

Maracanaú, 10 de abril de 2025

**Ao Ilustríssimo Senhor
Márcio Rogério Gabriel
Presidente do Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada do Município de
Porto Velho – RO**

Assunto: Manifestação de Interesse da Iniciativa Privada – MIP.

Pedido de Autorização para Elaboração dos estudos de viabilidade técnica, econômico-financeira e da modelagem jurídica que subsidiem a implantação, exploração/operação e manutenção de um Shopping Popular na cidade de Porto Velho/RO, contemplando ainda a execução de obras que se fizerem necessárias.

Caro Senhor Presidente,

Considerando a Lei de Concessões Municipais.

Considerando que, no âmbito do Município de Porto Velho, compete ao **CGP – Conselho Gestor do Programa de Parcerias Público-Privada**, a autorização, o recebimento e análise dos projetos propostos pela iniciativa privada.

Considerando o disposto no artigo 3º, caput e parágrafo 1º, da Lei Federal nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004, combinado com o artigo 21, da Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, e com artigo 31, da Lei Federal nº 9.074, de 7 de julho de 1995, bem como, o contido no art. 29 da

Lei Complementar Municipal nº 592, de 23 de dezembro de 2022 e no Decreto Municipal nº 18.528, de 13 de outubro de 2022, que conferem a potenciais interessados em contratos de permissão, concessão comum e parceria público-privada a possibilidade de apresentação de projetos e estudos de utilidade para futura licitação, sem prejuízo do direito de participarem do certame e assegurando o correspondente ressarcimento, pelo vencedor da licitação;

Com fundamento nas normas e considerações acima elencadas, a empresa SHINE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 37.761.867/0001-70, com sede na Avenida Carlos Jereissati, nº 750 - A – Bairro Jereissati, na cidade de Maracanaú – Ceará – CEP 61.900-225, vem respeitosamente à presença de V.Sra., por seus representantes legais nos termos do respectivo contrato social em anexo, REQUERER A AUTORIZAÇÃO, para a elaboração dos estudos de ordem econômico-financeira, de engenharia e jurídica, bem como o desenvolvimento de alternativas contratuais para parceria com a iniciativa privada, visando à implantação, operação, administração, manutenção, conservação e exploração comercial do SHOPPING POPULAR de **Porto Velho/RO.**, através da **Manifestação de Interesse da Iniciativa Privada – MIP**, nos termos da Legislação Federal, bem como demais normas vigentes sobre a matéria.

Agradecendo a atenção dispensada, nos colocamos à disposição para quaisquer esclarecimentos ou informações adicionais.

Atenciosamente,

SHINE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

1. INTRODUÇÃO

1.1 O Shopping Popular de Porto Velho será edificado numa área já pré-estabelecida pelo poder público municipal em área central da cidade e de fácil acesso, próximo ao Complexo Turístico da Estrada de Ferro Madeira-Mamoré e do Porto Fluvial conhecido como Cai N'água. A escolha dessa localização proporcionará um grande volume de circulação de veículos e pessoas.

1.2 Trata-se de um projeto de desenvolvimento de uma área subutilizada com o objetivo de proporcionar a inclusão pelo desenvolvimento social, cultural, e econômico, fornecendo produtos, serviços e atendimentos de qualidade de forma segura e rentável aos consumidores, lojistas e investidores.

2. OBJETIVOS

2.1. O objetivo deste documento é estabelecer parâmetros técnicos, econômico-financeiros e jurídicos para a elaboração através de MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE PRIVADO – MIP dos estudos necessário a implantação, manutenção e operação do Shopping Popular da cidade de Porto Velho.

3. DESCRIÇÃO DO PROJETO

3.1. Considerando a necessidade de dar soluções que viabilizem a construção de um espaço comercial popular, buscando alocar os permissionários e ambulantes, hoje espalhados pelas ruas e praças da capital Porto Velho e que também proporcione serviços de qualidade, conforto e segurança para seus usuários, comerciantes, clientes e fornecedores em geral, faz-se necessário um projeto que vise a implantação, manutenção e operação do Shopping Popular, a serem assumidos pelo parceiro privado.

4. ESCOPO DO PROJETO

4.1. O escopo do projeto engloba as seguintes atividades:

- a) Implantação com a Revitalização/Modernização de um equipamento já existente;
- b) Manutenção do Shopping Popular;
- c) Operação das atividades do Shopping Popular de Porto Velho.

4.1.1. Implantação/Revitalização

Esse componente envolve todas as intervenções no sentido de revitalizar/modernizar um equipamento existente para fins de implantação do Shopping Popular de Porto Velho e deverão ser considerados os seguintes itens no estudo:

- I- Adequação da infraestrutura ao sistema de acessibilidade seguindo as normas pertinentes, em especial a ABNT 9050/2015;
- II- Instalação de ambulatório equipado para primeiros socorros e curativos;
- III- Instalações elétricas;
- IV- Instalações hidráulicas e sanitárias;
- V- Construção, Reforma e revitalização nas áreas pertinentes (banheiro, circulação interna, entre outros);
- VI- Construção e/ou Reforma das estruturas, fachadas e coberturas do equipamento público destinado ao Shopping Popular;
- VII- Reforma do estacionamento;
- VIII- Construção e padronização dos boxes;
- IX- Reestruturação dos acessos e logística que atendam o Shopping Popular e seu entorno:
 - a) Revisão e intervenção de acessos viários ao Shopping Popular;
 - b) Adequação e revisão dos acessos de pedestres;
 - c) Revisão de pontos de embarque e desembarque de passageiros de ônibus;
 - d) Acessos para carga e descarga de mercadorias.
- X- Sistema de detecção, prevenção e combate a incêndio;
- XI- Sistema de iluminação;
- XII- Sistema de limpeza e de coleta de lixo;
- XIII- Sistema de segurança com câmeras internas e externas;
- XIV- Infraestrutura para implantação de uma Unidade Institucional;
- XV- Outro que julgar necessário.

4.1.2. Manutenção

A manutenção compreende o conjunto de intervenções físicas programadas, sendo elas realizadas com o objetivo de manter e aprimorar as características técnicas e operacionais do Shopping Popular. Todas as manutenções deverão seguir a legislação, normas e regulamentação aplicáveis em cada caso. Para o componente de manutenção deverão ser considerados os seguintes itens:

- I- Acessibilidade;
- II- Coleta e destinação de resíduos de acordo com a legislação vigente;

- III- Elaboração e implementação de programas específicos com vistas ao aumento da eficiência na utilização de água e/ou reutilização de águas servidas;
- IV- Limpeza emergencial que será acionada sempre que houver verificação de necessidade imediata;
- V- Limpeza interna e externa com o objetivo de deixar os equipamentos livres de qualquer elemento que possa ser caracterizado como lixo ou escória;
- VI- Limpeza rotineira que consistirá nos serviços de varredura, limpeza e desobstrução dos dispositivos de drenagem, incluindo pisos, pias e janelas;
- VII- Manutenção das instalações do sistema de detecção, prevenção e combate a incêndio;
- VIII- Manutenção das garagens, incluindo processo de drenagem;
- IX- Manutenção das instalações elétricas;
- X- Manutenção das instalações hidráulicas e sanitárias;
- XI- Manutenção do sistema de segurança;
- XII- Manutenção predial preditiva, preventiva e corretiva;
- XIII- Limpeza rotineira dos banheiros e fraldários, incluindo o recolhimento de lixo em quantidade mínima necessária para manter o asseio do local;
- XIV- Reparo e manutenção de facilidades, ambientes, paredes, pisos e revestimentos, caixilhos, forros, portas, caixas d'água e outros, se houver;
- XV- Manutenção de espaços institucionais;
- XVI- Outros que julgar necessário.

4.1.3. Operação

Esse componente refere-se à gestão comercial (exploração econômica) e operacional que deverão ser planejadas de modo a explorar ao máximo a funcionalidade dos espaços, de forma eficaz e eficiente para melhorar a taxa de ocupação e rentabilidade.

As diretrizes gerais para o desenvolvimento da operação são:

- I- Estabelecimento de horários de funcionamento;
- II- Desenvolvimento de plano de promoção comercial, incluindo: estratégia de marketing e publicidade; serviços de atendimento ao cliente e capacidade e apoio aos lojistas;
- III- Relacionamento entre permissionários e concessionário, incluindo o modelo jurídico e comercial de relacionamento com os atuais permissionários, considerando a possibilidade de se conceder preferência de ocupação dos boxes aos permissionários considerados regulares por levantamento da Prefeitura de Porto Velho;
- IV- Gestão dos estacionamentos e controle do tráfego;

- V- Locação dos espaços do Shopping Popular;
- VI- Gestão de logística considerando, no mínimo, o gerenciamento de carga e descarga de mercadorias e gerenciamento de estoque;
- VII- Previsão da segurança e guarda da edificação e dos equipamentos, no período diurno e noturno;
- VIII- Previsão de curso de capacitação e treinamento dos microempreendedores individuais;
- IX- Adoção de normas da Vigilância Sanitária;
- X- Previsão de quadro de pessoal compatível com o funcionamento e serviço do Shopping Popular, com suas jornadas de trabalho estabelecidas em lei;
- XI- Previsão de substituição dos funcionários ocasionalmente ausentes por quaisquer motivos;
- XII- Previsão de técnicos responsáveis pela fiscalização e monitoramento das ações do Shopping Popular;
- XIII- Execução de programas de controle de pragas sinantrópicas, controle de cupins, desratização, desinsetização e controle de endemias;
- XIV- Sistema de captação, registro e transmissão de imagens com o uso de câmeras de monitoramento, sistema de gravação e armazenamento de imagens;
- XV- Outros que julgar necessário.

5. DIRETRIZES PARA APRESENTAÇÃO DOS ESTUDOS

5.1. Diagnósticos e estudos prévios

- a) Estudos de *benchmark*: deverá ser realizado levantamento prévio de soluções técnicas existentes em projetos similares no Brasil e no mundo, descrevendo-se casos de sucesso em projetos similares considerando o item “**Descrição do Projeto**”.
- b) Estudo e análise das condições atuais: deverão ser realizados estudos que analisem as condições atuais da área de influência do projeto, considerando:
 - Situação fundiária da área na qual se desenvolverá o projeto, levantando situação da propriedade;
 - Situação ambiental da área de influência do projeto;
 - Legislação municipal, estadual e federal afetas ao projeto;
 - Infraestrutura física existente na área.

5.2. Modelo técnico

Após o diagnóstico e os estudos prévios, serão apresentadas as soluções técnicas para o projeto de implantação/revitalização, manutenção e operação do Shopping Popular de Porto

Velho, levando-se em consideração o item “**Escopo do Projeto**”.

Nesse sentido, consideram-se, minimamente, como produtos:

- a) Projeto de implantação/revitalização do Shopping Popular de Porto Velho detalhando, por meio de plantas e planilhas, as intervenções e obras necessárias e os custos envolvidos, tendo como parâmetro o **item 4.1.1 Implantação/Revitalização**;
- b) Plano de manutenção do Shopping Popular do Distrito Federal, conforme diretrizes do **item 4.1.2 Manutenção**, incluindo solução técnica utilizada para cada atividade, metodologia de execução, equipamentos e estruturas necessárias e mão de obra envolvida;
- c) Plano de operação do Shopping Popular incluindo a gestão comercial (exploração comercial) e operacional de acordo com o especificado no **item 4.1.3 Operação**.

5.3. Modelo econômico-financeiro

O relatório de avaliação econômico-financeira será apresentado com base no método de fluxo de caixa descontado, expressando todos os valores em reais (R\$). O objetivo do relatório é avaliar a atratividade do projeto para o setor privado, focando na possibilidade de auto sustentabilidade. Os estudos deverão seguir as práticas contábeis e fiscais vigentes no país e o modelo financeiro expressará todas premissas que embasaram os estudos.

Serão apresentados os seguintes itens:

- I- Análise de sensibilidade justificando tecnicamente o prazo de concessão proposto;
- II- Cálculo e detalhamento da depreciação relativa aos investimentos que obrigatoriamente deverão ser depreciados integralmente durante o período de projeto;
- III- Despesas, fixas e variáveis, de operação e manutenção (OPEX);
- IV- Estimativas de receitas, incluindo as acessórias;
- V- Estudos de demanda;
- VI- Indicadores de desempenho e percentual vinculado à contraprestação;
- VII- Investimentos e reformas (CAPEX);
- VIII- Premissas do financiamento (se houver);
- IX- Premissas para a projeção de capital de giro;
- X- Premissas tributárias;
- XI- Value for Money (VfM) contendo, no mínimo, a estimativa do custo que o Governo pagaria se prestasse os serviços e obras por sua conta própria (Public Sector Comparator);
- XII- WACC e as premissas utilizadas no cálculo;
- XIII- Parâmetros de viabilidade de projetos tradicionais:
 - a) TIR ou TIR modificada;

- b) VPL;
- c) Payback.
- XIV- Outras que se julgar necessárias.

5.4. Modelo jurídico

A modelagem jurídica contemplará os itens a seguir:

- a) Desenho e estruturação do modelo jurídico:
 - I- Mapeamento das opções que a Prefeitura Municipal possui para viabilizar o arranjo jurídico necessário para a implementação do projeto;
 - II- Indicação e elaboração de minutas das ferramentas jurídicas necessárias ao modelo indicado, tais como: contratos, convênios de cooperação, contrato de programa, etc.;
 - III- Análise dos fatores jurídicos, técnicos e procedimentais do Município de Porto Velho que condicionam a publicação de editais de licitação;
 - IV- Análise dos aspectos tributários do modelo de contratação escolhido, diretrizes regulatórias (todas as esferas), ambientais, de zoneamento e outros aspectos de natureza jurídico regulatória aplicáveis ao projeto.
- b) Avaliação de impacto e risco:
 - I- Como parte dos Estudos, será apresentada a matriz de riscos e respectivos mecanismos de mitigação e penalizações;
 - II- Serão sugeridas as estruturas de garantias a serem providas pelos parceiros público e privado;
 - III- Plano de Seguros a ser adotado pelo futuro concessionário;
 - IV - Detalhamento das responsabilidades do parceiro público e do futuro concessionário, deixando claro quais riscos serão assumidos pelas partes.
- c) Elaboração de minutas de instrumentos licitatórios e demais documentos necessários à implementação do projeto, incluindo:
 - I- Minuta de leis, decretos, contratos, editais e seus anexos;
 - II- Pareceres jurídicos que expressem a credibilidade do modelo;
 - III- Definição das garantias a serem exigidas na licitação;
 - IV - Indicação dos critérios de qualificação dos licitantes, de julgamento e de estratégias de negociação até a contratação, conforme as condições da legislação vigente;
 - V- Organização das tarefas e decisões em documentos para a publicação da consulta pública;
 - VI- Mecanismos que deverão estar contratualmente presentes para disciplinar o equilíbrio

econômico-financeiro do contrato de concessão;

VII- Os documentos incluirão o resultado ao menos da realização das seguintes tarefas:

- a) Incorporação das diretrizes consolidadas nos relatórios mencionados acima nos documentos para licitação;
- b) Identificação dos requisitos a serem observados pela concessionária, como a formação de uma Sociedade de Propósito Específico;
- c) Definição das garantias de proposta e de execução contratual a serem exigidas na licitação e no contrato de concessão;
- d) Indicação dos critérios de habilitação técnica, jurídica e financeira dos licitantes,
- e) Indicação dos critérios de julgamento das propostas;
- f) Previsão dos mecanismos que deverão estar contratualmente presentes para disciplinar o equilíbrio econômico-financeiro do contrato de concessão;
- g) Definição dos índices de desempenho a serem considerados;
- h) Cláusulas de rescisão, indenização, penalidade, encampação e reversão dos bens;
- i) Regulação e fiscalização do contrato;
- j) Penalidades para o inadimplemento das obrigações;
- k) Estabelecimento de regras de pagamento vinculadas ao desempenho na execução do contrato, bem como outros aspectos jurídicos relevantes.

6. FORMATO DE APRESENTAÇÃO DOS ESTUDOS

6.1. O material deverá ser disponibilizado em uma via impressa e em meio digital nos formatos: .xls, .doc, .pdf, .jpg, ou outro formato, desde que seja aberto e permita edição.

6.2. O material deve apresentar conteúdo e linguagem compatíveis com sua destinação, em língua portuguesa, devidamente digitado e formatado, contendo a relação de obras consultadas (referências bibliográficas) de acordo com as recomendações normativas da ABNT.

6.3. Quadros e tabelas deverão conter a fonte dos dados apresentados. No caso de tabelas e planilhas numéricas, essas deverão também ser sempre apresentadas em formato Excel ou programa similar de planilhas eletrônicas, com a memória de cálculo e fórmulas devidamente registradas e abertas.

6.4. Mapas e plantas deverão ser devidamente georreferenciados e apresentados em formato editável: dgn, .dwg, .shapefile, .kml, ou similar.

6.5. Em todas as páginas dos documentos impressos deverá constar a rubrica do responsável pelo produto. A formatação deverá seguir as seguintes recomendações: fonte Arial, tamanho 12, espaçamento entre linhas 1,5, margens superior e esquerda de 2,5 cm e margens direita e inferior de 2 cm.

6.6. Os ESTUDOS deverão ser apresentados em CADERNOS TEMÁTICOS, na ordem e com os títulos especificados a seguir:

CADERNO	ESTUDOS	TERMO DE REFERÊNCIA
1	Diagnóstico e Estudos Preliminares; e Modelo Técnico	Itens 5.3 e 5.4
2	Modelo Econômico-Financeiro	Item 5.5
3	Modelo Jurídico	Item 5.6

Colocamo-nos à inteira disposição para realizar quaisquer alterações no presente documento, bem como prestar quaisquer esclarecimentos complementares e para os devidos encaminhamentos.

SHINE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ nº 37.761.867/0001-70