

PROCEDIMENTO DE MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE - PMI

Nº 001/2024/EMPAER-MT

Procedimento de Manifestação de Interesse - PMI para a realização de estudos de Viabilidade Técnica e Econômico-financeira visando a estruturação de Projeto de Utilização do Espaço Físico da Central de Abastecimento de Cuiabá.

SUMÁRIO

1.LINHAS BÁSICAS DO PROJETO	3
1.1.INTRODUÇÃO	3
1.2.DA CONTEXTUALIZAÇÃO E JUSTIFICATIVAS	3
1.3.DO OBJETO	4
1.4.DA FINALIDADE	4
2.DO PROCEDIMENTO DE MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE	4
2.1.DAS CONDIÇÕES GERAIS DE PARTICIPAÇÃO DO PRESENTE PMI	4
2.2.DA AUTORIZAÇÃO PARA MODELAGEM	5
3.DAS ETAPAS DO PMI	6
3.1.DO PRAZO E DAS ETAPAS DE APRESENTAÇÃO DOS ESTUDOS E DAS MODELAGENS	6
3.2.DO RECEBIMENTO DAS MODELAGENS E DOS PARÂMETROS PARA AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS	7
3.3.DA SOLICITAÇÃO DE INFORMAÇÕES, ESCLARECIMENTOS ADICIONAIS E DA COMUNICAÇÃO COM OS AUTORIZADOS	8
3.4.DA APRESENTAÇÃO DOS ESTUDOS E DO RESARCIMENTO DOS CUSTOS DE PARTICIPAÇÃO DO PRESENTE PMI	8
4.DA PROPRIEDADE INTELECTUAL E LGPD	10
4.1.DA PROPRIEDADE INTELECTUA E DA CESSÃO DA MESMA	10
4.2.DA POLÍTICA DE SEGURANÇA DA INFORMAÇÃO E DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO	10
5.CONSIDERAÇÕES FINAIS	11
1.LINHAS BÁSICAS DO PROJETO	
1.1.INTRODUÇÃO	

instrumento, as diretrizes e orientações para a participação de eventuais interessados no Procedimento de Manifestação de

Interesse PMI - EMPAER-MT n.º 001/2024, que tem como objetivo a Seleção de Pessoas Jurídicas de Direito Privado, ou a elas equiparadas, individualmente ou em consórcio, para a realização de estudos projetos de viabilidade técnica e econômico-financeira visando à estruturação de Estudos Técnicos de adequada modelagem e utilização do Centro de Abastecimento de Cuiabá, conforme este edital e seus anexos.

Os estudos apresentados em razão das manifestações serão dirigidos à Empresa Mato-grossense de Pesquisa, Assistência e Extensão Rural - EMPAER-MT e deverão atender o disposto neste edital de PMI e seus anexos, bem como na legislação que regem a matéria.

1.2.DA CONTEXTUALIZAÇÃO E JUSTIFICATIVAS

1.2.1. O Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI) é uma ferramenta utilizada por entes públicos para receber estudos de modelagem e projetos de iniciativa privada. Quando utilizado de forma adequada, o PMI pode trazer diversos benefícios para a gestão pública, tais como a redução de custos pois ao substituir de gastar recursos com a elaboração de estudos técnicos, a administração pública pode se beneficiar dos estudos elaborados por empresas especializadas na troca do direito de explorar o objeto da modelagem ou projeto.

1.2.2. No mais o PMI incentiva a qualidade técnica dos estudos já que o resultado será utilizado para concorrer em uma licitação posterior e ao mesmo tempo permite que as empresas apresentem propostas inovadoras, o PMI pode contribuir para o desenvolvimento de soluções criativas e eficientes para os desafios enfrentados pela administração pública.

1.2.3. No caso específico do Centro de Abastecimento de Cuiabá, a utilização do PMI pode trazer benefícios adicionais, como a possibilidade de atrair investidores para a região e gerar novas oportunidades de negócios.

1.2.4. O estudo de viabilidade técnica e econômico-financeira é de extrema importância para a estruturação adequada de estudos técnicos que visem a utilização do Centro de Abastecimento de Cuiabá. Isso ocorre porque esses estudos fornecem informações fundamentais para a tomada de decisão sobre o empreendimento em questão, permitindo que se avalie a viabilidade do projeto e se bloqueiem possíveis obstáculos e oportunidades.

1.2.5. A análise de viabilidade técnica permite que se verifique se o projeto é possível de ser realizado e qual a sua capacidade de atender às necessidades e demandas do mercado. Esse estudo inclui uma análise da localização, do dimensionamento do empreendimento, dos recursos necessários para a sua execução e da sua capacidade de funcionamento.

1.2.6. Já a análise de viabilidade econômico-financeira é fundamental para avaliar a viabilidade financeira do projeto e adequada utilização do imóvel. Esse estudo envolve uma análise do mercado, dos custos de implantação e de operação do uso do espaço.

1.2.7. Desse modo, a proposta do Governo do Estado de Mato Grosso em lançar esse PMI é buscar no mercado, estudos de alta qualidade que permitam que se tenha uma visão completa e abrangente do projeto, possibilitando uma tomada de decisão fundamentada e controlada sobre a sua viabilidade e sobre a melhor modelo e forma de estruturá-lo para que seja eficiente e eficaz para atendimento dos comerciantes e população de toda a região.

1.2.8. A viabilização de um modelo econômico sustentável para o Centro de Abastecimento de Cuiabá é fundamental para promover o desenvolvimento econômico e social da região, melhorar a qualidade dos produtos e serviços oferecidos, gerar empregos e promover a sustentabilidade ambiental.

1.3.DO OBJETO

1.3.1. O objeto do presente procedimento é o recebimento de estudos acerca da viabilidade técnica e econômico-financeira, com o objetivo de consolidar a adequada modelagem da utilização do Centro de Abastecimento de Cuiabá, que considere investimentos em trabalhos iniciais, ampliação, gestão, manutenção e operação do Centro de Abastecimento do Estado de Mato Grosso, conforme modelo jurídico escolhido.

1.3.2. As especificações e requisitos dos estudos técnicos devem seguir os parâmetros e conteúdos estabelecidos no Anexo I - Termo de Referência.

1.3.3. O presente Edital de PMI n.º 001/2023/EMPAER-MT é composto pelos seguintes anexos:

- a) I - TERMO DE REFERÊNCIA
- b) II - MODELO DE DECLARAÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE
- c) III - TERMO DE CESSÃO DE PROPRIEDADE DE DIREITOS AUTORAIS

1.3.4. O presente Edital de PMI n.º 001/2023/EMPAER-MT será registrado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), estando disponível no site <https://www.empaer.mt.gov.br/>.

1.4.DA FINALIDADE

1.4.1. O presente PMI tem por finalidade:

1.4.1.1. Dar publicidade da intenção do Governo do Estado de Mato Grosso, bem como, da Empresa Mato-grossense de Pesquisa, Assistência e Extensão Rural - EMPAER-MT, de receber, através de PROCEDIMENTO DE MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE - PMI, Estudos

Técnicos e Modelagens Técnica, Econômica, Financeira e Jurídica, por pessoa jurídica de direito privado, ou a elas equiparadas, individualmente ou em consórcio, com o objetivo de estruturar a utilização do Centro de Abastecimento de Cuiabá.

1.4.1.2. Colher subsídios para agregar, apurar e consolidar ideias, métodos e sistemas acerca da melhor forma de exploração, que atendam de forma efetiva todos os parâmetros e premissas estabelecidas neste edital e seus anexos.

1.4.1.3. Reduzir custos finais na elaboração da modelagem do Projeto, mediante a colaboração dos diversos setores econômicos envolvidos, resultando em inter-relacionamento e colhimento de diferentes ideias.

1.4.1.4. Resultar em projeto que garanta a conformidade com o modelo mais apropriado para a Administração Pública, assim como na oferta de serviço público adequado à população e a justa remuneração, garantindo atratividade para a iniciativa privada.

1.4.1.5. Melhorar e reduzir os custos de distribuição dos produtos agrícolas do Estado, fortalecendo a integração e contribuindo para o desenvolvimento econômico.

1.4.1.6. Desonerar a administração pública e melhorar a qualidade do gasto público.

1.4.1.7. Fortalecer as ações de operação e segurança, garantindo a distribuição adequada de produtos agrícolas e reduzindo os custos logísticos.

1.4.1.8. Garantir a preservação do patrimônio da EMPAER-MT e promover sua gestão de forma eficiente.

2.DO PROCEDIMENTO DE MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE

2.1.DAS CONDIÇÕES GERAIS DE PARTICIPAÇÃO DO PRESENTE PMI

2.1.1. Poderão participar do presente Procedimento de Manifestação de Interesse Pessoas Jurídicas de Direito Privado, ou a elas equiparadas, individualmente ou em consórcio.

2.1.2. Este Procedimento de Manifestação de Interesse dividir-se-á em duas etapas, sendo a Primeira Etapa de Pré-Seleção, na qual os manifestantes apresentaram projetos e projeções iniciais, bem como, documentações de pré-qualificação que serão analisados e posteriormente autorizados à continuidade da elaboração dos estudos, e a Segunda Etapa, na qual os manifestantes aprovados na Primeira Etapa serão autorizados a elaborar os estudos demandados no presente edital e seus anexos, de acordo com o prazo estabelecido.

2.1.3. As manifestações de interesse, documentos necessários à fase de Pré-seleção, deverão ser apresentadas por meio de proposta escrita no prazo de 30 (trinta) dias a partir da publicação deste edital, acompanhadas dos documentos dos subitens 2.1.4, e devidamente protocoladas em 02 (duas) vias no setor de protocolo/recepção da Empresa Mato-grossense de Pesquisa, Assistência e Extensão Rural - EMPAER-MT, de segunda a sexta-feira, de 08h às 12h e das 14h às 17h (horário local), sediada a Rua Eng. Agrônomo Arnaldo Duarte Monteiro, nº 196, Edifício Eng. José Morbeck, Centro Político Administrativo, Cuiabá/MT - CEP 78050-970, telefone para contato (65) 3613- 1712, sendo admitido o recebimento de documentos via e-mail no endereço eletrônico comissaodepmi@empaer.mt.gov.br dentro do prazo estipulado.

2.1.4. Os interessados deverão apresentar as informações e documentos a seguir especificados, no prazo definido no item 2.1.3, conforme abaixo:

2.1.4.1. Documentos relativos à qualificação jurídica do interessado:

- a) Comprovante de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ;
- b) Contrato Social ou Estatuto, com a última alteração, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores ou diretores. No caso de empresa individual, é necessária a apresentação de registro comercial.
- c) Ata de eleição e posse da diretoria, de acordo com o tipo de empresa ou entidade;
- d) Certidões negativas de débitos e regularidade fiscal federal, estadual e municipal;
- e) Indicação do representante legal, com cópia do documento de identificação, qualificação completa: nome, cargo, profissão, ramo de atividade, endereço físico e eletrônico e números de telefones a fim de permitir o posterior envio de eventuais notificações, informações, erratas e respostas a pedidos de esclarecimentos;

2.1.4.2. Documentos relativamente à qualificação técnica do interessado:

- a) Demonstração de experiência na realização de projetos, estudos, levantamentos, investigações aderentes e se assemelhe ao objeto do presente Edital, incluindo:
- b) Atestado ou documento equivalente, emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, demonstrando experiência na formulação de planos de negócios.
- c) Atestado ou documento equivalente, emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, demonstrando experiência na formação de engenharia financeira de longo prazo para negócios.

d) Atestado ou documento equivalente, emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, demonstrando experiência no desenvolvimento de estudos técnicos e projetos econômico-financeiros;

2.1.4.3. Relativamente à proposta de trabalho:

a) Apresentação do cronograma e condições técnicas de realização dos estudos técnicos com fixação das datas de início e término de cada uma das etapas previstas, devendo ser observado o prazo máximo fixado no presente edital.

b) Descrição da metodologia de trabalho e autorização de plena publicidade para todos os estudos, projetos e demais elementos desenvolvidos, com vistas a garantir absoluta transparência de informações e assim, assegurar total competitividade.

2.1.4.4. Relativamente às declarações:

a) Apresentar, para cada pessoa jurídica interessada, as declarações previstas nos anexos II e III do presente edital.

2.1.5. Não serão analisados os documentos recebidos após o encerramento do prazo estabelecido no item 2.1.3 deste edital.

2.1.6. Recebidos os documentos previstos no item 2.1.4 pela Empresa Mato-grossense de Pesquisa, Assistência e Extensão Rural - EMPAER-MT, esta procederá à análise e emissão de parecer técnico.

2.2.DA AUTORIZAÇÃO PARA MODELAGEM

2.2.1. A Empresa Mato-grossense de Pesquisa, Assistência e Extensão Rural - EMPAER-MT, promovera a Publicação de Portaria de Criação da Comissão de PMI, que será composta de equipe multidisciplinar, tendo como seus integrantes servidores capacitados desta EMPAER-MT, bem como, participantes de outras entidades Públicas, que procederão com a análise das propostas iniciais, bem como, emissão de parecer técnico e se aprovados os projetos iniciais, esta emitirá autorização para os manifestantes autorizados darem continuidade à elaboração dos estudos técnicos e modelagens.

2.2.2. A elaboração e análise do parecer técnico pela Comissão de PMI da Empresa Mato-grossense de Pesquisa, Assistência e Extensão Rural - EMPAER-MT deverá seguir os critérios bases:

- a) Observância de todos os requisitos e premissas estabelecidas neste edital e anexos;
- b) Condições técnicas adequadas ao desenvolvimento dos estudos e modelagens;
- c) Adequação da metodologia de trabalho apresentada;
- d) Benefícios e impacto socioeconômico dos projetos propostos;
- e) Experiência prévia na estruturação de projetos e elaboração de estudos e modelagens;
- f) Previsão adequada dos custos para a elaboração dos estudos e modelagens;
- g) Adequação e consistência do cronograma de atividades proposto;
- h) Adequação da proposta à visão pública do empreendimento;

2.2.3. Na hipótese de não se apresentar mais de um interessado em participar do presente Procedimento de Manifestação de Interesse - PMI dentro do prazo de estipulado, poderão a critério da Administração desta EMPAER-MT ser dispensados os documentos de Habilitação Técnica.

2.2.4. Encerrado o prazo de entrega das propostas de manifestação de interesse, a Comissão de PMI desta Empresa Mato-grossense de Pesquisa, Assistência e Extensão Rural - EMPAER-MT, terá o prazo máximo 30 (trinta) dias para apresentar a listagem dos manifestantes autorizados a iniciar a modelagem, indicando o nome e o CNPJ, mediante publicação no Diário Oficial do Estado de Mato Grosso.

2.2.5. A empresa ou consórcio de empresas habilitado para a modelagem deverá seguir os prazos estabelecidos para apresentação dos produtos conforme estabelecido neste edital e seguindo o cronograma apresentado em sua proposta de trabalho.

2.2.6. Quando o interessado representar consórcio, as informações e documentos do item 2.1.4, deverão ser apresentados por todos os consorciados com a indicação de seu representante legal para contato.

2.2.7. As manifestações de interesse que não atenderem ao disposto no presente Edital de PMI serão consideradas inabilitadas do processo, devendo ser publicados a listagem dos mesmos no Diário Oficial do Estado de Mato Grosso.

2.2.8. Estão impedidos de participar deste PMI os agentes públicos estaduais, servidores e ocupantes de cargos e/ou empregos públicos do Estado de Mato Grosso.

2.2.9. A observância das vedações é de inteira responsabilidade dos INTERESSADOS que, pelo descumprimento, sujeitar-se-á às penalidades cabíveis.

3.DAS ETAPAS DO PMI

3.1.DO PRAZO E DAS ETAPAS DE APRESENTAÇÃO DOS ESTUDOS E DAS MODELAGENS

3.1.1. Os interessados habilitados para apresentação dos estudos da modelagem deverão entregar os produtos descritos no Anexo I - Termo de Referência no prazo de 90 (noventa) dias a partir da publicação do Resultado dos Habilitados e Autorizados pela Comissão de PMI da Empresa Mato-grossense de Pesquisa, Assistência e Extensão Rural - EMPAER-MT que autoriza os estudos de modelagem, conforme estabelece este edital, devendo-se apresentar os produtos demandados no Termo de Referencias conforme disposto abaixo:

I. ESTUDOS DE REFORMA OU AMPLIAÇÃO;

II. MODELAGEM OPERACIONAL;

III. ESTUDOS ECONÔMICO-FINANCEIROS;

3.1.2. O presente PMI ocorrerá em duas etapas, a saber:

3.1.2.1. Pré-seleção da proposta conforme item 2.2 do presente edital, e consequente AUTORIZAÇÃO para elaboração dos estudos constantes nos produtos definidos de forma suscinta neste Edital e detalhados no ANEXO I - Termo de Referência.

3.1.2.2. Elaboração dos estudos e Modelagens pelas empresas ou consórcios autorizados, seguindo cronograma apresentado na proposta de trabalho, apresentada na Etapa de Pré-seleção.

3.2.DO RECEBIMENTO DAS MODELAGENS E DOS PARÂMETROS PARA AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS

3.2.1. Os produtos previstos neste edital deverão ser entregues de forma digital em mídia física (pen drive usb, HD externo) na sede da Empresa Mato-grossense de Pesquisa, Assistência e Extensão Rural - EMPAER-MT, sendo admitido o recebimento de documentos via e-mail devendo este ser previamente informado e em extensões validas e usuais pelo público em geral, dentro do prazo estipulado no item 3.1.1 deste Edital.

3.2.2. Todos os documentos ou informações deverão ser originais ou em cópia, podendo ser conferida a autenticidade pela Comissão de PMI desta EMPAER-MT.

3.2.3. Os documentos, dados, informações e estudos técnicos que comporão as manifestações de interesses deverão ser apresentados em versão impressa, além da disponibilização de uma versão digital ou pen-drive.

3.2.4. Todos os quadros, tabelas e demais informações numéricas apresentadas pelos participantes deverão estar contidas em planilhas de Excel, com todas as memórias de cálculos atualizadas, com as respectivas fórmulas, de forma auditável, completa, manipulável e permitindo análise de sensibilidade.

3.2.5. Não serão aceitas versões digitais somente em arquivos "PDF" ou em outros formatos que não permitam total acesso ao seu conteúdo.

3.2.6. Para a elaboração dos estudos que comporão as manifestações de interesses deve-se observar os seguintes pressupostos:

a) Finalizados os serviços, bem como, os estudos toda a infraestrutura inerente ao seu escopo, incluindo-se as novas construções, reformas, ampliações e funcionalidades, equipamentos, mobiliários e todas as melhorias executadas, será revertida ao Poder Público.

b) As manifestações elaboradas deverão observar:

c) A razoabilidade da tarifa cobrada do locatário ou permissionário;

d) A razoabilidade dos investimentos propostos;

e) A razoabilidade para recuperação, ampliação e adequação;

f) A observância da legislação pertinente; e

g) A compatibilidade com os anexos e este documento.

h) A autorização quando e se concedida:

i) Não obrigará o Poder Público a realizar a licitação;

j) Será pessoal e intransferível; e,

k) Não implicará em corresponsabilidade do Estado perante terceiros pelos atos praticados pela autorizada.

3.2.7. A EMPAER-MT, criará Grupo de Trabalho específico para o acompanhamento da elaboração dos estudos e projetos autorizados.

3.2.8. A avaliação e a seleção dos projetos, estudos, levantamentos e investigações a serem utilizados, parcial ou integralmente na eventual licitação serão realizados Comissão de PMI instituída pela EMPAER-MT.

3.2.9. O aproveitamento dos estudos para estruturação do(s) processo(s) licitatório(s) resultante(s) dos estudos elaborados será produto de deliberação pela Comissão multidisciplinar de PMI da Empresa Mato-grossense de Pesquisa, Assistência e Extensão Rural - EMPAER-MT, e

obedecerá aos seguintes critérios básicos:

- I. Observância de todos os requisitos e premissas estabelecidas pelo órgão e por este edital;
- II. Adequação da exploração econômica do projeto;
- III. Funcionalidade da proposta, apresentação coerente e consistência;
- IV. Benefícios socioambientais;
- V. Consistência das modelagens e atratividade financeira do projeto;
- VI. Compatibilidade com a legislação aplicável ao setor;
- VII. O impacto socioeconômico da proposta para o projeto;
- VIII. Demonstração comparativa de custo e benefício da proposta em relação aos diferentes meios de solução para o problema indicado no escopo deste PMI;
- IX. Nível de detalhamento do estudo econômico-financeira e operacional, incluindo as premissas e metodologias adotadas;
- X. Outros critérios objetivos que a Administração defina para o melhor desempenho do projeto.

3.2.10. A autorização de que trata o item 2.2.poderá ser:

3.2.10.1. Cassada, em caso de descumprimentos de seus termos;

3.2.10.2. Revogada, em caso de:

3.2.10.2.1. Perda de interesse do Administração desta EMPAER-MT na realização da solução ofertada pelo interessado nos estudos; e

3.2.10.2.2. Desistência por parte da Pessoa Jurídica de Direito Privado autorizada, a ser apresentada, a qualquer tempo, por meio de comunicação expressa por escrito a EMPAER-MT;

3.2.10.3. Anulada, em caso de vício no procedimento ou por outros motivos previstos na legislação; ou

3.2.10.4. Tornada sem efeito, em caso de superveniência de dispositivos legais que, por qualquer motivo, impeça o recebimento dos estudos.

3.2.11. A pessoa autorizada será comunicada com antecedência de 02 (dois) dias da ocorrência das hipóteses previstas no item 3.2.10.

3.2.12. Na hipótese de descumprimento dos termos da autorização, caso não haja regularização no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data de comunicação, a pessoa Autorizada, essa terá sua autorização cassada.

3.2.13. Os casos Previstos no item 3.2.10., não geram direito de ressarcimento dos valores envolvidos na elaboração dos estudos.

3.2.14. Contado o prazo de 30 (trinta) dias da data de comunicação previstas no item 3.3.11., os documentos eventualmente encaminhados a Empresa Mato-grossense de Pesquisa, Assistência e Extensão Rural - EMPAER-MT que não tenham sido solicitados e executado a retirada e/ou devolução pela pessoa autorizada poderão ser destruídos.

3.3.DA SOLICITAÇÃO DE INFORMAÇÕES, ESCLARECIMENTOS ADICIONAIS E DA COMUNICAÇÃO COM OS AUTORIZADOS

3.3.1. O interessado habilitado poderá requerer, em até 05 (cinco) dias úteis antes do término do prazo estabelecido para a entrega dos estudos, quaisquer esclarecimentos e informações sobre os dados contidos no presente, mediante comunicação formalizada por escrito e protocolada na Empresa Mato-grossense de Pesquisa, Assistência e Extensão Rural - EMPAER-MT e/ou por meio de correspondência eletrônica endereçada ao e-mail comissaodepmi@empaer.mt.gov.br.

3.3.2. As solicitações de informações a respeito do PMI serão respondidas, por escrito, em 05 (cinco) cinco dias úteis após o recebimento.

3.3.3. A qualquer tempo a Empresa Mato-grossense de Pesquisa, Assistência e Extensão Rural - EMPAER-MT poderá, a seu critério, por sua iniciativa, ou em decorrência de pedidos de esclarecimentos:

- a) Solicitar do manifestante autorizado informações adicionais para retificar ou complementar sua manifestação;
- b) Modificar a estrutura, o cronograma e o conteúdo do presente procedimento;
- c) Considerar, excluir ou aceitar, parcialmente ou totalmente, as informações e sugestões advindas do presente procedimento.

3.3.4. A critério Comissão de PMI da EMPAER-MT serão organizadas reuniões técnicas, de caráter obrigatório, conforme cronograma a ser estabelecido, destinadas a apresentação de informações e características do projeto, validação de premissas e de eventuais esclarecimentos no decurso do prazo aberto para o recebimento dos ESTUDOS, podendo ainda ser agendadas outras sessões públicas mediante divulgação no sítio eletrônico da EMPAER-MT.

3.4.DA APRESENTAÇÃO DOS ESTUDOS E DO RESARCIMENTO DOS CUSTOS DE PARTICIPAÇÃO DO PRESENTE PMI

3.4.1. A Empresa Mato-grossense de Pesquisa, Assistência e Extensão Rural - EMPAER-MT irá acompanhar a elaboração dos estudos técnicos dos Autorizados de acordo com cronograma aprovado, devendo-se promover as condições necessárias a elaboração dos mesmos, inclusive acesso as dependências das mesmas mediante solicitação previa a comissão de PMI e a equipe de acompanhamento dos estudos, com datas previamente agendadas e em horário de expediente desta EMPAER-MT.

3.4.2. Os ônus e demais custos financeiros incorridos por quaisquer dos participantes na apresentação das manifestações de interesse serão de sua inteira e exclusiva responsabilidade.

3.4.3. Os projetos e estudos resultantes deste PMI poderão ser aproveitada no todo ou em parte, a exclusivo critério da Administração desta EMPAER-MT, sendo-lhe facultada ainda promover as alterações e adequações que entender pertinentes e necessárias, sem que caibam ao particular quaisquer indenizações, reivindicações ou direitos autorais.

3.4.4. A entrega de estudos ainda que autorizados e aprovados, não obrigará a Empresa Mato-grossense de Pesquisa, Assistência e Extensão Rural - EMPAER-MT a realizar licitação ou contratar o objeto do Projeto.

3.4.5. Os estudos apresentados e ou autorizados poderão ser utilizados, total ou parcialmente, na elaboração de editais, contratos e demais documentos referentes ao objeto deste Procedimento de Manifestação de Interesse - PMI ou em qualquer outro projeto de interesse desta EMPAER-MT.

4.DA PROPRIEDADE INTELECTUAL E LGPD

4.1.DA PROPRIEDADE INTELECTUA E DA CESSÃO DA MESMA

4.1.1. Toda informação contida neste Edital, inclusive em seus Anexos, é de propriedade da EMPAER-MT, servindo aos interessados para orientar a elaboração dos Pedidos de Autorização e Estudos Técnicos.

4.1.2. Os direitos autorais sobre os Estudos Técnicos, informações, levantamentos, projetos e demais dados e documentos apresentados neste PMI, cujos valores de ressarcimento forem aceitos pelo interessado, serão cedidos a EMPAER-MT, sem ônus, podendo ser utilizados total ou parcialmente, de acordo com critérios de oportunidade e conveniência definidos pela Estatal, para a formulação de Editais, contratos e demais documentos relacionados com o respectivo projeto de parceria público-privada ou concessão.

4.1.3. Esta cessão ocorrerá pelo preenchimento e entrega do Termo de Cessão de propriedade de Direitos autorais, conforme modelo do anexo III a este Edital.

4.1.4. Aos autores e responsáveis pelos Estudos Técnicos não será atribuída qualquer espécie de remuneração em decorrência dos direitos emergentes da propriedade intelectual, ainda que sejam utilizados, no todo ou em parte, os dados ou o modelo de serviço fornecido, ressalvado o reembolso previsto neste Edital de Manifestação de Interesse.

4.2.DA POLÍTICA DE SEGURANÇA DA INFORMAÇÃO E DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO

4.2.1. Quaisquer dados pessoais e/ou dados pessoais sensíveis ("Dados Pessoais") compartilhados e tratados pelas Partes deverão ser tratados nos termos da Lei nº 13.709/2018, a Lei Geral de Proteção de Dados ("LGPD"), sendo que as Partes são consideradas responsáveis pelo tratamento de tais dados, devendo atuar em conformidade e em cumprimento com a legislação aplicável, em especial a LGPD.

4.2.2. A pessoa jurídica ou consórcio autorizado, por si, seus empregados, representantes e contratados a qualquer título, obriga-se a manter a mais absoluta confidencialidade de todas as informações, dados e documentos da Empresa Mato-grossense de Pesquisa, Assistência e Extensão Rural - EMPAER-MT, ou seus funcionários, a que vier a ter conhecimento ou acesso em razão da consecução deste projeto de PMI, incluindo-se neste contexto os termos e condições deste PMI não podendo ser divulgados, em qualquer época, durante e após a vigência deste instrumento, por qualquer meio tangível ou não, sem o consentimento prévio e expresso da EMPAER-MT.

4.2.3. Compreendem-se por "Informações Confidenciais", todos e quaisquer dados, informações verbais, escritas, gráficas, legíveis por equipamentos, metodologia e documentações, relacionadas direta ou indiretamente, com a EMPAER/MT, que a manifestante venha a tomar conhecimento ou a ter acesso em face da prestação dos serviços, objeto deste PMI, tais como, mas não limitadas a: informações provisórias ou definitivas, desenvolvimentos, tabelas, programas de computador, informações de natureza técnica, comercial, jurídica, know-how, planos comerciais, atividades de comercialização, econômicas, financeiras, especificações de produtos ou serviços, listas de preço, códigos de programas (objeto e fonte), processos, trabalhos em desenvolvimento, propriedade intelectual, ideias proprietárias, desenhos, amostras, demonstrações, projetos de engenharia, dados e planos de comercialização e outros dados de negócios, inclusive as informações produzidas, produtos, relatórios, estudos, etc., decorrentes dos serviços ora contratados.

4.2.4. Caso as Autorizadas tenham acesso, no contexto da elaboração dos Estudos, a Dados Pessoais que considerem como excessivos ou não necessários à execução dos mesmos, deverão comunicar imediatamente a EMPAER-MT, devendo eliminar tais Dados Pessoais imediatamente.

4.2.5. As estipulações e obrigações constantes da presente cláusula não serão aplicadas às informações:

a) De domínio público;

b) Comprovadamente em poder do manifestante, antes de sua divulgação ou acesso, como resultado de sua própria pesquisa ou desenvolvimento pessoal;

c) Legítimas e legalmente recebidas de terceiros que não tenham descumprido qualquer contrato ou acordo;

d) Reveladas em razão de uma ordem, administrativa ou judicial, válida, somente até a extensão de tais ordens, contanto que a Contratada, caso assim não impedida ou vedada pela referida ordem tenha notificado a existência de tal ordem, previamente e por escrito à EMPAER/MT, possibilitando que esta, ao seu critério e na medida do possível, tempo hábil para pleitear medidas de proteção que julgar cabível.

4.2.6. As Informações Confidenciais permanecerão de propriedade e posse da EMPAER-MT e não poderão ser utilizadas, cedidas, transferidas, alienadas, divulgadas pelo manifestante sem a prévia e expressa autorização da EMPAER-MT.

4.2.7. Na eventualidade de os estudos receberem apoio de instituição financeira apoiadora, fica autorizado o compartilhamento INTEGRAL do conteúdo dos estudos e projetos com a mesma ao longo de todo o processo de estruturação do projeto.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

5.1. A EMPAER-MT poderá revogar ou anular o presente edital, no todo ou em parte e a qualquer tempo, por motivo de interesse público ou por exigência legal mediante decisão unilateral e fundamentada, sem que este fato implique direito a indenizações ou reclamações de qualquer natureza;

5.2. A realização do presente PMI não implica a necessária abertura de processo licitatório para a contratação de Concessão comum ou PPP;

5.3. O eventual processo licitatório não ficará condicionado à utilização dos ESTUDOS e demais informações obtidas por meio deste PMI;

5.4. A EMPAER-MT poderá disponibilizar os dados, pesquisas e análises existentes que julgar serem úteis para a elaboração do Estudo objeto deste PMI.

5.5. A participação no Procedimento de Manifestação de Interesse pressupõe o conhecimento pelos interessados, do empreendimento, dos locais e da execução dos serviços.

5.6. O protocolo da Manifestação de Interesse, implica na concordância do interessado em relação aos termos deste Edital de PMI.

5.7. O presente documento e seus anexos serão disponibilizados gratuitamente pela EMPAER-MT pelo sítio <https://www.empaer.mt.gov.br/>

Cuiabá/MT, 05 de fevereiro de 2024.

(Assinado Digitalmente Via SIGADOC)

FLÁVIA DE SOUZA ALMEIDA

DIRETORA PRESIDENTE

EMPAER-MT

ANEXO I DO EDITAL - TERMO DE REFERÊNCIAS

TERMO DE REFERÊNCIA Nº 072/2023/CADM/EMPAER-MT

OBJETO: Realização de Estudos de viabilidade Técnica, Econômico-financeira e Jurídica visando à estruturação de projetos de Utilização do Espaço físico da Central de abastecimento de Cuiabá/MT.

1. JUSTIFICATIVA TÉCNICA

A Empresa Mato-grossense de Pesquisa, Assistência e Extensão Rural - EMPAER é proprietária do imóvel que abriga a Central de Abastecimento de Cuiabá-MT, também conhecida por Terminal Atacadista, localizado na região do Distrito Industrial, com área de 70.515,59 m² (setenta mil quinhentos e quinze metros e cinquenta e nove centímetros quadrados), matriculado sob o nº 21.599, às fls. 115 do Livro 2-CA, no Serviço Notarial e Registral da 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá-MT.

Na atualidade, o imóvel está atrelado à finalidade de comercialização de hortifrutigranjeiros, visando à distribuição e ao abastecimento da capital do Estado, com desenvolvimento de atividade de extrema relevância para o comércio e para a população cuiabana, bem como para o incentivo e renda de aproximadamente 300 (trezentas) famílias de agricultores familiares.

O bem pertencente à empresa estatal permaneceu sob administração e uso do Município de Cuiabá-MT, por intermédio da celebração do Contrato de Cessão de Uso de Imóvel n.º 001/2013, em 29/12/2013, inicialmente pelo prazo de 10 (dez) anos. Entretanto, após constatar série de irregularidades na utilização, tais como a ausência de conclusão de obras de estrutura, asfálticas, da Estação de Tratamento de Esgoto, assim como a ausência de documentos essenciais (como o Alvará de Combate ao Incêndio e Pânico - ASCIP), a EMPAER-MT notificou extrajudicialmente o Município de Cuiabá-MT sobre a rescisão do Contrato de Cessão de Uso, com a retomada do imóvel pelo Estado.

Neste ínterim, é preciso regulamentar o funcionamento do espaço físico da CENTRAL DE ABASTECIMENTO DE CUIABÁ (CAC), que está sendo destinada a comercialização sob o sistema de atacado de produtos hortifrutigranjeiros e de alimentação em geral, porém carece de um

plano de uso da área do ponto de vista ambiental, social e econômico, de modo a demonstrar a viabilidade técnica e econômico-financeira.

No caso específico da CENTRAL DE ABASTECIMENTO DE CUIABÁ (CAC), os serviços demandados auxiliarão na tomada de decisão sobre o uso eficiente e inovador do espaço físico, visando beneficiar a agricultura familiar e os consumidores do Estado de Mato Grosso, permitindo-se avaliar os riscos e a viabilidade do projeto a curto, médio e longo prazo, considerando os planos de contingência contra eventos não planejados.

Diante disso, considerando as análises necessárias, a análise de viabilidade técnica permitirá verificar se o projeto atenderá as demandas do mercado. Já a análise de viabilidade econômico-financeira é fundamental para avaliar a rentabilidade e a viabilidade financeira do projeto. Portanto, tais serviços solicitados possibilitarão tomar uma decisão fundamentada e controlada sobre a sua viabilidade e sobre o melhor modelo de estruturá-lo para que seja eficiente e eficaz para atendimento dos comerciantes e população de toda a região. Por fim, o produto esperado é que a CENTRAL DE ABASTECIMENTO DE CUIABÁ (CAC) promova o desenvolvimento econômico e social da região, melhorando a qualidade dos produtos e serviços oferecidos, gerando empregos e com responsabilidade ambiental.

1.1. OBJETO DO ESTUDO

O objeto do presente procedimento é a obtenção de propostas e projetos de empreendimento que visem desenhar a modelagem técnica e econômico-financeira da exploração do imóvel atrelado à Central de Abastecimento de Cuiabá, com a finalidade de subsidiar o governo do Estado de Mato Grosso na definição da pretensão contratual de futura e eventual licitação, voltada à modernização, operação e manutenção da atividade de abastecimento e comercialização de hortifrutigranjeiros no imóvel público. O projeto que se pretende desenvolver terá regime e modelagem definidos pelos estudos, de acordo com as diretrizes e premissas que orientam a sua elaboração dispostas no anexo I do termo de referência.

1.2. DA LOCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO DO OBJETO CONTRATUAL

A execução do objeto contratual decorrente da necessidade de contratação é trabalho eminentemente técnico, podendo ser realizado de modo remoto, desde que realizadas as visitas técnicas ao imóvel objeto dos estudos e projetos, localizado na Av. A, S/N, Central de Abastecimento, Distrito Industrial, CEP 78098-230, Cuiabá-MT.

1.3. DA NATUREZA E FINALIDADE DO OBJETO CONTRATUAL

Trata-se da elaboração de estudos de viabilidade técnica econômico-financeira visando à contratação de Estudos Técnicos acerca da modelagem da utilização do Centro de Abastecimento de Cuiabá, de modo a subsidiar a Administração Pública na estruturação do empreendimento, com a elaboração do projeto estrutural, arquitetônico e urbanístico em conformidade com todas as exigências legais, que possibilite a avaliação do custo da obra, definição de métodos, adequado tratamento do impacto ambiental e mitigação de danos, estimativa de prazo de conclusão da obra, assim como a proposição de modelo de utilização do bem que assegure a função social e pública da atividade desenvolvida pela pelos particulares.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Elaboração de estudos técnicos, projetos e levantamentos voltados à regularização da exploração do bem público, em conformidade com os princípios da isonomia, a competitividade, a transparência, a legalidade, a impessoalidade, a moralidade e a publicidade; a elaboração de anteprojeto de engenharia voltado à estruturação do imóvel, em conformidade com as normas técnicas pertinentes e a legislação ambiental, compreendidos o estudo de impacto ambiental e o adequado licenciamento; o desenvolvimento de soluções inovadoras quanto ao modelo de exploração e atividades públicas socialmente relevantes atreladas ao uso do bem público.

3. DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR

Levando-se em conta a necessidade administrativa descrita, a instauração do procedimento é imperiosa a fim de admitir propostas que subsidiem ações e contratações futuras, quanto à exploração do bem imóvel vinculado à central de abastecimento de Cuiabá/MT, à elaboração de projetos estruturais que operacionalizem a utilização do bem em conformidade com as disposições legais, garantindo a manutenção, conservação do imóvel e a segurança dos usuários, comerciantes e consumidores dos produtos hortifrutigranjeiros, de modo a cumprir o dever de guarda e zelo do bem público, assim como sustentar a finalidade pública atrelada ao edifício, haja vista que os particulares ora atuantes são responsáveis pelo abastecimento de toda a capital do Estado.

A consecução de projeto que viabilize a utilização estrutural e ambientalmente responsável consiste ainda em importante medida de incentivo à agricultura familiar, pois as atividades desenvolvidas geram oportunidade de comercialização de produtos por aproximadamente 300 (trezentas) famílias.

Diante disso, a Administração da estatal poderia adotar como alternativas possíveis para a necessidade de contratação as seguintes soluções:

Solução 1 - A elaboração de estudos e projetos internamente pela empresa pública.

Solução 2 - A contratação de serviços técnicos especializados na elaboração de projetos e desenvolvimento de soluções por meio de procedimento licitatório ou contratação direta.

Solução 3 - A instauração do procedimento auxiliar da licitação de manifestação de interesse privado, voltado à obtenção de projetos e propostas de solução para o problema descrito pela Administração Pública, de modo a subsidiar a execução do empreendimento, modelos de exploração do bem, incluindo eventual e futura delegação de exploração do imóvel.

A solução escolhida foi a adoção do Procedimento de Manifestação de Interesse Privado (PMI) em razão dos seguintes aspectos técnicos e econômicos. A adoção do procedimento auxiliar de manifestação de interesse permite que o Poder Público obtenha junto ao setor privado o conhecimento e a técnica do mercado, possibilitando a propostas inovadoras em relação à sustentabilidade ambiental, assim como a adoção de tecnologias na elaboração do projeto consideravelmente avançadas, fundamentadas na experiência profissional devidamente comprovada.

Também tecnicamente, a adoção do PMI confere liberdade ao mercado para construção da modelagem de exploração do imóvel, dada a intenção estatal de conceder ao particular a administração e uso do imóvel. Principalmente, a adoção do PMI eleva a qualidade dos projetos apresentados, dada a permissão para que o autor da proposta participe da licitação eventual e futura e, sagrando-se vencedor, execute o projeto previamente elaborado. Essa vinculação ou aproximação do PMI à licitação permite superar as dificuldades da Administração Pública quanto à lacuna de infraestrutura, ao mesmo tempo em que revela a pertinência e singularidade do procedimento, uma vez que os mesmos interessados em elaborar o projeto também o são para participar da licitação.

Logo, entende-se haver eficiência e economicidade no chamamento público para o PMI, permitindo uma proximidade/intimidade entre a elaboração do projeto, a execução da solução e a exploração do bem. Demais disso, também há economia de tempo, uma vez que o presente procedimento, além de não vincular a empresa estatal à futura contratação (que será eventual), promove a celeridade necessária ao aproveitamento dos estudos na sequência da delegação ou outra modalidade jurídica.

Economicamente, por fim, o procedimento de manifestação de interesse privado possibilita que o ressarcimento do autor do projeto seja remunerado pelo futuro e eventual vencedor da licitação, assim como o vincula ao dever de atualizar e adequar os estudos e documentos até a abertura do procedimento licitatório. Além de que, a EMPAER poderá avaliar, opinar, aprovar ou rejeitar o estudo ou projeto desenvolvido, sem vinculação ao dever de promover a contratação da solução. Todas essas razões levam a empresa pública a eleger o Procedimento de Manifestação de Interesse Privado (PMI) como a solução que, técnica e economicamente, melhor possibilitará o atendimento da necessidade descrita pela entidade.

O Procedimento de Manifestação de interesse e demais procedimentos posteriores, serão conduzidos, pela EMPAER-MT, com a possibilidade de apoio de outros órgãos, inclusive da MT PAR, através de Edital próprio e tem as seguintes fases:

Fases Objetivos a serem executados na fase

1ª Fase Projeto Básico avalia a viabilidade de exploração do imóvel pelo privado precedida de obra

2ª Fase EMPAER lança PMI para consulta ao mercado

3ª Fase Projeto vencedor será examinado para construção de projeto final

4ª Fase EMPAER lança licitação

5ª Fase Licitante vencedor e Governo concluem a contratação

Deverão ser apresentados, na forma e nos prazos definidos no Edital, o conjunto de estudos e projetos agrupados em 03 (três) cadernos, a saber:

I - ESTUDOS DE REFORMA OU AMPLIAÇÃO;

II - MODELAGEM OPERACIONAL; e

III - ESTUDOS ECONÔMICO-FINANCEIROS;

A análise de viabilidade das propostas, pelo Poder Público, ater-se-á ao conteúdo das propostas, que deverão ser construídas de acordo com as Diretrizes a seguir elencadas.

4. DAS DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DAS MANIFESTAÇÕES DE INTERESSE

Os interessados em participar deste PMI deverão apresentar estudos técnicos com o conteúdo exigido neste Termo de Referência, agrupado nos citados cadernos, evidenciando claramente a fonte das informações, quando for o caso, bem como as premissas que fundamentam as conclusões de cada item abordado.

Poderão ser obtidas informações adicionais para subsidiar o projeto, tais como planos estratégicos, projetos em andamento ou programados para o futuro, dados socioeconômicos da região, mapeamentos dos negócios e eventuais investimentos complementares.

Os estudos devem ser desenvolvidos sob a ótica do desenvolvimento sustentável relacionando-os a modernização e gestão do ambiente objeto de eventual licitação.

As informações, bem como toda a correspondência e documentos relativos a este PMI, deverão ser redigidos em língua portuguesa, sendo toda a documentação compreendida e interpretada de acordo com o referido idioma.

Toda a documentação deverá ser dividida em cadernos e encaminhada em via digital na forma estabelecida neste Termo e, ainda, conter em seu início um sumário das matérias com as páginas correspondentes.

Admite-se o acréscimo de itens, além do solicitado, desde que sejam respeitados os formatos expressos e desde que isso se constitua em instrumento para ampliação do espectro da abordagem ou aprofundamento técnico.

Vale ressaltar que as modelagens descritas neste termo são referenciais, sendo facultativa a sua adequação ou modificação acrescida das justificativas técnicas pertinentes.

4.1. ESTUDOS DE REFORMA OU AMPLIAÇÃO

O ativo construído será entregue ao vencedor de licitação futura nas condições atuais, conforme vistoria e laudo de constatação.

Exige-se do proponente a apresentação de propostas voltadas para o aprimoramento das condições de funcionamento e melhoria das condições de comercialização e oferta de produtos hortifrutigranjeiros e de alimentação em geral entre produtores e terceiros sob o sistema de atacado, cujos investimentos complementares serão suportados pelo futuro e eventual vencedor da licitação com modelagem e contratação quanto à exploração e utilização do imóvel público.

As possibilidades seguintes são aqui preliminarmente exemplificadas apenas como lista sugestiva, que pode ou não ser adotada, não exaustiva:

Ampliação das vagas de estacionamento;

Ampliação de áreas de armazenamento, aumentando a área disponível para atacadistas que demandem espaço maior para cargas;

Modernização do controle/fluxo de entrada e saída dos produtos, possibilitando rastreabilidade da quantidade, fonte e destinação, utilizando, por exemplo, leitura/coleta através de terminais de dados modernos;

Modernização dos equipamentos de conservação - câmaras frias, refrigeradores, estufas - para melhoria dos padrões de qualidade de conservação de frutas e outros produtos de requisitos mais especializados;

Modernização da infraestrutura de energia, água e descarte de resíduos, adotando a geração de energia e uso de água por meios sustentáveis e renováveis como uso de energia solar, rede de água com fontes reaproveitadas, compactação de resíduos, etc., com o objetivo de alcançar mecanismos de sustentabilidade eficazes e de custo factível;

Garantia de oferta de cursos, consultoria e treinamento, para os feirantes e produtores usuários da Central otimizarem as condições de entrega e conservação dos alimentos, bem como redução do desperdício (implantação de boas práticas de fabricação e manejo; padrões de conservação e limpeza; melhoria de métodos e embalagens para redução de perdas, etc.);

Garantia de oferta de treinamento e serviços voltados para a otimização das relações comerciais entre produtores e consumidores locais, como sistemas automatizados para cotação de preços: monitoração da produção e estímulo aos produtos saudáveis e orgânicos: delivery; suporte de questão para os comerciantes; etc.

Imagem 1 - Situação Geral da Central Atacadista.

A partir destes itens, os proponentes interessados devem apresentar projeto de investimentos complementares, definindo valor, objetivos, custos e prazos, passando tais resultados desejados a compor o projeto final da proposta e incorporando-se aos indicadores de monitoramento e desempenho de eventual contrato futuro contrato.

4.2. MODELAGEM OPERACIONAL;

Admite-se aqui, como premissa de modelagem, que a Central de Abastecimento de Cuiabá funcionará todos os dias, exceto feriados legais, e ofereça seus serviços em horário comercial. Tais datas e horários poderão ser modificados nos estudos dos proponentes do PMI e deverão ser regulamentados posteriormente no Regulamento Geral de Funcionamento da Central, documento norteador que será elaborado até o início das operações.

Os serviços capazes de gerar receitas para a proponente foram, inicialmente, estabelecidos de acordo com a lista abaixo, que não impedem a não exploração de alguns serviços, bem como o surgimento de outros itens se justificáveis e admissíveis nos projetos de eventuais parceiros privados:

Locação dos espaços comerciais disponíveis para permissionário;

Locação dos espaços de utilização eventual (eventos);

Locação dos espaços para praça de alimentação;

Locação de espaços para comércio correlato como, segmento de flores, Plantas Alimentícias Não Convencionais - PANCs, folhagens, arbustos e acessórios para jardim;

Locação de espaços para logística (plataforma/galpão/prédio de depósito), utilizado por grandes empresas;

Serviços de coleta de resíduos, compostagem, limpeza e dedetização;

Locação de espaço para agroindustrialização como, polpa de frutas, sopas congeladas, etc.

Locação dos espaços para feira livre;

Cobrança de acesso de veículos de carga;

Cobrança de acesso de veículos de frete;

Administração de serviços prestados vinculados à operação e funcionamento;

Exploração de espaço publicitário;

Estacionamento;

Fundo para despesas condominiais (repasse de despesas coletivas);

Fundos para promoção e propaganda;

Outros eventuais serviços relacionados cuja exploração no mesmo espaço favoreça as operações do comércio local.

Como metodologia de validação da capacidade de geração de receitas pelos serviços acima listados, devem ser construídas, na modelagem econômico-financeira, as hipóteses de preços e volumes para os eventuais serviços.

Será admitida como premissa a eventual modificação parcial das instalações para melhor adequá-las às vocações mercadológicas apontadas pelos estudos do proponente, devendo neste caso serem dimensionados os investimentos necessários e descritos com precisão os objetivos mercadológicos a serem alcançados.

Interessados em participar do processo deverão avaliar por sua conta e risco as estimativas de demanda, volume, preços, etc., bem como a metodologia e cálculos a se incorporar aos projetos que submeterão a análise, tanto na fase de Manifestação de Interesse ou Concorrência.

É admissível que o proponente promova, como parte ou totalidade dos investimentos de modernização, adequações nas instalações e formato de funcionamento visando compatibilização com o modelo de negócio que for desenhado.

Note-se que tais alterações não o exonera, em nenhuma hipótese, da cláusula de devolução do ativo ao Estado, ao final do período contratado, incluídas eventuais benfeitorias, nem tampouco das obrigações gerais de segurança patrimonial, ambiental, etc. e do atendimento dos indicadores de performance que forem estabelecidos no contrato.

4.2.1. Matriz de Responsabilidades

A matriz abaixo expõe quais as responsabilidades compartilhadas entre o Poder Público e o eventual contratado para a execução dos projetos, de modo que devem ser levados em consideração na elaboração do projeto.

RESPONSABILIDADES	PÚBLICO PRIVADO	
Investimento		X
Operação		X
Manutenção e recuperação		X
Reformas e adequações		X
Gestão do Entrepasto		X
Apuração da Receita		X
Despesas Gerais e Administrativas		X
Segurança	X	X

Service de Atendimento ao Usuário		X
Fiscalização operacional	X	X
Locação dos espaços		X
Conformidade Ambiental	X	X
Verificação e avaliação da eficiência e qualidade dos serviços	X	X
Limpeza		X

No que diz respeito à segurança, o parceiro privado é responsável pela segurança do espaço, incluindo não apenas as áreas internas disponibilizadas aos permissionários, como também o estacionamento e áreas externas. Por sua vez, ao poder público cabe o policiamento ostensivo na região.

Ademais, as responsabilidades atinentes as conformidades ambientais são divididas entre o público e o privado da seguinte forma: ao setor público cabe a fiscalização nos termos da legislação de regência e ao setor privado, cabe a operacionalização dessa conformidade.

Por fim, cabe destacar que os projetos dos interessados deverão detalhar a matriz de responsabilidades, de forma a permitir a construção de uma matriz de riscos, conforme será exposto adiante.

4.2.2. Indicadores de Monitoramento e Desempenho

Necessário que o proponente mencione explicitamente na proposta indicadores de monitoramento e desempenho relacionados ao objeto de futura licitação, sendo obrigatório que conste a aferição faturamento médio global per metro quadrado (R\$/m²).

Além deste, sugere-se a possível a inclusão dos seguintes indicadores:

fluxo de pessoas na Central de Abastecimento por mês;

índice de ocupação dos boxes (%);

índice de satisfação dos usuários (%);

4.2.3. Considerações adicionais

O modelo de funcionamento proposto para a Central de Abastecimento de Cuiabá envolve a utilização de um bem público existente e a ser entregue nas condições atuais, conforme vistoria e laudo de constatação.

Desta forma, espera-se que o futuro licitante seja capaz de agregar à gestão desse ativo capacidade significativa de modernização e eficiência operacional, sem, contudo, desvirtuar as finalidades originalmente planejadas para a destinação do ativo, na forma de uma Central de Abastecimento operando na cidade de Cuiabá MT e atendendo a região circunvizinha.

O futuro licitante deverá realizar investimentos complementares, visando a modernização e reestruturação para utilização do espaço, cujo escopo deverá ser apresentado em detalhes no seu projeto de Manifestação de interesse.

A execução das atividades advindas da exploração do ativo poderá gerar impactos sob diferentes aspectos que envolvem riscos para todos os atores envolvidos direta e indiretamente no projeto.

A correta identificação e análise dos riscos e impactos gerados por meio da consecução da parceria pretendida é essencial para a adequada modelagem jurídica e econômica do projeto.

Nesse contexto, o interessado deverá em sua proposta colocar elementos para uma análise de risco, com a apresentação das informações relevantes para as partes envolvidas. Em síntese, os proponentes deverão estar cientes de que não caberá ao contratante público todas as intempéries que um contrato desta natureza pode revelar. Caberá aos proponentes gerenciarem riscos e não os repassar ao Poder Público, vedados pois pedidos de compensação financeira de qualquer ordem salvo os contratualmente definidos.

A proposta apresentada pelo interessado deverá ainda indicar viabilidade ambiental do empreendimento, bem como de que forma irá respeitar a legislação pertinente.

Cumprido ressaltar que a construção da Central de Abastecimento contemple os requisitos normativos de risco de incêndio, de segurança patrimonial, de adequação as posturas municipais, etc.

Assim, cabe ao futuro licitante privado a responsabilidade pelas adequações complementares e de modernização que vier a realizar no imóvel

público.

5. ESTUDOS ECONÔMICO-FINANCEIROS

Na modelagem econômico-financeira, os proponentes interessados devem especificar detalhadamente todos os itens de receita planejados para custear a operação do empreendimento, assim como os custos fixos, variáveis e itens de investimentos, além de apresentar uma simulação da demonstração de resultado do exercício para um ano de contrato e para todo o período contratual.

Também devem ser apresentados os fluxos de capital para a parcela privada do investimento, inclusive destacando o uso de recursos próprios e tomada de financiamento bancando, conforme detalhamento a seguir.

5.1. RECEITAS

Considerando a estrutura física do empreendimento, há, preliminarmente, os seguintes itens de receita possíveis:

Locação dos espaços comerciais disponíveis para permissionários;

Locação dos espaços de utilização eventual (eventos);

Locação dos espaços para praça de alimentação;

Locação de espaços para comércio correlato como, segmento de flores, Plantas Alimentícias Não Convencionais - PANCs, folhagens, arbustos e acessórios para jardim;

Locação de espaços para logística (plataforma/galpão/prédio de depósito), utilizado por grandes empresas;

Serviços de coleta de resíduos, compostagem, limpeza e dedetização;

Locação de espaço para agroindustrialização como, polpa de frutas, sopas congeladas, etc.

Locação dos espaços para feira livre;

Cobrança de acesso de veículos de carga;

Cobrança de acesso de veículos de frete;

Administração de serviços prestados vinculados à operação e funcionamento;

Exploração de espaço publicitário;

Estacionamento;

Fundo para despesas condominiais (repasse de despesas coletivas);

Fundos para promoção e propaganda;

As fontes acima elencadas não excluem outras que venham a ser vislumbradas nos projetos desenhados pelos interessados, podendo a proposta conter novas sugestões de exploração econômica do espaço físico disponibilizado pelo poder público.

5.2. DESPESAS

Para as despesas, levou-se em conta como elemento de análise preliminar:

Mão-de-obra, inclusive todos os encargos aplicáveis

água

Luz

Telefone

Contador

Despesas com Veículos

Material de Expediente e Consumo

Aluguel

Seguros

Propaganda e Publicidade

Depreciação Mensal dos investimentos

Manutenção

Condomínio

Despesas de Viagem

Serviços de Terceiros

Despesas de deslocamento e materiais de escritório

Outros;

A organização dos comerciantes usuários finais deve ser de responsabilidade do proponente, que deve descrever detalhadamente em sua proposta a forma como deverá organizá-los. A menção, nesse Termo, às despesas ou receitas não significa de nenhuma forma que organização condominial seja fonte de receitas do projeto, mas devem ser computadas com precisão para avaliação do ônus final cabível aos comerciantes locatários, bem como para fins de apuração do valor da locação dos espaços disponíveis e aferição do retorno econômico do projeto.

5.3. FINANCIAMENTOS

Caso seja de interesse do proponente a obtenção de financiamentos, e dever de o mesmo explicitar em seu projeto tal interesse, bem como indicar de que forma isso irá impactar na modelagem econômico-financeira do negócio.

Ademais, deve incluir a ressalva de total responsabilidade do futuro contratado sobre a obtenção do financiamento, não transferindo ao ente público qualquer responsabilidade nesta obrigação.

6. CONSIDERAÇÕES ADICIONAIS

As informações básicas apresentadas neste Termo de Referência, e os estudos preliminares efetuados pela Administração Pública, indicam que a gestão e operação da Central de Abastecimento podem ser levadas a efeito de forma economicamente viável, oferecendo um retorno compatível e mantendo os preços cobrados aos comerciantes usuários em valores médios, levando-se em conta o volume de vendas por metro quadrado que se pretende que o novo espaço seja capaz de potencializar.

Nesse contexto, deve o interessado demonstrar de que forma a sua proposta é viável do ponto de vista econômico e financeiro, enunciando a realização de investimentos complementares e de que o ganho de eficiência na gestão pode otimizar os resultados, beneficiando o conjunto dos produtores e reduzindo os custos operacionais.

7. DA ANÁLISE DE VIABILIDADE

Demonstrada pelo interessado a viabilidade operacional e financeira da proposta, o Poder Público avaliará integralmente o Projeto por meio de Análise de Riscos, considerações sobre a Viabilidade Operacional e Econômica para o Poder Público e Viabilidade Ambiental.

8. REQUISITOS NORMATIVOS QUE DISCIPLINAM OS SERVIÇOS A SEREM CONTRATADOS

8.1. Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016, Estatuto jurídico da empresa pública, da sociedade de economia mista e de suas subsidiárias;

8.2. Resolução n.º 002, de 31 de março de 2022, Regulamento Interno de Licitações e Contratos da Empresa Mato-grossense de Pesquisa, Assistência e Extensão Rural - EMPAER;

8.3. Normas da ABNT e das legislações pertinentes para execução de todos os serviços aplicáveis na execução da obra, inclusive no que tange a qualidade dos materiais

9. CRONOGRAMA DOS ESTUDOS

O prazo máximo para a conclusão dos ESTUDOS será de até 90 (noventa) dias, contados da data de publicação do TERMO DE AUTORIZAÇÃO de realização dos estudos. O prazo poderá ser prorrogado por mais 30 (trinta) dias, mediante solicitação de pessoa autorizada e avaliação da Diretoria de Administração Sistêmica da EMPAER-MT. A PESSOA AUTORIZADA deverá apresentar o cronograma dos trabalhos a serem desenvolvidos em conformidade com o disposto neste Termo de Referência.

10. DOS ANEXOS DISPONÍVEIS

- Anexo I - Memorial da Obra

- Anexo II - Escritura do Terreno

- Anexo III - Registro fotográfico da área objeto deste Termo de Referência

- Anexo IV - Registro da situação atual da distribuição dos BOX, atualmente ocupados.

Esses anexos são essenciais para fornecer informações detalhadas sobre a obra, a propriedade do terreno, a documentação fotográfica da área

e a situação atual dos BOX. Eles servirão como referências importantes para o desenvolvimento e avaliação do projeto.

11. DA ELABORAÇÃO, ANÁLISE E AUTORIZAÇÃO

Elaborado por:

(original Assinado nos autos)

Luis Filipe Vieira da Mata

Coordenador de Administrativo

CADM/EMPAER-MT

Autorização

(original Assinado nos autos)

Flavia de Souza Almeida

Diretora de Administração Sistêmica

Ordenadora de Despesa

DAS/EMPAER-MT

ANEXO II DO EDITAL - MODELO DE DECLARAÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE

Ao(A) Senhor(a)

Diretor(a) Presidente

Empresa Mato-grossense de Pesquisa, Assistência e Extensão Rural - EMPAER-MT

Prezado(a) Senhor(a),

(denominação pessoa(s) jurídica(s), com sede endereço completo, inscrita no CNPJ sob o n.º _____ / _____ - __ vem manifestar o seu interesse em participar do Procedimento de Manifestação de Interesse - PMI para obtenção de estudos técnicos, levantamentos e propostas para estruturação da modelagem Técnica e Econômico-financeira visando a estruturação de Projeto de Utilização do Espaço Físico da Central de Abastecimento de Cuiabá, conforme edital e anexos.

A pessoa jurídica declara estar ciente de que a participação no Procedimento de Manifestação de Interesse:

- i. Confere exclusividade após a fase de pré-seleção;
- ii. Não obriga o Poder Público a realizar a licitação;
- iii. Não cria, por si só, qualquer direito ao ressarcimento dos valores envolvidos na sua elaboração;
- iv. É pessoal e intransferível.

A pessoa jurídica declara estar ciente de que a avaliação e a seleção dos projetos, estudos, levantamentos ou investigações a serem utilizados, parcial ou integralmente, na eventual licitação, serão realizados conforme estabelecido neste Procedimento de Manifestação de Interesse.

cidade/estado e data

Responsável Pessoa Jurídica

ANEXO III DO EDITAL - TERMO DE CESSÃO DE PROPRIEDADE DE DIREITOS AUTORAIS

Ao(A) Senhor(a)

Diretor(a) Presidente

Empresa Mato-grossense de Pesquisa, Assistência e Extensão Rural - EMPAER-MT

Prezado(a) Senhor(a),

denominação pessoa(s) física(s) e/ou jurídica(s), com sede endereço completo, inscrita no CNPJ sob o n.º ____/____-__ doravante denominada CEDENTE, cede e transfere para o EMPRESA MATO-GROSSENSE DE PESQUISA, ASSISTÊNCIA E EXTENSÃO RURAL - EMPAER-MT, simplesmente denominado CESSIONÁRIO, a propriedade dos direitos autorais relativos ao PROJETO E ESTUDOS, de acordo com as condições do Edital de PMI, bem como, nos termos abaixo expostos:

I. O CEDENTE declara que é autor e titular da propriedade dos direitos autorais do PROJETOS e ESTUDOS apresentados;

II. O CEDENTE declara que o PROJETOS e ESTUDOS não infringe direitos autorais e/ou outros direitos de propriedade de terceiros, assumindo integral responsabilidade pelo seu conteúdo;

III. O CEDENTE cede e transfere todos os direitos autorais relativos ao PROJETO e ESTUDOS ao CESSIONÁRIO, especialmente os direitos de edição, de publicação, de tradução para outro idioma e de reprodução por qualquer processo ou técnica;

IV. O CESSIONÁRIO passa a ser proprietário exclusivo dos direitos referentes ao PROJETO e ESTUDOS, sendo vedada qualquer reprodução, total ou parcial, em qualquer outro meio de divulgação, impresso ou eletrônico, sem que haja prévia autorização escrita por parte do CESSIONÁRIO;

V. A cessão é gratuita e, portanto, não haverá qualquer tipo de remuneração pela utilização do PROJETO e ESTUDOS pelo CESSIONÁRIO, com exceção da possibilidade de reembolso pelos projetos, estudos, levantamentos ou investigações efetivamente utilizados na formatação da concessão.

cidade/estado e data

Responsável Pessoa Jurídica

Superintendência da Imprensa Oficial do Estado de Mato Grosso
Rua Júlio Domingos de Campos - Centro Político Administrativo | CEP 78050-970 | Cuiabá, MT

Código de autenticação: 75dbbf7c

Consulte a autenticidade do código acima em https://iomat.mt.gov.br/legislacao/diario_oficial/consultar