OFÍCIO Nº 306 /2025 – CDS VELHO CHICO

Bom Jesus da Lapa, 11 de novembro de 2025

À:

TORRE CONSTRUÇÕES LTDA

CNPJ n°23.189.045/0001-51

Assunto: Solicitação de Adequações nos Estudos Referenciais do Projeto "Parque do Sol Velho Chico" para a MIP, conforme Notas Técnicas da SEDUR.

Prezados(as) Senhores(as),

O CONSÓRCIO DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO VELHO CHICO – CDS VELHO CHICO, associação pública com personalidade jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob o nº 30.069.044/0001-39, com sede na Via BR 430, Km 2s, Loteamento Shagrilá, Bairro Lagoa Grande, CEP 47600-000, no município de Bom Jesus da Lapa/BA, neste ato representado por seu Presidente, LAÉRCIO SILVA DE SANTANA, no uso de suas atribuições, vem por meio deste, com referência aos estudos referentes ao Projeto "Parque do Sol Velho Chico", apresentados por esta empresa no âmbito da Manifestação de Interesse Privado (MIP), informar sobre o processo de análise técnica e solicitar o que se segue.

Conforme os procedimentos estabelecidos, solicitamos a cooperação técnica da Secretaria de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia (SEDUR) para análise aprofundada dos referidos estudos. A SEDUR, por meio de suas Diretorias, emitiu as Notas Técnicas NT 40/25 - DRES (Análise do Plano de Negócios Referencial) e NT 41/25 - DRES (Análise do Value For Money, Minuta de Term Sheet Debêntures e Minuta de Termo de Adesão aos Serviços Opcionais).

As referidas Notas Técnicas, cujas cópias seguem anexas para sua integral ciência, concluíram que os estudos apresentados pela TORRE CONSTRUÇÕES LTDA são, em sua essência, tecnicamente viáveis e

juridicamente adequados. Contudo, visando aprimorar a segurança jurídica, a sustentabilidade financeira, a mitigação de riscos operacionais e a aderência às melhores práticas de governança e sustentabilidade do projeto, a SEDUR apresentou uma série de recomendações e sugestões de adequação.

Entre os pontos de destaque para essas adequações, salientamos a necessidade de:

- Aprimoramento do detalhamento legal específico (leis estaduais e decretos municipais);
- Inclusão de um plano robusto de mitigação de riscos operacionais (ex: substituição de ativos alugados);
- Garantia de maior transparência nas receitas acessórias (auditorias independentes);
- Formalização de mecanismos de participação social (conselhos de acompanhamento);
- Maior detalhamento dos critérios de reajuste e revisão tarifária, incluindo estudos econométricos;
- Apresentação de análises de sensibilidade da demanda e metodologia de cálculo de inadimplência;
- Validação técnica das provisões (PRAD) e detalhamento de seguros e garantias;
- Definição de KPIs e metas mensuráveis para benefícios sociais e econômicos, bem como inclusão de Balanced Scorecard no contrato.

Para que o CDS Velho Chico possa proceder com a reavaliação dos estudos e, consequentemente, tomar uma decisão final quanto à sua homologação, é imprescindível que as adequações e sugestões detalhadas nas Notas Técnicas anexas sejam cuidadosamente analisadas e incorporadas por esta empresa.

Solicitamos que as providências para a realização dessas adequações sejam tomadas com a máxima brevidade possível, e que os estudos revisados sejam encaminhados ao CDS Velho Chico para a fase de avaliação final.

Permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,



Assinado digitalmente por LAERCIO SILVA DE SANTANA:84349425500
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Certificado Digital PF A1, OU=Videoconferencia, OU=30722213000198, OU=AC SyngularID Multipla, CN=LAERCIO SILVA DE SANTANA: 84349425500
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização: sua localização de assinatura aqui
Data: 2025.11.12 17:43:30-03'00'
Foxit PDF Editor Versão: 11.0.0

CONSÓRCIO DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO VELHO CHICO

LAÉRCIO SILVA DE SANTANA

Presidente do CDS VELHO CHICO

Anexos:

Nota Técnica NT 40/25 - DRES (Análise do Plano de Negócios Referencial)

Nota Técnica NT 41/25 - DRES (Análise do Value For Money, Minuta de Term Sheet Debêntures e Minuta de Termo de Adesão aos Serviços Opcionais)