



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

RELATÓRIO FINAL DE AVALIAÇÃO DOS ESTUDOS
PROCEDIMENTO DE MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE - PMI
CEASA DE ITABAIANA/SE

INTRODUÇÃO

Trata-se do Procedimento de Manifestação de Interesse – PMI, deflagrado através do Edital de Chamamento Público de Estudos nº 07/2019, pela Agência Reguladora de Serviços Públicos do Estado de Sergipe – AGRESE, conduzido pela Comissão Especial Mista de Trabalhos, por força da Portaria Conjunta nº 05/2019 (AGRESE-SEDURBS-SEGG), tendo como objetivo o recebimento de estudos que demonstrem a viabilidade técnica, econômico-financeira e jurídica, com a finalidade de subsidiar o Governo do Estado de Sergipe na estruturação de Projeto para a realização de investimentos de modernização, operação e manutenção da Central de Abastecimento de Itabaiana/SE.

Os subsídios apresentados pelos participantes por meio das manifestações de interesse contribuirão para a consolidação dos estudos que viabilizarão eventual modelo licitatório para a realização de investimentos de modernização, operação e manutenção da Central de Abastecimento de Itabaiana.

Caso o Estado de Sergipe aproveite, total ou parcialmente, os estudos apresentados pelas autorizadas, o vencedor de eventual processo licitatório referente à contratação pública deverá reembolsar o autor dos estudos aproveitados nos custos incorridos, desde que devidamente comprovados e sujeitos à prévia prestação de contas e aprovação pela autoridade competente, sendo que o reembolso fica, em qualquer hipótese, limitado ao máximo de R\$ 100.000,00 (cem mil de reais), mas vale registrar que esta comissão não vislumbrou o detalhamento dos valores dos estudos por Modelagem deixando muito subjetiva a valoração por cada modulo de estudo (Operacional, Jurídico e econômico-financeiro).



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

Para a realização dos estudos apenas o Consórcio composto pelas Empresas Andrade Galvão e MOBI Engenharia e Serviços *Eireli* foi Autorizado.

Com o exposto, passemos então a analise.

DOS PRAZOS

Todos os prazos foram observados e cumpridos a rigor, tendo as Empresas autorizadas para realizar os estudos entregues os trabalhos finalizados antes do prazo final.

DO PROCESSO

O processo obedeceu todo o trâmite legal, sendo incluídos nos autos todas as documentações, e-mails e atas de reuniões realizadas, bem como os trabalhos finais em meio físico e digital.

A Comissão Especial Mista de Trabalhos reuniu-se por 07 vezes durante o andamento do PMI e realizou algumas diligências junto ao Consórcio. Durante essas reuniões foram deliberadas ações como, por exemplo, apresentação da comissão; analisar os requerimentos enviados pelas 02 empresas; definir as empresas que são passíveis de habilitação; atualização do cronograma de atividades; definições de datas dos pontos de controle com a empresa; autorização da empresa habilitada pelo Diretor-Presidente; recebimento de documentação enviada pela empresa habilitada; análise do cronograma de atividades sugerido pela empresa habilitada; entrega do estudo completo pela empresa habilitada; discussão sobre o projeto; e elaboração deste relatório final de avaliação.

DA MODELAGEM OPERACIONAL

Não existiram ressalvas a serem feitas sobre a Modelagem Operacional, tendo em vista a metodologia do negócio sugerida pelas Empresas.

Deve a mesma ser observada no momento de elaboração de termo de referência para licitação, a fim de que atenda as necessidades do Estado.

Leauts. *DR* *DR* *ML*
BS



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

DA MODELAGEM JURÍDICA

De acordo com o Termo de Referência, anexo único do Edital de Chamamento Público de Estudos nº 07/2019, é necessária a análise jurídica para realizar um dos objetivos do PMI que consiste em demonstrar a viabilidade técnica, econômico-financeira e jurídica do projeto.

No estudo apresentado, especificamente no caderno sobre a modelagem jurídica, a empresa habilitada abordou inicialmente a legislação aplicável ao caso, indicando todas as leis federais e estaduais pertinentes.

Em um segundo momento o caderno abordou as Modalidades concessórias, apresentando seis opções. A primeira foi a Concessão de Serviços Públicos, regida pela lei nº 8.987/1995, a segunda foi a Concessão Patrocinada (PPP) regida pela lei nº 11.079/2004, a terceira foi a Concessão Administrativa (PPP) regida pela lei nº 11.079/2004, a quarta foi a Concessão de Uso de Bem Público, a quinta foi a Concessão de Direito Real regulada pelo Decreto-Lei nº 271/1967 e a sexta foi a Concessão de Uso Especial para fins de moradia regida pela lei nº 11.481/2007 e pela MP 2.220/2001.

Logo em seguida o Caderno trata do “Modelo de Concessão Adequado” e, após mencionarem outras possíveis modalidades a **Concessão de Uso de Bem Público** foi indicada como a mais viável, tendo em vista que a iniciativa privada terá que realizar a manutenção e a operação do CEASA, e essa forma de Concessão permite repassar “o direito de utilização do bem público, conserva o domínio e confere poder de polícia sobre o bem alvo da Concessão, além da prerrogativa de alterar o contrato de forma unilateral, respeitando os direitos da Concessionária”, obviamente.

Após a indicação do modelo proposto, o caderno abordou sobre a Estrutura Jurídica do Projeto considerando os principais aspectos da licitação e contratação da Concessão, tratando dessa maneira dos Critérios de Participação, do julgamento da licitação, da habilitação jurídica, da qualificação técnica e do instrumento contratual.

Vale mencionar que anexo ao caderno de Modelagem Jurídica foram anexadas as seguintes minutas: Minuta do Edital e a Minuta do Contrato.



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

Dessa maneira, conclui-se que o caderno da modelagem jurídica atendeu a todos os preceitos constantes em Edital da PMI apresentando desenho jurídico de Concessão de uso de forma onerosa.

Sentimos falta, contudo, de que fossem oferecidas outras possibilidades de parcerias públicas privadas com suas considerações de pontos positivos e negativos.

Deve ser observada no momento de elaboração de termo de referência para licitação a minuta de edital, a fim de que atenda as necessidades do Estado. Deve ainda constar a necessidade de resarcimento dos estudos produzidos.

Outro item que deve ser observado para fins de elaboração da modelagem final refere-se à garantia da ampla e isonômica concorrência, bem como toda a legislação pertinente a PPP's, Concessões e Licitações.

Neste momento ressalva que a administração pública não tem obrigação de resarcimento tal como consta no edital PMI e legislação pertinente.

DA MODELAGEM ECONÔMICA – FINANCEIRA

O caderno da modelagem econômica – financeira foi apresentado conforme todos os requisitos constantes em edital de PMI.

Sobre este caderno, sugerimos a necessidade de análise mais aprofundada da modelagem por entender que há possibilidade de super dimensionamento de custos e provável subdimensionamento de receitas em relação à realidade da cidade de Itabaiana, senão vejamos:

Observa-se que no item receitas de aluguel, estas só estão reajustadas até o 5º ano de contrato, deste em diante permanece inalterado, ou seja, ao longo de todo o período de 30 anos da Concessão não foi considerado o reajuste do valor do aluguel dos boxes. Da mesma forma se verifica com o item condomínio, que só tem reajuste até o 5º ano e a partir deste permanece inalterado.



Francisco Dantas



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

Registre-se que os itens indicados como reajustados, não significa dizer que houve atualização dos alugueis e condomínios existentes, mas tão somente um incremento na locação de outros boxes. Portanto, alcançado 100% das locações, os valores de alugueis e condomínios passaram a serem demonstrados na planilha de forma linear até o 30º mês do Contrato.

Não se verifica a contemplação de outras formas de receitas, inclusive sugeridas no Termo de Referência, como cobrança de estacionamento, espaços publicitários, utilização do espaço para eventos, cobrança de acesso para veículos de frete, por exemplo.

Por outro lado, no item de despesas, verificamos a indicação de um custo de 174.511,92 na ampliação da casa do lixo, na qual se indica uma impermeabilização de 1.324,32 m² de piso. O que entendemos merecer uma atenção técnica mais aprofundada para confirmar sua necessidade e/ou apurar cálculos.

O fato de subdimensionar a receita e super dimensionar a despesa pode até demonstrar um erro material na elaboração dos cálculos da planilha financeira, porém, ele é decisivo para alongar a necessidade de carência do pagamento de outorga ao Estado, pode inviabilizar o interesse de Empreendedores na disputa por um eventual processo licitatório que se baseie nestes números e resultados econômico-financeiros, e por fim, maquiar uma realidade onde o erário deixe de faturar mais em suas parcelas cobradas pela cessão do equipamento público.

Vale registrar também que apesar do Consórcio ter encaminhado um relatório da Modelagem econômico-financeira, o mesmo não foi suficiente para sanar explicações e justificativas sobre os investimentos inseridos nas planilhas e que fundamentaram as Empresas para entender que esta modalidade de concessão onerosa é o melhor modelo de parceria pública privada para a Ceasa de Itabaiana.

*Flávio - SN
Vilson*



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

DOS ESCLARECIMENTOS SOLICITADOS ÀS EMPRESAS

Esta comissão solicitou através de e-mail enviado às Empresas esclarecimentos a respeito das dúvidas suscitadas neste relatório para que pudéssemos produzir as conclusões finais.

O Consórcio respondeu também por e-mail que foi juntado ao processo, procedendo ajustes nas planilhas financeiras eliminando alguns erros, sobretudo no item da “casa do Lixo”, o que fez o valor do investimento cair dos R\$ 174 mil orçados anteriormente para R\$ 108 mil.

Entretanto, continuamos verificando que os aluguéis e condomínios, principais receitas, permaneceram com valor linear ao longo dos 30 anos de concessão. As Empresas justificaram esta manutenção dos valores de aluguel e condomínio alegando que também não houveram atualização nas despesas. Contudo, só se verifica investimentos significativos no equipamento nos três primeiros anos, no restante do período de concessão, observam-se apenas despesas de manutenção cuja atualização não nos parece significativa.

CONCLUSÃO

Por fim, encerram-se os trabalhos desta comissão de PMI, com **a aprovação dos estudos apresentados com as ressalvas trazidas ao longo deste relatório**, registrando a necessária análise técnica, sobretudo da Modelagem econômico-financeira e ponderando sobre se a concessão onerosa é a única forma de parceria pública privada viável para a Ceasa de Itabaiana.

Leans *...* *...* *...*



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

Aracaju/SE, 03 de dezembro de 2019.

A Comissão,

CARLOS ALEXANDRE RODRIGUES MELO-AGRESE

Presidente Da Comissão

VICTÓRIA SOUZA DO NASCIMENTO-AGRESE

Secretaria Ad Hoc

MARCELO AUGUSTO RIBEIRO ARAUJO-AGRESE

Membro Comissão

CARLOS ROBERTO ANDRADE KRAUSS-SEDURBS

Membro Comissão

LEILANNE AURÉLIA NASCIMENTO DE MATTOS MELLO-SEGG

Membro Comissão