FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS
MESTRADO PROFISSIONAL EM DIREITO
PERCURSO DE PESQUISA

RETOMADA DE ATIVOS EM CONCESSÕES DE USO DE BEM PÚBLICO CONSTRUÍDOS POR TERCEIROS E A VIABILIDADE DO PACTO MARCIANO ADAPTADO À REALIDADE DAS CONCESSÕES E TITULARIDADE DOS ATIVOS

São Paulo
2025

GUSTAVO GREGATI

Retomada de Ativos em Concessões de uso de bem público construídos por terceiros e a viabilidade do pacto marciano adaptado à realidade das concessões e titularidade dos ativos

Projeto de Pesquisa apresentado à Disciplina de Percurso de Pesquisa do Curso de Mestrado em Direito Profissional da Fundação Getúlio Vargas - SP - como exigência para a aprovação e conclusão.

Orientador: _____

São Paulo

2025

Sumário:

1. Questão Central de Pesquisa
2. Contextualização fática e detalhes relevantes
3. Referencial teórico-normativo
4. Abordagem analítica
5. Fontes
6. Recomendações finais
7. Modelo de Pesquisa predominante
8. Familiaridade do discente com o tema
9. Orientadores com agenda compatível
10. Cronograma
11. Bibliografia primária

1. Questão Central de Pesquisa

Este projeto, que se aperfeiçoará no trabalho de conclusão de curso, discorrerá acerca de certos aspectos relativos às práticas de rescisão contratual e tradição de ativos construídos por terceiros dentro da área concedida em caso de rescisão motivada por falta de pagamento e/ou descumprimento de obrigações inerentes ao próprio objeto do contrato ao concessionário.

O propósito central do estudo será avaliar, com base na premissa de que todos os bens construídos dentro da área de concessão de uso de bem público tornam-se automaticamente bens públicos, quais as modalidades viáveis de retomada destes bens pelo concessionário em caso de rescisão motivada do contrato que originou a construção pelo terceiro, com foco na possibilidade de utilização do pacto marciano adaptado aos princípios e regras de direito público.

2. Contextualização fática e detalhes relevantes

Com a evolução dos modelos de concessão de uso de bem público, notoriamente dos centros de convenções, que se iniciaram em 2006 com o Riocentro, no Rio de Janeiro, esta modalidade de transferência aos entes privados do uso e da gestão de equipamentos públicos evoluiu enormemente, em conjunto com a abertura do mercado de concessões para aeroportos, rodovias, portos, ferrovias e outros equipamentos relevantes em seus setores.

Desta evolução surgiu o interesse de investimento de capital privado dentro das áreas de concessão e, com tal interesse também se desenvolveram outras questões sobre como lidar com a recuperação dos ativos para o controle do concessionário/possuidor antes do término do contrato particular entre investidor e concessionária por falhas graves. Neste contexto que nasce a questão que será abordada no estudo.

Em caso de rescisão motivada do contrato por culpa do terceiro, qual o caminho jurídico mais eficaz para qualificar a rescisão e o retorno do ativo para a gestão do concessionário, sem que a este último caiba o ressarcimento do investimento realizado pelo terceiro, ainda que depreciado?

Para empreendimentos pequenos, como reformas por locatários em lojas disponibilizadas pelo concessionário, o conceito de benfeitorias parece se aplicar de forma objetiva e sem maiores impactos.

Contudo, como tratar uma situação quando o investimento contratado envolve centenas de milhões em investimentos, construção de edifícios complexos, operações autônomas, como nos casos de estacionamentos, casas de shows ou até mesmo arenas?

Além de avaliar potenciais alternativas jurídicas à questão, este trabalho terá foco na possível aplicação do conceito do pacto marciano em projetos desta natureza, adaptado às regras de propriedade pública vigentes no país. Tais adaptações em última análise transformariam a solução em pacto comissório, vedado em nossa legislação? Quais são as soluções adotadas ao redor do mundo em projetos similares? Seria a alienação fiduciária do bem uma solução mais adequada? Se sim, como isto seria pactuado de forma antecipada em contrato, visto que não há, ainda, descumprimento contratual e, portanto, dívida a ser declarada e protegida?

Aproveitando a oportunidade para analisar um caso concreto, resta identificar as características da operação para que seja possível estabelecer os parâmetros do estudo:

- Contrato de Arrendamento pelo prazo total restante da concessão, já em curso, pelo concessionário (Arrendador) e investidor (Arrendatário), de uma área significativa dentro da concessão de uso de bem público para construção de um empreendimento de shows de grande porte.

- Investimento pelo Arrendatário de aproximadamente 500 milhões de reais,

com prazo de construção de 3 a 4 anos.

- Rescisão motivada restrita a atos do Arrendatário que inviabilizem a operação do empreendimento e/ou falta de pagamento das verbas pactuadas.

- Efeitos da rescisão motivada pelo Arrendatário: encerramento das atividades do Arrendatário, avaliação do ativo a preço de mercado para determinar a indenização devida ao Arrendador, Definida a indenização, por impossibilidade de venda do ativo, o bem é transferido para a posse do Arrendador, que continuará a operá-lo e transferirá os resultados da operação ao Arrendatário após descontadas todos débitos remanescentes, as verbas anuais devidas no contrato de arrendamento, custos incorridos pela Arrendadora na operação e um *fee* de operação mínima.

Dispostas as condições mínimas para análise do tema, resta a questão mais evidente: O fato de inexistir a alienação do ativo aproximaria esta estrutura ao conceito de pacto comissório e, portanto, tornaria a cláusula nula?

Ou ainda, o fato de o ativo jamais pertencer de fato ao Arrendatário não configuraria expropriação, mas simplesmente a antecipação de um ato inevitável ao término do contrato de arrendamento? As soluções de tradição da posse do bem e operação pelo Arrendador garantem ao Arrendatário uma condição justa de saída, preservando eventuais receitas futuras a que teria direito se o contrato estivesse em vigor?

3. Referencial teórico-normativo

O estudo avaliará resultados empíricos obtidos pelo autor deste estudo durante a implementação de projetos no setor de centro de convenções em concessões públicas, com objetivo de apresentar soluções para problemas correlatos em direito comparado, e buscar potenciais soluções já existentes na legislação brasileira.

4. Abordagem analítica

O estudo será focado na coleta de dados relevantes sobre o tema, estudo de caso e seus efeitos a médio e longo prazos, análise de doutrina e legislação pertinentes, de forma objetiva e imparcial.

5. Fontes

Documentação própria, doutrina, legislação pertinente, jurisprudência e entrevistas.

6. Recomendações Finais

Espera-se que o estudo seja capaz de identificar a viabilidade da solução jurídica ou outras formas jurídicas viáveis para atingir o objetivo, recomendando propostas eficazes com base no estudo realizado.

7. Modelo de Pesquisa predominante

A metodologia de pesquisa predominante será o estudo de caso.

8. Familiaridade do discente com o tema

O discente detém relevante conhecimento do caso em tela visto ser o responsável pelo departamento jurídico de grupo econômico com foco no setor de turismo e eventos, gerindo 9 equipamentos de grande porte na América Latina, sendo 7 concessões públicas.

9. Orientadores com agenda compatível

O discente buscará contatar os orientadores cujas linhas de pesquisa abordam o tema. Enquadram-se nesta categoria os mestres: Paulo Dóron Rehder de Araujo, Pedro Ricardo e Serpa, Mario Engler Pinto Junior, André Rodrigues Corrêa.

10. Cronograma

	Jan/25	Fev/25	Mar/25	Abr/25	Mai/25	Jun/25	Jul/25	Ago/25	Set/25
Cronograma	x								
Escolha do tema	x								
Levantamento bibliográfico	x	x	x						
Elaboração do anteprojeto		x	x	x					
Coleta de dados			x	x	x				
Análise dos dados				x	x				
Organização do roteiro/partes					x				
Redação do trabalho					x	x	x	x	
Revisão e redação final								x	
Entrega									x

11. Bibliografia primária

1. MARQUES NETO, Floriano Azevedo. Concessões. São Paulo: Fórum, 2020.
2. JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos. São Paulo: Dialética, 2021.
3. DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Direito Administrativo. São Paulo: Atlas, 2022.
4. MEIRELLES, Hely Lopes. Direito Administrativo Brasileiro. São Paulo: Malheiros, 2021.
5. CARVALHO FILHO, José dos Santos. Manual de Direito Administrativo. São Paulo: Atlas, 2021.

6. MELLO, Patrícia Baptista. Concessões e Parcerias Público-Privadas. São Paulo: Saraiva, 2020.
7. MOTTA, Carlos Pinto Coelho. Concessões de Serviços Públicos. Belo Horizonte: Del Rey, 2020.
8. GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Novo Curso de Direito Civil: Obrigações. São Paulo: Saraiva, 2021.
9. VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil: Contratos em Espécie. São Paulo: Atlas, 2022.
10. TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil. São Paulo: Método, 2021.
11. GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro: Contratos e Atos Unilaterais. São Paulo: Saraiva, 2020.
12. COELHO, Fábio Ulhoa. Curso de Direito Civil: Contratos. São Paulo: Saraiva, 2021.
13. DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro: Teoria das Obrigações Contratuais e Extracontratuais. São Paulo: Saraiva, 2021.
14. MONTEIRO, Washington de Barros. Curso de Direito Civil: Obrigações. São Paulo: Saraiva, 2021.
15. BRETONE, Mario. História do Direito Romano. São Paulo: Estampa, 1990.
16. GUANDALINI JUNIOR, Walter. História do Direito Romano. Curitiba: Intersaberes, 2020.
17. MEIRA, Silvio A. B. História e Fontes do Direito Romano. São Paulo: Saraiva, 1966.
18. CABELEIRO SALDANHA, Daniel. História e Teoria das Fontes do Direito Romano. São Paulo: Saraiva, 2020.
19. PULIDO ADRAGÃO, Paulo. Lições de História do Direito Romano, Peninsular e Português. Coimbra: Almedina, 2016.
20. TARTUCE, Flávio. Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie. São Paulo: Método, 2023.
21. LOBO, Paulo. Direito Civil: Contratos. São Paulo: Saraiva, 2023.
22. MOREIRA, Egon Bockmann. Direito das Concessões de Serviço Público: Concessões, Parcerias, Permissões e Autorizações. 3ª ed. Belo Horizonte: Fórum, 2024.

23. GARCIA, Flávio Amaral. A Mutabilidade nos Contratos de Concessão. Salvador: Juspodivm, 2023.