tipo MAGA são mais prováveis em mercados menos previsíveis e estáveis, nos quais o Parceiro Privado (e seus credores) podem exigir um regime claro para abordar ações específicas relacionadas ao governo pelas quais a Autoridade Contratante é responsável. Isso pode ser devido a uma probabilidade real ou percebida de determinados eventos de MAGA ocorrerem (p. ex., guerra ou agitação civil) ou a uma falta de registro histórico de contratos de PPP executados com sucesso livres de interferência política durante períodos de tempo longos e através de ciclos políticos.</p> <p>Em mercados maduros politicamente estáveis, o Parceiro Privado (e seus credores) se sente(m) seguro(s) de que os tipos de riscos de MAGA passíveis de ocorrer são limitados. Em vez de serem detalhados em uma cláusula de risco específica da Autoridade Contratante, eles podem ser equacionados através das provisões de força maior de risco compartilhado e provisões de tipo de evento de compensação (e o direito geral de rescisão por inadimplência da Autoridade Contratante em circunstâncias limitadas).</p> <p>Os investidores e credores podem conseguir obter seguro de risco político em relação a alguns desses tipos de riscos. Isso</p> |

| CATEGORIA E DESCRIÇÃO DO RISCO | | ALOCAÇÃO DO RISCO | | | FUNDAMENTAÇÃO E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO (INCLUSIVE DISPOSIÇÕES DE SUPORTE DO GOVERNO) | RESUMO DA COMPARAÇÃO DE MERCADO |
|--|---|-------------------|---------------|---------|--|--|
| Risco | Subcategoria | Público | Compartilhado | Privado | | |
| | | | | | partes podem rescindir por MAGA prolongada, com compensação a pagar em bases semelhantes à rescisão da Autoridade Contratante por inadimplência. A Autoridade Contratante pode conseguir reduzir sua responsabilidade em alguns casos se puder negociar tratamento diferente para eventos de MAGA que não estiverem tão claramente dentro de seu próprio controle e influência. Para uma análise mais detalhada das disposições típicas de MAGA e exemplo de minuta, consulte a <i>Orientação sobre as Provisões Contratuais de PPP, Edição de 2019</i> do Banco Mundial. <i>Consulte também MAGA/Rescisão por mudança da legislação em Risco de rescisão antecipada.</i> | é mais comum em mercados politicamente jovens ou instáveis. Algumas jurisdições são politicamente mais voláteis internamente do que outras, e certos riscos políticos serão tratados de forma diferente. Por exemplo, eventos de guerra podem ser tratados como eventos de MAGA se ocorrerem dentro do país e de força maior de risco compartilhado se fora dele. |
| RISCO DE MUDANÇA DA LEGISLAÇÃO <i>O risco de conformidade com a lei aplicável; e alterações na legislação que afetem o desempenho do projeto ou os custos do Parceiro Privado.</i> | Conformidade com a lei aplicável | ● | | ● | <p>O cumprimento da legislação aplicável e da regulamentação obrigatória é um risco de cada uma das partes. O Parceiro Privado está tipicamente sujeito a uma obrigação contratual expressa e se tornará inadimplente se não cumprir a lei aplicável, sujeita a alteração de isenção da lei. O contrato deve ser claro em relação a quais leis e outras regulamentações e códigos obrigatórios do setor o Parceiro Privado é obrigado a cumprir. Isso é essencial não só para que o Parceiro Privado possa precificar a sua conformidade, mas também para determinar o que constitui uma mudança de legislação para que o risco de mudança da legislação possa ser alocado eficazmente.</p> <p>Na medida em que qualquer risco de receita seja assumido pelo Parceiro Privado, o Parceiro Privado normalmente espera proteção contra quaisquer mudanças na lei que restrinjam ou limitem a receita de aluguel ou afetem a capacidade do Parceiro Privado de cobrar aluguel de inquilinos.</p> | |
| | Mudança da legislação (e tributação) | ● | | [●] | <p>A Autoridade Contratante basicamente assume o risco de alterações inesperadas na legislação que não eram de domínio público antes de uma data de corte especificada na fase de licitação e que façam com que o desempenho por parte do Parceiro Privado de suas obrigações contratuais se torne total ou parcialmente impossível, atrasado ou mais caro do que o previsto (ou impacte seus investidores). Isso ocorre porque o Parceiro Privado contratou para fornecer o projeto específico de habitação social a um preço especificado com base em um ambiente jurídico conhecido e normalmente tem meios limitados de compensar consequências adversas de mudanças inesperadas da legislação. Como a mudança de legislação pode também beneficiar o Parceiro Privado, as cláusulas de mudança de legislação muitas vezes são recíprocas, para garantir que a Autoridade Contratante se beneficie das consequências financeiras "positivas" de uma mudança legislativa.</p> <p>O risco da Autoridade Contratante pode ser mitigado ao assegurar que o contrato defina claramente o que constitui uma alteração, a data de corte pertinente e o que constitui ser de domínio público. Isso variará de acordo com a natureza do projeto e da jurisdição envolvida.</p> <p>As alterações na legislação que afetarem negativamente a prestação de outros serviços públicos obrigatórios não essenciais podem exigir um regime distinto. As alterações na legislação que afetarem negativamente a capacidade do Parceiro Privado de realizar atividades comerciais permitidas podem do mesmo modo exigir um tratamento específico, por exemplo, se o Parceiro Privado tiver contado com essa receita de terceiros para propor um preço de contrato mais baixo.</p> <p>Existem várias abordagens à alocação de riscos conforme brevemente resumidas abaixo, e o grau de compartilhamento de riscos dependerá do tipo de alteração e da abordagem adequada à maturidade e estabilidade do mercado jurídico pertinente. Qualquer risco que for transferido para o Parceiro Privado é passível de se refletir na precificação de contingência em sua proposta, o que pode resultar em a Autoridade Contratante pagar por algo que nunca acontece. A Autoridade Contratante deve levar em conta como financiará as mudanças na legislação que estão sob seu risco caso ocorram.</p> | <p>O risco de mudança de legislação pode ser tratado como um evento de MAGA se o tratamento acordado para essa forma de risco político for o mesmo que para outros eventos de MAGA. De um modo geral, quando estiver envolvida uma abordagem detalhada para a alocação de risco e quando as consequências não levarem à rescisão, a mudança de legislação é mais bem tratada separadamente – isso é mais típico em mercados estabelecidos. <i>Consulte também Risco de MAGA.</i></p> <p>Ao definir uma alteração, talvez seja apropriado que a definição inclua qualquer modificação na interpretação ou aplicação de qualquer lei aplicável. Isso é particularmente provável em jurisdições de direito consuetudinário.</p> <p>Conforme salientado pelas diferentes abordagens, em mercados maduros juridicamente estáveis, o Parceiro Privado provavelmente terá menos proteção do que em jurisdições em que as mudanças de legislação são menos previsíveis e/ou mais prováveis devido a estruturas regulatórias ou jurídicas menos estáveis ou subdesenvolvidas.</p> <p>A abordagem (a) é frequentemente observada nos mercados em desenvolvimento com ambientes jurídicos menos estabelecidos, uma vez que pode ser a única forma de o financiamento privado poder ser levantado e também</p> |

| CATEGORIA E DESCRIÇÃO DO RISCO | | ALOCAÇÃO DO RISCO | | | FUNDAMENTAÇÃO E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO (INCLUSIVE DISPOSIÇÕES DE SUPORTE DO GOVERNO) | RESUMO DA COMPARAÇÃO DE MERCADO |
|--------------------------------|--------------|-------------------|---------------|---------|--|--|
| Risco | Subcategoria | Público | Compartilhado | Privado | | |
| | | | | | Para uma análise mais detalhada das disposições típicas de mudança de legislação e exemplo de minuta, consulte a <i>Orientação sobre as Provisões Contratuais de PPP, Edição de 2019</i> do Banco Mundial. | <p>permitir que o Parceiro Privado ofereça um preço mais competitivo.</p> <p>A abordagem (b) também tem sido observada em mercados mais desenvolvidos e em alguns mercados emergentes.</p> <p>A abordagem (c) é observada em mercados de PPP mais experientes. Embora envolva alguma precificação de contingência, essa abordagem é considerada geralmente mais benéfica para a Autoridade Contratante, mas pode não ser bancável em todas as jurisdições, devendo ser contemplada caso a caso. Mesmo nos mercados que utilizam essa abordagem, haverá casos em que essa alocação de risco não é plenamente atingível devido à natureza do projeto de PPP e na medida em que o regime jurídico e regulatório aplicável estiver consolidado.</p> <p>Modelos passados (incluindo no Reino Unido) costumavam exigir que o Parceiro Privado assumisse e precificasse um nível especificado de risco geral de mudança da legislação de despesas de capital durante o período operacional, antes que a compensação fosse paga. O governo do Reino Unido no final decidiu que essa alocação não representava <i>value for money</i> e reverteu essa posição. Alguns países que adotaram o modelo do Reino Unido já haviam adotado essa abordagem.</p> <p>Embora uma Autoridade Contratante possa assumir todo o risco de mudança da legislação no início de um programa de PPP, uma vez estabelecido um registro de histórico e/ou um ambiente jurídico em sua jurisdição que dê ao setor privado uma maior confiança na estabilidade e previsibilidade do regime, as Autoridades Contratantes que quiserem implementar novos projetos de PPP poderão explorar alguma transferência de risco para o Parceiro Privado.</p> <p>Um direito de rescisão como consequência da mudança de legislação não é considerado necessário em todas as jurisdições. Em jurisdições de <i>civil law</i> é comum que o Parceiro Privado tenha um direito específico de rescindir o contrato quando o desempenho do contrato de PPP implicar uma violação de legislação que não pode ser remediada por uma variação da Autoridade Contratante. Geralmente não se vê isso em jurisdições de direito consuetudinário com quadros jurídicos estabelecidos, uma vez que o Parceiro Privado e seus credores conseguem ter uma visão de que é altamente improvável que uma mudança de legislação resulte em tais consequências drásticas, sem meios de responsabilizar o governo.</p> <p>Em jurisdições de <i>civil law</i>, os Parceiros Privados podem, às vezes, basear-se em princípios jurídicos subjacentes, tais</p> |
| | | ● | | | Abordagem (a) Risco da Autoridade Contratante: A abordagem básica é que a Autoridade Contratante assumira todo o risco de mudança da legislação e forneça isenção total ao Parceiro Privado. | |
| | | ● | ● | | Abordagem (b) Compartilhamento limitado do risco: Uma abordagem mais matizada é o Parceiro Privado aceitar um determinado limite monetário anual até o qual ele aceita qualquer mudança inesperada no risco da legislação, e, acima desse limiar, a Autoridade Contratante assume o risco/custo. Isso permite que o Parceiro Privado precifique o risco que ele assumir. | |
| | | | ● | | Abordagem (c) Compartilhamento avançado do risco: Com esta abordagem, o Parceiro Privado é mantido íntegro em relação a mudanças inesperadas na legislação que forem: (i) discriminatórias (por exemplo, ao projeto ou ao Parceiro Privado); ou (ii) específicas (por exemplo, ao setor de habitação social ou aos investidores em negócios de habitação social); ou (iii) exigir gastos de capital após a conclusão da construção (ou seja, no período de operação). (A lei aplicável pode proteger o Parceiro Privado contra mudanças inesperadas no período de construção se o regime jurídico pertinente previr que as mudanças de legislação que afetam os gastos de capital durante a construção não se aplicarem retroativamente.) Com essa abordagem mais detalhada, o Parceiro Privado assume (parcialmente) o risco geral de negócios que se aplica a todas as empresas (incluindo despesas operacionais ou tributação que afetem o mercado igualmente) e pode absorver isso em parte através de disposições de correção tipicamente contidas no mecanismo de precificação. | |
| | | | ● | | Mecanismos especiais: Talvez seja apropriado ter mecanismos especiais para certas mudanças de legislação, como as relativas a alterações climáticas e à proteção ambiental – a prática do mercado ainda está se desenvolvendo nesse sentido. <i>Consulte também Evento da mudança climática em Risco ambiental.</i> | |
| | | ● | | | Consequências: O Parceiro Privado deve sempre ter o direito de isenção de violação de contrato quando ocorrer uma alteração obrigatória na legislação que conflita com uma obrigação existente ou que torne ilegal (e/ou impossível) a conformidade. O contrato normalmente contém um mecanismo pelo qual a Autoridade Contratante considere solicitar uma variação contratual correspondente da obrigação | |

| CATEGORIA E DESCRIÇÃO DO RISCO | | ALOCAÇÃO DO RISCO | | | FUNDAMENTAÇÃO E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO (INCLUSIVE DISPOSIÇÕES DE SUPORTE DO GOVERNO) | RESUMO DA COMPARAÇÃO DE MERCADO |
|--|---|-------------------|---------------|---------|---|--|
| Risco | Subcategoria | Público | Compartilhado | Privado | | |
| | | | | | <p>relevante.</p> <p>A natureza da isenção de custos dada ao Parceiro Privado será conforme descrito para um evento de compensação. Alternativamente, o Parceiro Privado pode fazer jus a um direito de rescisão (tipicamente em função de inadimplência da Autoridade Contratante).</p> | <p>como cláusulas <i>hardship</i> (consulte definição no Glossário) para isenção. No entanto, a prática generalizada de mercado nas jurisdições de <i>civil law</i> e direito consuetudinário tem demonstrado que o setor privado não está disposto a celebrar contratos de PPP em bases em que tanto os credores como os investidores exijam uma segurança contratual expressa em relação ao impacto potencialmente significativo das alterações na legislação.</p> |
| | | ● | | | <p>Disposições de estabilização: Alguns projetos também podem conter uma cláusula de estabilização que estabeleça certas posições jurídicas (como o atual regime tributário) contra quaisquer mudanças futuras de legislação. Isso pode exigir um nível de ratificação parlamentar do contrato do projeto. O método de estabilização geralmente não é apreciado por governos ou organizações não governamentais (por exemplo, porque o conceito de imunidade do Parceiro Privado em relação a mudanças nas leis de proteção ambiental é insatisfatório) e a Autoridade Contratante deveria, em vez disso, buscar mecanismos contratuais para abordar tais questões.</p> | |
| <p>RISCO DE RESCISÃO ANTECIPADA</p> <p><i>O risco de um projeto ser rescindido antes de sua validade natural por diversos motivos; as consequências financeiras de tal rescisão; e a força do Pacto de pagamento da Autoridade Contratante.</i></p> | <p>Disposições contratuais de rescisão</p> | | ● | | <p>A alocação de risco para rescisão antecipada depende dos motivos da rescisão, e estes também determinam as consequências financeiras da rescisão. Os principais riscos relacionados a o contrato ser rescindido antecipadamente são que o Parceiro Privado fique privado do seu fluxo esperado de receitas para reembolsar a dívida que contraiu ao desenvolver o projeto e que o ativo ou serviço do projeto deixe de ser entregue à Autoridade Contratante. A complexidade e a variedade de circunstâncias de rescisão resultam no fato de que as partes em todas as jurisdições quase sempre buscam incluir mecanismos contratuais claros no contrato de PPP que estabeleçam de forma abrangente quais circunstâncias podem dar origem à rescisão, quem pode rescindir e quais são as consequências da rescisão para a Autoridade Contratante e o Parceiro Privado, bem como para os credores ou outros terceiros-chave. Sem tal certeza, licitantes e potenciais credores podem ser dissuadidos da licitação.</p> <p>A Autoridade Contratante não deveria se tornar "injustamente enriquecida" ao receber um ativo pelo qual não pagou o preço contratual esperado. Trata-se de um princípio jurídico subjacente na maioria das jurisdições e deve ser levado em conta na elaboração das disposições aplicáveis em matéria de compensação por rescisão.</p> <p>A Autoridade Contratante, além de efetuar um pagamento, terá de considerar os outros riscos associados à rescisão, tais como os riscos de reputação, a continuidade da prestação de serviços, a conclusão das obras ou a manutenção do próprio ativo, ou a relicitação do projeto (ou uma combinação).</p> <p>Para uma análise mais detalhada das disposições típicas de rescisão antecipada e pagamento por rescisão e exemplo de minuta, consulte a <i>Orientação sobre as Provisões Contratuais de PPP, Edição de 2019</i> do Banco Mundial.</p> | <p>Cada vez mais a abordagem padrão do mercado em todas as jurisdições é incluir cláusulas contratuais de rescisão no contrato de PPP. No entanto, em algumas jurisdições de <i>civil law</i> e direito consuetudinário, pode haver leis subjacentes que abordem certos direitos de rescisão e suas consequências que se aplicam sem o contrato de PPP ter de incluir disposições de rescisão. Embora confiar na lei subjacente, em vez de expressar disposições contratuais, seja uma abordagem menos provável de ser vista em jurisdições de direito consuetudinário, pode haver certas exceções, conforme descrito, por exemplo, em <i>Rescisão por inadimplência da Autoridade Contratante e Rescisão voluntária pela Autoridade Contratante</i>.</p> <p>Além disso, se a transação for financiada de forma compatível com a sharia (por exemplo, através de uma estrutura de <i>ijara</i> (leasing)), deve-se considerar como a propriedade será transferida após a rescisão. Consegue-se isso normalmente através de um Empreendimento de Compra ou de um Empreendimento de Venda dos ativos subjacentes.</p> <p>Em mercados de PPP menos desenvolvidos, pode não ser fácil relicitatar um projeto se não houver nenhum pool de contratantes alternativos dispostos a participar do projeto.</p> |

| CATEGORIA E DESCRIÇÃO DO RISCO | | ALOCAÇÃO DO RISCO | | | FUNDAMENTAÇÃO E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO (INCLUSIVE DISPOSIÇÕES DE SUPORTE DO GOVERNO) | RESUMO DA COMPARAÇÃO DE MERCADO |
|--------------------------------|---|-------------------|---------------|---------|---|--|
| Risco | Subcategoria | Público | Compartilhado | Privado | | |
| | Rescisão por inadimplência da Autoridade Contratante | ● | | | <p>Direito à rescisão: A Autoridade Contratante assume o risco de rescisão por violações que tenham um efeito material adverso sobre o Parceiro Privado ou o projeto (p. ex., desapropriação em relação ao projeto de PPP e falta de pagamento). O teste normalmente é que o evento de inadimplência impossibilitou o Parceiro Privado de executar o contrato ou tornou o relacionamento contínuo insustentável, devendo qualquer limiar de materialidade ser claramente definido. Consulte também Risco de MAGA.</p> <p>Para mitigar o risco de rescisão, a Autoridade Contratante deve garantir que os períodos de carência sejam incluídos (p. ex., pelo não-pagamento) para que ele tenha a oportunidade de retificar a inadimplência e reduzir o risco de um direito de rescisão decorrente puramente de, por exemplo, erro administrativo.</p> <p>Compensação: Embora a abordagem exata dependa da jurisdição relevante, o princípio subjacente é que o Parceiro Privado deva ser inteiramente compensado pela Autoridade Contratante como se o contrato de PPP tivesse vigorado por toda a sua vigência. O Parceiro Privado normalmente receberia um montante em relação à dívida sênior (incluindo, quando pertinente, custos de ruptura de hedge), dívida júnior, investimento de capital e um nível de retorno de capital que, da perspectiva da Autoridade Contratante, deveria, sempre que possível, refletir o nível real de desempenho do Parceiro Privado. Os custos de redundância e de amortização antecipada do subcontratado também serão incluídos.</p> <p>A Autoridade Contratante deve mitigar o montante que paga ao compensar deduções disponíveis ao Parceiro Privado em relação a, por exemplo, proventos de seguros, contas bancárias, direitos de quebra de hedge e fundos de manutenção de excedentes.</p> | Existem algumas jurisdições de direito consuetudinário (por exemplo, Austrália) em que se espera que o Parceiro Privado se baseie em seus direitos de direito consuetudinário para rescindir por inadimplência da Autoridade Contratante em vez de ter um direito contratual expresso. Isso pode ocorrer porque a rescisão por inadimplência da Autoridade Contratante é um evento tão crítico com enormes impactos no negócio e outros para o Parceiro Privado que o foco, ao contrário, é posto na aplicabilidade das provisões contratuais do pagamento e compensação de tempo/custo aplicáveis a violações por parte da Autoridade Contratante. Similarmente, em jurisdições de <i>civil law</i> o contrato de PPP pode ser silencioso, e o Parceiro Privado pode precisar recorrer a um tribunal administrativo para requerer a rescisão do contrato (como era o caso em contratos anteriores de PPP na França). Basear-se na lei subjacente provavelmente dissuadirá os licitantes em mercados em que não há precedentes e certezas jurídicas suficientes. |
| | MAGA/Rescisão por mudança da legislação | ● | | | <p>Direito à rescisão: Alguns contratos de PPP podem conter disposições específicas de MAGA que autorizam as partes a rescindirem o contrato de PPP se houver um evento de MAGA prolongado. O tipo de eventos de risco político abordados por uma disposição de MAGA pode incluir o tipo de inadimplências da Autoridade Contratante descritas em Rescisão por inadimplência da Autoridade Contratante e também mudança de legislação quando não houver solução acordada para continuar o contrato. ©Isso pode significar que um contrato de PPP (i) só tenha uma disposição de MAGA, (ii) tenha apenas uma disposição de inadimplência da Autoridade Contratante, ou (iii) tenha uma combinação das duas e/ou disposições separadas que abordem questões de risco político específicas, tais como mudanças de legislação. <i>Consulte também Risco de MAGA e Risco de mudança da legislação.</i></p> <p>Compensação: Os mesmos princípios serão aplicados conforme descrito para rescisão por inadimplência da Autoridade Contratante, mas algumas jurisdições podem permitir apenas que a Autoridade Contratante rescinda por eventos prolongados do estilo MAGA ao implementar uma rescisão voluntária. A Autoridade Contratante pode ser capaz de negociar um pagamento reduzido de rescisão em relação a eventos de MAGA "sem culpa". <i>Consulte também Risco de MAGA e Rescisão voluntária pela Autoridade Contratante em Risco de rescisão antecipada.</i></p> | Os mercados que forem política e juridicamente estáveis são menos propensos a ter disposições separadas de rescisão por MAGA, uma vez que o Parceiro Privado e seus credores se sentirão seguros ao confiarem em uma disposição de rescisão por inadimplência da Autoridade Contratante, combinada com uma disposição de força maior de risco compartilhada e outras disposições contratuais (p. ex., eventos de compensação) que forneçam isenção de tempo e/ou de dinheiro ao Parceiro Privado em circunstâncias relevantes de responsabilidade da Autoridade Contratante. |
| | Rescisão voluntária por parte da Autoridade Contratante (Também comumente mencionada como rescisão por conveniência, rescisão por política) | ● | | | <p>Direito à rescisão: Em troca de ter o direito de rescindir por conveniência, a Autoridade Contratante assume o risco desse evento. Ela deve ter considerado plenamente e se preparado para a rescisão antes de decidir exercer o seu direito de rescindir. O período de aviso deve ser o mínimo suficiente para que ambas as partes tomem as providências necessárias em relação à reversão do projeto e facilitem o cumprimento das obrigações de reversão.</p> <p>Compensação: A principal preocupação do Parceiro Privado será garantir que seja totalmente compensado por tal rescisão antecipada e possa cumprir com suas obrigações de reversão. O pagamento de rescisão será baseado nos mesmos princípios que para rescisão por parte da Autoridade Contratante.</p> | Em algumas jurisdições (mais tipicamente de <i>civil law</i>) a Autoridade Contratante pode ter o direito de rescindir o contrato de PPP em razão do interesse público, mesmo sem um direito contratual expresso. Esse direito inalienável raramente é invocado, mas o setor privado (Parceiro Privado, subcontratados e credores) ainda exigirá que o contrato de PPP contemple esse evento de baixa probabilidade, mas de alto risco, de forma tão abrangente quanto possível. A Autoridade Contratante pode ser obrigada a fundamentar a validade do motivo de interesse |

| CATEGORIA E DESCRIÇÃO DO RISCO | | ALOCAÇÃO DO RISCO | | | FUNDAMENTAÇÃO E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO (INCLUSIVE DISPOSIÇÕES DE SUPORTE DO GOVERNO) | RESUMO DA COMPARAÇÃO DE MERCADO |
|--------------------------------|---|-------------------|---------------|---------|--|--|
| Risco | Subcategoria | Público | Compartilhado | Privado | | |
| | ou interesse público por vontade ou rescisão unilateral.) | | | | | público (por exemplo, não se pode permitir a rescisão por razões puramente financeiras). Em algumas jurisdições (por exemplo, França) não é possível renunciar contratualmente ao direito de rescindir unilateralmente segundo o interesse público, mas é possível que as partes concordem antecipadamente com o procedimento e as consequências dessa rescisão. Na prática, essas situações são geralmente idênticas à rescisão voluntária, ou até mesmo um cenário de inadimplência por parte da Autoridade Contratante. Isso porque o Parceiro Privado não é responsável por, nem capaz de mitigar, uma decisão baseada em políticas públicas para rescindir unilateralmente. |
| | Rescisão por força maior e não segurabilidade | | ● | | <p>Direito à rescisão: O risco de ocorrer uma rescisão por força maior é compartilhado pelas partes. Normalmente, ele surgirá após 6 a 12 meses de força maior prolongada, quando as partes não conseguirem chegar a uma solução para continuar com o projeto.</p> <p>Compensação: A Autoridade Contratante paga compensação por rescisão ao Parceiro Privado refletindo o princípio de que os eventos da força maior não são falha de nenhuma das partes, e as consequências financeiras devem ser compartilhadas. Isso não é compensação "completa", pois resultaria em a Autoridade Contratante arcar com todo o ônus financeiro. A dívida sênior normalmente pendente (incluindo os custos de quebra de hedge aplicáveis), o patrimônio inicial, os pagamentos de redundância e custos de ruptura do subcontratado serão pagos, menos quaisquer deduções aplicáveis como no caso de rescisão por inadimplência da Autoridade Contratante. O Parceiro Privado perderá todo seu retorno previsto sobre o patrimônio (isto é, seu lucro previsto) mas o pagamento será suficiente para amortizar toda a sua dívida sênior pendente, o que ajudará a abordar preocupações de bancabilidade a respeito de se a dívida será mantida inteira nesse cenário de rescisão. O elemento patrimonial servirá como um amortecedor para credores se o pagamento da rescisão não cobrir 100 % da dívida pendente.</p> | <p>Em alguns mercados (tipicamente menos desenvolvidos), a Autoridade Contratante pode ter sucesso na negociação de não pagar nenhuma compensação de rescisão em relação a certos riscos naturais que forem seguráveis (e seria razoavelmente de se esperar que fossem segurados como boa prática operacional), ou um montante reduzido refletindo os pagamentos de seguros recebidos (ou a receber) pelo Parceiro Privado. Isso, em certa medida, reflete a prática em mercados mais desenvolvidos, nos quais esses tipos de eventos podem, ao contrário, ser classificados como eventos isentos que credenciam o Parceiro Privado apenas à isenção de tempo (mas nenhum direito final de rescisão). Isso dependerá, evidentemente, da avaliação de risco pelo Parceiro Privado e seus credores.</p> <p>Em mercados menos maduros, não é raro a dívida sênior ser garantida como um mínimo em cada cenário de rescisão, e os direitos de compensação abaixo desse valor serem restringidos.</p> |
| | Rescisão por inadimplência do Parceiro Privado | | | ● | <p>Direito à rescisão: O Parceiro Privado assume o risco de rescisão pela Autoridade Contratante por falhas graves do Parceiro Privado relativas a entregar o projeto de PPP. Os eventos de rescisão podem estar relacionados ao desempenho ou mais especificamente ao status financeiro e à atividade corporativa do Parceiro Privado. Para mitigar o risco de rescisão, o contrato deve definir claramente os eventos de inadimplência, e eles devem ter incorporados a si níveis de tolerância razoáveis para que se tenha de atingir um limite adequado de mau desempenho antes de surgirem os direitos de rescisão. Deve-se dar a oportunidade de retificar quando viável. Em projetos envolvendo mais de um esquema de habitação social, pode ser apropriado que um evento de inadimplência relacionado a um esquema de habitação social dê origem a um evento de rescisão, seja para apenas esse esquema de habitação social ou para todo o projeto. Por exemplo, a Autoridade Contratante pode desejar alguma flexibilidade para garantir a continuidade do serviço público. Em todo caso, o contrato deve ser claro no que diz respeito à intenção.</p> <p>A Autoridade Contratante pode mitigar o risco de surgir um pagamento de rescisão, uma vez que tem controle sobre a entrega do aviso de rescisão que a desencadeia. Ela também tem a capacidade de mitigar contra o risco de inadimplência do Parceiro Privado, mesmo antes da assinatura do contrato de PPP, através de uma seleção cuidadosa do licitante vencedor. <i>Consulte também Preparação e Entrega de</i></p> | <p>Em algumas jurisdições de <i>civil law</i>, as leis de insolvência podem ter um impacto sobre o direito de rescindir a PPP em caso de insolvência do Parceiro Privado (ou de seus acionistas).</p> <p>Um método de compensação baseado na dívida é a abordagem mais comum em mercados emergentes e projetos de PPP baseados em disponibilidade em jurisdições tais como a França, sendo visto também na Alemanha. A abordagem de re-licitação do valor de mercado é mais provável em um mercado maduro de PPP, onde provavelmente há inúmeros compradores potencialmente interessados no setor relevante. Os credores de projetos de PPP em determinadas jurisdições ou em relação a determinados ativos podem estar relutantes em se basearem num método de avaliação baseado no mercado por medo de</p> |

| CATEGORIA E DESCRIÇÃO DO RISCO | | ALOCAÇÃO DO RISCO | | | FUNDAMENTAÇÃO E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO (INCLUSIVE DISPOSIÇÕES DE SUPORTE DO GOVERNO) | RESUMO DA COMPARAÇÃO DE MERCADO |
|--------------------------------|---|-------------------|---------------|---------|--|---|
| Risco | Subcategoria | Público | Compartilhado | Privado | | |
| | | | | | <p><i>Projeto de PPP na Introdução.</i></p> <p>Compensação: O Parceiro Privado normalmente terá direito a um montante de remuneração igual a uma percentagem pré-definida (cerca de 80 a 100 %) da dívida pendente programada, menos deduções aplicáveis, qualquer compartilhamento de valor residual (se aplicável) e nenhuma compensação patrimonial. O objetivo de um "corte de cabelo" ("hair cut") do credor de menos de 100 % da dívida é incentivar os credores a realizar a devida diligência e exercer os seus direitos de monitoramento e intervenção para garantir que o Parceiro Privado entregue o projeto satisfatoriamente para evitar a rescisão e possa amortizar toda a dívida pendente dos credores. Alternativamente, pode ocorrer (ou se considerar como a ocorrer) uma re-licitação do valor de mercado do contrato, e a compensação paga ao Parceiro Privado será o preço adjudicado (ou considerado como adjudicado), menos deduções aplicáveis. Uma terceira alternativa é o Parceiro Privado receber um pagamento com base no valor contábil.</p> | <p>subvalorização ou subpagamento. Isso é bastante provável de ser o caso em mercados emergentes, onde existe um histórico limitado de PPP e um mercado limitado. Algumas jurisdições europeias adotaram uma abordagem de valor contábil, mas isso pode não refletir com precisão as somas devidas e não é tão comum.</p> <p>Em mercados menos maduros, não é raro uma alta porcentagem da dívida sênior total ser garantida como um mínimo em cada cenário de rescisão, e os direitos de compensação abaixo desse valor serem restringidos. Observa-se o <i>haircut</i> percentual maior em mercados onde os riscos em relação à falha do projeto e à capacidade de resgatá-lo são considerados baixos (p. ex., de uma perspectiva técnica ou de recursos, ou porque o mercado é conhecido), e o pacote global disponível de garantias reais para os credores é de outra forma suficiente para cobrir a sua dívida. Os credores em tais mercados (p. ex., em alguns projetos nos EUA) podem, alternativamente, não aceitar nenhuma compensação pela mesma razão, mas isso não é prática comum.</p> <p>Se disponível na jurisdição relevante, os credores procurarão um acordo direto/tripartite com a Autoridade Contratante. O objetivo disso é dar aos credores direitos de intervenção se a Autoridade Contratante apresentar um aviso de rescisão por inadimplência ou se o Parceiro Privado estiver inadimplente segundo a documentação do empréstimo. Os credores normalmente receberiam um período de carência para coletar informações, gerir o Parceiro Privado e buscar uma resolução para resgatar o projeto e o direito de, finalmente, novar os documentos do projeto para um parceiro privado substituto adequado.</p> |
| | Força do acordo de pagamento da Autoridade Contratante | ● | | [●] | <p>A Autoridade Contratante assume o risco de fazer o pagamento da rescisão relevante pontualmente e no valor exigido. Para mitigar o risco de falha, será necessário avaliar se ela será capaz de pagar um montante fixo se tal pagamento grande não for orçado ou não tiver suporte do departamento financeiro do seu governo. O pagamento ao longo do tempo pode ser preferível, e a Autoridade Contratante deve, em qualquer caso, tentar negociar um período de carência razoável por tempo suficiente para levantar os fundos necessários. O Parceiro Privado e seus credores normalmente querem terminar sua exposição a um projeto de PPP encerrado e evitar o risco de crédito da Autoridade Contratante o mais rapidamente possível. É provável que eles favoreçam um pagamento de montante fixo, particularmente no caso de rescisão por inadimplência da Autoridade Contratante, quando a causa mais provável de rescisão for a falta de pagamento. Em alguns casos, a Autoridade Contratante pode ser solicitada a fornecer garantia de crédito de suas obrigações de pagamento.</p> <p>Os credores podem estar relutantes em liberar as garantias reais mantidas sobre os ativos do projeto de PPP até que os pagamentos de compensação tenham sido feitos na íntegra. Isso pode dificultar a transferência de ativos relevantes de volta à Autoridade Contratante. Em determinadas circunstâncias, a Autoridade Contratante pode conseguir negociar uma solução provisória no momento da rescisão, como um arranjo pelo qual ela tenha o direito de acessar os ativos do projeto de PPP durante o período entre a</p> | <p>Em jurisdições em que a capacidade de pagamento da Autoridade Contratante for limitada ou incerta, o Parceiro Privado e seus credores podem buscar garantia de crédito adicional. Esse pode ser o caso, por exemplo, em regimes menos estáveis ou em mercados emergentes ou em projetos em que a Autoridade Contratante não fizer parte do governo central. O suporte pode estar disponível através de agências de crédito multilaterais ou de exportação ou de governo central ou de garantias soberanas. Credores e investidores podem buscar seguro de risco político para cobrir o risco de a Autoridade Contratante ou qualquer garantidor governamental inadimplir quanto à sua obrigação de pagamento.</p> <p>Uma preocupação fundamental para os credores em algumas jurisdições refere-se à exigência de aprovação parlamentar de dotações em relação a obrigações contingentes em</p> |

| CATEGORIA E DESCRIÇÃO DO RISCO | | ALOCAÇÃO DO RISCO | | | FUNDAMENTAÇÃO E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO (INCLUSIVE DISPOSIÇÕES DE SUPORTE DO GOVERNO) | RESUMO DA COMPARAÇÃO DE MERCADO |
|---|---|-------------------|---------------|---|---|---|
| Risco | Subcategoria | Público | Compartilhado | Privado | | |
| | | | | | data de rescisão até todas as compensações de rescisão serem pagas, contanto que a Autoridade Contratante cumpra com as condições de pagamento em relação a tal compensação. É improvável que essa abordagem seja acordada na assinatura do contrato, e certas questões terão de ser claramente abordadas (tais como a responsabilidade por danos ao ativo enquanto estiver sob uso da Autoridade Contratante). | <p>contratos de projeto. Nas Filipinas, por exemplo, o governo exige um período de carência de dois anos para o pagamento da compensação de rescisão, uma vez que esse é o período máximo de tempo para o processo de dotação parlamentar.</p> <p>Em mercados menos maduros, questões de conversibilidade de moeda e restrições sobre o repatriamento de fundos também são questões de bancabilidade quando da rescisão.</p> <p>A liberação de garantias reais pode não ser uma preocupação relevante em algumas jurisdições, tais como a França, onde os credores normalmente não tomariam garantia sobre os bens do projeto, uma vez que isso lhes daria somente direitos limitados. Eles normalmente tomariam garantia sobre o Parceiro Privado em si.</p> |
| <p>RISCO DA CONDIÇÃO NA REVERSÃO E DO VALOR RESIDUAL</p> <p><i>O risco de deterioração dos ativos/terrenos do projeto durante a vida da PPP e o risco de que os ativos/terrenos do projeto não estejam na condição contratualmente exigida quando da reversão à Autoridade Contratante; e o risco do valor residual dos ativos/terreno do projeto.</i></p> | <p>Condição quando da reversão</p> | | | <ul style="list-style-type: none"> Na medida em que a habitação social deva ser transferida de volta para a Autoridade Contratante, o Parceiro Privado assume o risco de os ativos e a terra do projeto serem revertidos à Autoridade Contratante de acordo com o contrato e cumprindo as condições de reversão exigidas. Isso está vinculado à manutenção dos ativos durante o contrato e pode ser complexo, dada a necessidade de definir as normas relevantes sobre ativos. As circunstâncias em torno da reversão variarão de um contrato de PPP para outro e dependerão de questões que incluem: as intenções da Autoridade Contratante no que diz respeito ao uso pós-PPP, a natureza do ativo (p. ex., a vida útil da habitação social por mais tempo do que a duração inicial do projeto de PPP), a fase em que o contrato de PPP chega ao fim, se a rescisão ocorre durante a construção ou operação e quaisquer exigências segundo as leis subjacentes na jurisdição relevante. Para mitigar o risco de consequências inesperadas, o contrato deve definir as exigências e o processo, incluindo as obrigações do Parceiro Privado de facilitar uma reversão efetiva, reverter as licenças e a documentação pertinentes e cooperar com a Autoridade Contratante para que o ativo possa continuar o serviço. <p>Para mitigar o risco de os ativos não serem devolvidos na condição esperada, o contrato deveria incluir um mecanismo para levantar as condições antes do vencimento e exigir a remediação relevante. Normalmente, o contrato preverá o estabelecimento de um fundo de retenção para financiar a remediação um determinado período antes do vencimento do contrato, ou para o Parceiro Privado fornecer alguma forma de obrigação financeira. Quaisquer fundos remanescentes em fundos de ciclo de vida existentes devem ser usados/compartilhados apropriadamente.</p> <p>Para uma análise mais detalhada das disposições típicas de reversão e exemplo de minuta, consulte a <i>Orientação sobre as Provisões Contratuais de PPP, Edição de 2019</i> do Banco Mundial.</p> | <p>Em jurisdições de <i>civil law</i>, os ativos construídos em terrenos de propriedade pública e/ou utilizados para um serviço público estarão frequentemente sujeitos a restrições específicas. Por exemplo, a reversão obrigatória quando da rescisão pode ser incorporada nos princípios subjacentes de direito administrativo ou legislação e pode haver acesso obrigatório ou direitos de uso para terceiros. Em alguns países (como a França), a propriedade vai ficar com a Autoridade Contratante por toda a duração do contrato, com os ativos construídos em tais terrenos automaticamente tornando-se propriedade da Autoridade Contratante assim que construídos e revertidos sem ônus quando do vencimento natural. O contrato de PPP estabelecerá os respectivos detalhes específicos sobre as condições dos ativos e obrigações de cooperação, levando em conta as disposições jurídicas obrigatórias subjacentes.</p> <p>Normalmente, em uma jurisdição de direito consuetudinário, o Parceiro Privado terá ocupado o terreno do projeto de PPP por arrendamento da Autoridade Contratante (e pode ter sido autorizado a sublocá-lo aos subcontratados relevantes). O arrendamento principal ao Parceiro Privado geralmente coincide com o contrato de PPP, dessa forma o terreno será revertido à Autoridade Contratante ao mesmo tempo do ativo do projeto de PPP. Em jurisdições de <i>civil law</i>, o terreno do projeto de PPP pode ter sido disponibilizado através de um contrato administrativo, como uma "concessão de terreno" ou outro direito precário de uso, e é terreno dentro do domínio público.</p> | |
| | <p>Valor residual</p> | | | <p>[●]</p> | <p>Dependendo do mercado habitacional local do projeto de habitação social, o Parceiro Privado pode estar disposto a assumir o risco do valor residual e ficar com a habitação social ou o terreno no final do contrato ao invés de entregá-lo de volta. A capacidade de fazê-lo dependerá da legislação aplicável referente a terrenos e ativos e do mercado para o Parceiro Privado utilizar ou vender a habitação para além do prazo da PPP.</p> | <p>O Parceiro Privado provavelmente não estará disposto a aceitar uma opção em que assuma qualquer risco do valor residual real num mercado onde (a) a procura futura e o uso privado da habitação for incerto (o que dependerá de outros investimentos e manutenção de infraestrutura – p. ex.,</p> |

| CATEGORIA E DESCRIÇÃO DO RISCO | | ALOCAÇÃO DO RISCO | | | FUNDAMENTAÇÃO E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO (INCLUSIVE DISPOSIÇÕES DE SUPORTE DO GOVERNO) | RESUMO DA COMPARAÇÃO DE MERCADO |
|--------------------------------|--------------|-------------------|---------------|---------|--|--|
| Risco | Subcategoria | Público | Compartilhado | Privado | | |
| | | | | | <p>No entanto, o modelo financeiro do Parceiro Privado pode depender de a dívida e do retorno de capital serem pagos durante a vida do projeto. Mesmo se o contrato dispuser que o Parceiro Privado deva assumir o risco do valor residual, sua precificação pode na prática refletir pouco ou nenhum ajuste.</p> <p>O Parceiro Privado pode estar disposto a aceitar o risco de ficar com um ativo sem nenhum uso alternativo (fora da PPP) se avaliar que um risco tão baixo seja inconcebível.</p> <p>Se o Parceiro Privado assumir tal "risco do valor residual", isso deve resultar em um preço mais baixo para o contrato, na medida em que o Parceiro Privado terá um ativo substancial no final do prazo da PPP.</p> | <p>estradas e serviços públicos serem construídos e mantidos) e (b) o valor da terra não for quantificável.</p> <p>Aceitar o risco de ficar com um ativo sem uso alternativo é mais provável em um mercado habitacional conhecido e previsível. Em outros mercados, o Parceiro Privado pode estar relutante em assumir esse risco, especialmente se o ativo puder ter custos de descomissionamento associados a ele.</p> |