



ESTADO DE SERGIPE  
SECRETARIA DE ESTADO GERAL DE GOVERNO  
AGÊNCIA REGULADORA DE SERVIÇOS PÚBLICOS DO ESTADO DE SERGIPE

**ANEXO ÚNICO – EDITAL N° 07/2019**

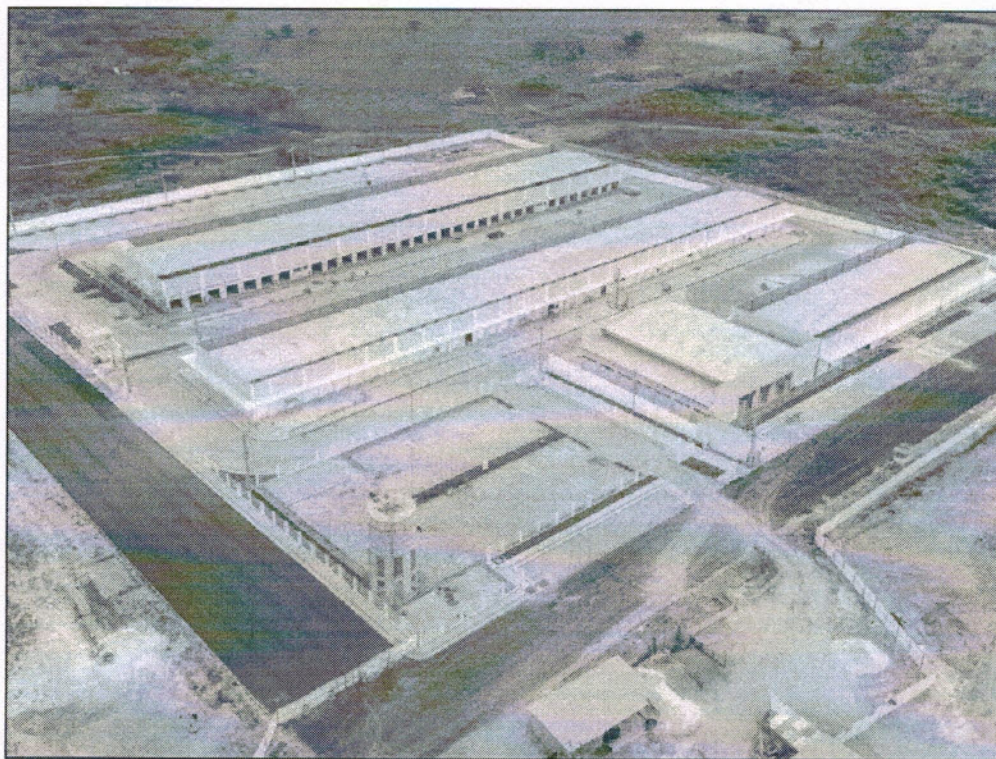
**TERMO DE REFERÊNCIA**

**GESTÃO E MODERNIZAÇÃO DA CENTRAL DE ABASTECIMENTO DE  
ITABAIANA/SE**

**DESCRIÇÃO DOS ESTUDOS CUJA ELABORAÇÃO PODERÁ SER  
AUTORIZADA MEDIANTE PROCEDIMENTO DE MANIFESTAÇÃO DE  
INTERESSE – PMI**



**Governo do Estado de Sergipe**  
**Secretaria de Estado Geral de Governo**  
**Superintendência Especial de Parcerias Público Privadas - SUPERPAR**



**TERMO DE REFERÊNCIA**

**GESTÃO E MODERNIZAÇÃO DA CENTRAL DE  
ABASTECIMENTO DE ITABAIANA**





## **Sumário**

### **Introdução 3**

### **2. Do Objeto da Parceria Público Privada 4**

### **3. Da Necessidade de Chamamento Público para PMI 5**

### **4. Das Diretrizes para Elaboração das Manifestações de Interesse 6**

### **5. Da Modelagem Operacional 7**

#### **5.1. Investimentos Complementares 9**

#### **5.2. Matriz de Responsabilidades 10**

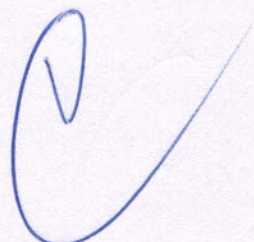
#### **5.3. Indicadores de Monitoramento e Desempenho 11**

#### **5.4. Considerações Adicionais 12**

### **6. Da Modelagem Econômico-Financeira 13**

#### **6.1. Receitas 14**

#### **6.2. Despesas 14**



**Governo do Estado de Sergipe**  
**Secretaria de Estado Geral de Governo**  
**Superintendência Especial de Parcerias Público Privadas - SUPERPAR**

6.3. Financiamentos 15

6.4. Considerações Adicionais 16

**7. Da Modelagem Jurídica 16**

**8. Da Análise de Viabilidade 17**

**9. Anexos disponíveis 17**





**Processo de Manifestação de Interesse Modernização e Gestão da Central de  
Abastecimento de Itabaiana  
Edital de Chamamento Público**

**TERMO DE REFERÊNCIA**

1. Introdução

O Governo do Estado de Sergipe fez construir através da CEHOP – Companhia de Habitação e Obras Públicas de Sergipe, um conjunto de edificações em terreno próprio destinado a abrigar uma Central de Abastecimento para atender a cidade de Itabaiana e municípios circunvizinhos.

O conjunto de edificações em comento foi financiado com recursos provenientes de operação de crédito denominada PROINVEST. Entretanto, é de grande valia ressaltar que o Estado de Sergipe é o tomador exclusivo do crédito, para o qual ofereceu garantias específicas relacionadas ao FPE - Fundo de Participação dos Estados, junto à União, razão pela qual a existência do crédito não afeta eventual contratação de Parcerias como a examinada neste Estudo, tendo o Governo de Sergipe titularidade do imóvel descrito.

A sede do empreendimento fica na cidade de Itabaiana, que é uma das principais da região agreste do Estado, com uma área de 336,685 km<sup>2</sup> e 94.696 habitantes, segundo o IBGE/2018.

Vale destacar que, como centro de compras, Itabaiana possui vocação singular para a atividade comercial, sediando uma importante feira, cujos registros históricos sinalizam existir desde o ano de 1888.



**Governo do Estado de Sergipe**  
**Secretaria de Estado Geral de Governo**  
**Superintendência Especial de Parcerias Público Privadas - SUPERPAR**

Tradicionalmente realizada aos sábados, desde 1954<sup>1</sup> a feira passou a se realizar também nas quartas-feiras, devido à forte expansão do comércio local. Data aproximadamente da mesma época a vocação da cidade para o trânsito de mercadorias em caminhões, a partir do qual se viabilizou um comércio bastante diversificado que a notabilizou como capital nacional do caminhão (possui a maior taxa per capita do país de caminhões como proporção da população), sendo esse título reconhecido pela Lei (Federal) no 13.044, de 19 de novembro de 2014.

A cidade é também conhecida por sua produção agrícola, que se articula com a produção dos municípios vizinhos de Campo do Brito, São Domingos, Ribeirópolis, Feira Nova, Moita Bonita, Frei Paulo e Areia Branca, além de um fluxo de veículos com muito intenso com Aracaju.

A própria existência de uma feira regional desse porte sugeria a existência de adequada demanda para uma Central de Abastecimento, cuja construção foi finalizada em 2019.

## 2. Do Objeto da Parceria Público Privada

O Governo do Estado de Sergipe pretende contratar operação de PPP – Parceria Público-Privada, para a realização de investimentos de modernização, operação e manutenção da Central de Abastecimento de Itabaiana, com o objetivo de fomentar o mercado local de produtos hortifrutigranjeiros, da pecuária, pesca, floricultura, artesanato e demais produtos de feiras livres em geral, além dos serviços correlatos associados à atividade comercial.

---

<sup>1</sup> Fonte: Wikipédia, [https://pt.wikipedia.org/wiki/Itabaiana\\_\(Sergipe\)](https://pt.wikipedia.org/wiki/Itabaiana_(Sergipe)), consultado em março de 2018.



**Governo do Estado de Sergipe**  
**Secretaria de Estado Geral de Governo**  
**Superintendência Especial de Parcerias Público Privadas - SUPERPAR**

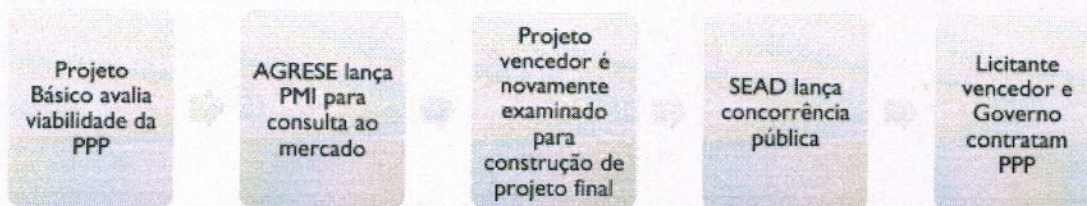
A medida visa favorecer a atividade econômica comumente oferecida por agricultores e comerciantes do entorno e favorecer o desenvolvimento do comércio da cidade e região, assegurando um espaço confortável e adequado às operações de compra e venda de mercadorias, e com o pleno cumprimento de requisitos de qualidade ambiental, vigilância sanitária, segurança e conforto das instalações e operações, em benefício dos produtores e consumidores usuários da Central e da comunidade.

Sendo assim, com base nessas considerações gerais, atribuiu-se ao presente projeto de PPP o título de "Gestão e Modernização da CEASA Itabaiana", o qual tem sua fase inicial na prospecção do mercado fornecedor através de Procedimento de Manifestação de Interesses, por este Edital delimitado.

3. Da Necessidade de Chamamento Público para PMI

Para a seleção da empresa proponente, este projeto preliminar traça condições básicas, de caráter simplificado, de maneira a subsidiar a oferta de propostas que serão coletadas neste Procedimento de Manifestação de Interesse, cujo resultado final deverá subsidiar estudos complementares e permitir o lançamento de Concorrência Pública para a seleção da empresa parceira, na modalidade de PPP ou outra que se revele mais adequada ao modelo de negócios proposto.

O Procedimento de Manifestação de Interesse com Chamamento Público, será conduzido, por delegação do Governo do Estado de Sergipe, pela **AGRESE – Agência Reguladora de Serviços Público do Estado de Sergipe**, através de Edital próprio e tem as seguintes fases:





**Governo do Estado de Sergipe**  
**Secretaria de Estado Geral de Governo**  
**Superintendência Especial de Parcerias Público Privadas - SUPERPAR**

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

- Estudos de Modelagem Operacional;
- Estudos de Modelagem Econômico-Financeira;
- Estudos de Modelagem Jurídica

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 desta 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 à modernização e gestão do ambiente objeto da futura parceria.

As informações, bem como toda a correspondência e documentos relativos a esta 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 e impressa 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



**Governo do Estado de Sergipe**  
**Secretaria de Estado Geral de Governo**  
**Superintendência Especial de Parcerias Público Privadas - SUPERPAR**

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.

## 5. Da Modelagem Operacional

Admite-se aqui, como premissa de modelagem, que a Central de Abastecimento de Itabaiana funcionará todos os dias, exceto feriados legais, e oferecerá seus serviços no horário entre 6h e 16h. Tais datas e horários poderão ser modificados nos estudos dos proponentes a 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 impede o surgimento de outros itens se justificáveis e admissíveis nos projetos de eventuais parceiros privados:

- Locação dos Espaços Comerciais Disponíveis para Feirantes
- Locação de Espaços de utilização eventual (EVENTOS)
- Locação de Espaços para Praça de Alimentação
- Locação de 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



**Governo do Estado de Sergipe**  
**Secretaria de Estado Geral de Governo**  
**Superintendência Especial de Parcerias Público Privadas - SUPERPAR**

- 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.

Admitir-se-á, como premissa, a eventual modificação parcial das instalações para melhor adequá-las às vocações mercadológicas apontadas pelos estudos do proponente, devendo neste caso ser 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 à análise, tanto na fase de Manifestação de Interesse ou Concorrência.

Para a locação de espaços para feirantes, estão inicialmente disponíveis:

- Boxes de artesanato (6 boxes de 45,65 m<sup>2</sup>)
- Boxes de loções (6 boxes de 61,55 m<sup>2</sup>)
- Locação de salas para bancos (2 salas de 94,15 m<sup>2</sup>)
- Boxes da área de alimentação (7 boxes de 23,40 m<sup>2</sup>)
- Salão grande para cozinha e restaurante (1 de 94,63 m<sup>2</sup>)
- Boxes de comercialização - produtor (36 boxes de 12 m<sup>2</sup>)
- Boxes de comercialização - varejo (55 boxes de 12m<sup>2</sup>)
- Áreas demarcadas – PEDRA (147 áreas, tamanhos diversos a partir de 8m<sup>2</sup>)
- Boxes menores do produtor atacadista (85 boxes de 24 m<sup>2</sup>)
- Bancas tipo 1 para açougue (12 bancas de 18,6 m<sup>2</sup>)
- Bancas tipo 2 para açougue (24 bancas de 24 m<sup>2</sup>)
- Estacionamento Externo: 46 vagas de carros e 20 motos
- Estacionamento Intermediário: 60 carros e 56 motos
- Estacionamento Interno: 104 carros, 31 motos, 88 bicicletas, 23 caminhões, 28



**Governo do Estado de Sergipe**  
**Secretaria de Estado Geral de Governo**  
**Superintendência Especial de Parcerias Público Privadas - SUPERPAR**

vagas de descarga

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 eximirá, 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.

#### 5.1. Investimentos Complementares

O ativo construído será entregue ao proponente da PPP nas condições atuais, conforme vistoria e laudo de constatação.

Exige-se do proponente da PPP a realização dos investimentos complementares, voltados para o aprimoramento das condições de funcionamento e melhoria das condições de comercialização e oferta de produtos hortifrutigranjeiros.

As possibilidades seguintes são aqui preliminarmente exemplificadas apenas como lista sugestiva, não exaurida:

- Ampliação das vagas de estacionamento (não descartada a possibilidade de incorporar outros terrenos existentes para melhoria do tráfego no entorno);
- Ampliação de áreas de armazenamento, aumentando a área disponível para atacadistas que demandem espaço maior para cargas;
- Modernização dos equipamentos de conservação – câmaras frias, refrigeradores, estufas – para melhoria dos padrões de qualidade de conservação de frutas, flores e outros produtos de requisitos mais especializados;
- Modernização da infraestrutura de energia, água e descarte de resíduos, adotando a geração de energia solar, reuso de água, compactação de resíduos, etc.



**Governo do Estado de Sergipe**  
**Secretaria de Estado Geral de Governo**  
**Superintendência Especial de Parcerias Público Privadas - SUPERPAR**

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 gestão para os comerciantes; etc.

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 de PPP e incorporando-se aos indicadores de monitoramento e desempenho do contrato a ser firmado ao final do processo.

## 5.2. Matriz de Responsabilidades

A matriz abaixo expõe quais as responsabilidades compartilhadas entre o Poder Público e o Parceiro Privado durante a execução do contrato de PPP.

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



**SERGIPE**  
GOVERNO DO ESTADO

**Governo do Estado de Sergipe**  
**Secretaria de Estado Geral de Governo**  
**Superintendência Especial de Parcerias Público Privadas - SUPERPAR**

Despesas Gerais e Administrativas		X
Segurança	X	X
Serviço 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 feirantes, como também o estacionamento e áreas externas. Por sua vez, ao poder público cabe o policiamento ostensivo na região.

Ademais, as responsabilidades atinentes à conformidade ambiental 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/parceiro, 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.

### 5.3. Indicadores de Monitoramento e Desempenho

É necessário que o proponente mencione explicitamente na proposta indicadores de monitoramento e desempenho relacionados ao objeto da parceria, sendo obrigatório que conste a aferição faturamento médio global por metro quadrado (R\$/m<sup>2</sup>).

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

- Fluxo de pessoas na Central de Abastecimento por mês;



**SERGIPE**  
GOVERNO DO ESTADO

**Governo do Estado de Sergipe**  
**Secretaria de Estado Geral de Governo**  
**Superintendência Especial de Parcerias Público Privadas - SUPERPAR**

- Índice de ocupação dos boxes (%);
- Índice de satisfação dos usuários (%);

#### 5.4. Considerações Adicionais

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

Desta forma, espera-se que o parceiro 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 Itabaiana/Sergipe e atendendo a região circunvizinha.

A parte parceira deverá realizar investimentos complementares, visando a modernização, 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. Entretanto, é sabido que a definição do projeto como sendo uma Parceria Patrocinada permite a repartição de riscos entre as partes e também a vinculação à eficiência buscada para a execução do objeto contratado, permitindo ao Poder Público criar mecanismos de incentivo à eficiência do parceiro privado.

Nesse contexto, o interessado deverá em sua proposta 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





**Governo do Estado de Sergipe**  
**Secretaria de Estado Geral de Governo**  
**Superintendência Especial de Parcerias Público Privadas - SUPERPAR**

proponentes gerenciar 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.

Cumprе ressaltar que a construção da Central de Abastecimento contemplou os requisitos normativos de risco de incêndio, de segurança patrimonial, de adequação às posturas municipais, etc.

Nesse sentido, destaque-se que o Estado de Sergipe já obteve as licenças prévia e de instalação junto à ADEMA, todas em anexo ao presente Termo de Referência, cabendo ao parceiro a obtenção da licença de operação.

Assim, estando a edificação pronta para o fim a que se destina, cabe ao proponente privado a responsabilidade pelas adequações complementares e de modernização que vier a realizar dentro do projeto de PPP.

## 6. Da Modelagem Econômico-Financeira

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 parceria e para todo o período do contrato.

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 bancário, conforme detalhamento a seguir

### 6.1. Receitas

Considerando a estrutura física do empreendimento, há, preliminarmente, os seguintes



**Governo do Estado de Sergipe**  
**Secretaria de Estado Geral de Governo**  
**Superintendência Especial de Parcerias Público Privadas - SUPERPAR**

itens de receita possíveis:

- Locação dos boxes de artesanato (45,65 m2)
- Locação dos boxes de loções (61,55 m2)
- Locação de salas para bancos (94,15 m2)
- Locação de boxes da área de alimentação (23,40 m2)
- Locação de salão grande cozinha e restaurante (94,63 m2)
- Locação de boxes de comercialização - produtor (12 m2)
- Locação de boxes de comercialização - varejo (12 m2)
- Locação de áreas demarcadas (sem boxes, tamanhos diversos)
- Locação de boxes do produtor atacadista (24 m2)
- Locação de bancas tipo 1 para açougue (18,6 m2)
- Locação de bancas tipo 2 para açougue (24 m2)
- Taxa de Câmara Frigorífica e Resíduos
- Receita de Fretes e Descargas
- Locação de espaço publicitário
- Receita do Condomínio

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.

## 6.2. 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





**SERGIPE**  
GOVERNO DO ESTADO

**Governo do Estado de Sergipe**  
**Secretaria de Estado Geral de Governo**  
**Superintendência Especial de Parcerias Público Privadas - SUPERPAR**

- Despesas com Veículos
- Material de Expediente e Consumo
- Aluguel
- Seguros
- Propaganda e Publicidade
- Depreciação Mensal dos Investimento Privados
- 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 parceiro proponente, que deve descrever detalhadamente em sua proposta a forma como deverá organizá-los. A menção, nesse Termo, às despesas ou receitas condominiais 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.

### 6.3. Financiamentos

Caso seja de interesse do proponente a obtenção de financiamentos, é dever do 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 parceiro sobre a obtenção do financiamento, não transferindo ao ente público qualquer responsabilidade nesta obrigação.



#### 6.4. 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 módicos, 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 podem otimizar os resultados, beneficiando o conjunto dos produtores e reduzindo os custos operacionais.

#### 7. Da Modelagem Jurídica

Pretende-se que este Projeto seja executado sob o modelo de PPP, devendo os interessados, portanto, observar as normas aplicáveis à licitação e parcerias público privadas, bem como, toda e qualquer norma pertinente ao estudo.

A modalidade de parceria público-privada considerada para o projeto é a Parceria Patrocinada, considerando que a remuneração do parceiro privado é predominantemente proveniente de das tarifas cobradas aos locatários e usuários do ativo.

O contrato de parceria será celebrado entre o parceiro e o poder público por período a ser definido com base nos estudos apresentados e na modelagem do projeto, não podendo ser inferior a 10 (dez) anos.

Exigências adicionais relativas ao Poder Público, tais como aquelas atinentes a garantias ou outras quaisquer, devem estar explicitamente anunciadas, devendo-se





**Governo do Estado de Sergipe**  
**Secretaria de Estado Geral de Governo**  
**Superintendência Especial de Parcerias Público Privadas - SUPERPAR**

além disso apresentar:

- Indicação das ferramentas jurídicas necessárias ao arranjo indicado, tais como contratos, etc.;
- Mecanismos que deverão estar contratualmente presentes para disciplinar o equilíbrio econômico-financeiro do contrato..

Por fim, cabe ressaltar que o desenho jurídico do objeto poderá ser alterado de PPP para concessão onerosa com outorga, desde que apresente os fundamentos jurídicos, econômicos e operacionais que justifiquem essa opção, conforme as diretrizes apresentadas no tópico 4.

8. 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.

9. Anexos disponíveis

Anexo I – Memorial da Obra - CEHOP

Anexo II - Escritura de Compra e Venda do Terreno

Anexo III – Licenças Ambientais

Anexo VI – Plantas em arquivos PDF