

REQUISIÇÃO DE PROPOSTAS (RP) N.º 01/2023-DNMS/MAPA
PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 0064712/2023-DNMS/MAPA

CHAMAMENTO PÚBLICO PARA APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS DE OPORTUNIDADES DE NEGÓCIOS VOLTADOS À OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E EXPLORAÇÃO ECONÔMICA DO IMÓVEL CASA DAS DUNAS, PERTENCENTE AO FUNDO ESTADUAL DE PENSÃO E APOSENTADORIA – FEPA.

DIRETORIA DE NEGÓCIOS MOBILIÁRIOS E SERVIÇOS
EDITAL

ÍNDICE

PREÂMBULO	3
1. DO OBJETO	4
2. DOS REQUISITOS PARA PARTICIPAÇÃO	4
3. DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA	6
4. DA REALIZAÇÃO DE VISITAS TÉCNICAS E DE REUNIÕES	6
5. DA CONCEPÇÃO DOS PRODUTOS.....	7
6. AVALIAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA.....	8
7. PROPRIEDADE INTELECTUAL.....	9
8. ESCLARECIMENTOS ACERCA DO EDITAL E DOS PRODUTOS	10
9. PEDIDO DE PRORROGAÇÃO DE PRAZO PARA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA	10
10. DISPOSIÇÕES FINAIS	10
ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA	1
1. INTRODUÇÃO	1
2. CONTEÚDO.....	1
3. PRODUTOS	1
4. GLOSSÁRIO	5
ANEXO II – FORMULÁRIO PARA APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS.....	7

PREÂMBULO

A Empresa Maranhão Parcerias S/A - MAPA, pessoa jurídica de direito privado localizada à Rua da Estrela, n.º 473 - Centro, São Luís - MA, CEP: 65010-200, inscrita no CNPJ sob o n.º 06.281.794/0001-95, por meio da sua Diretoria de Negócios Mobiliários e Serviços (DNMS/MAPA), comunica a todos da abertura de Requisição de Propostas (RP), por meio deste Chamamento Público, com fundamento na Lei Federal n.º 13.303, de 30 de junho de 2016, na Lei Estadual n.º 11.000, de 02 de abril de 2019 e suas alterações, e Regulamento Interno de Licitações e Contratos da MAPA (RILC/MAPA¹), para obter, no prazo de 30 (trinta) dias contados da sua publicação, propostas de oportunidades de negócios voltados à operação, manutenção e exploração econômica do imóvel Casa das Dunas, pertencente ao Fundo Estadual de Pensão e Aposentadoria – FEPA².

¹ Disponível em: <https://mapa.ma.gov.br/uploads/mapa/docs/Regulamento-Interno-de-Licita%C3%A7%C3%A3o-e-Contratos.pdf>

² Dentre outras disposições, o art. 9º da Lei Estadual n.º 11.140/2019, autoriza o Instituto de Previdência dos Servidores do Estado do Maranhão - IPREV/MA a transferir a gestão dos imóveis do Fundo Estadual de Pensão e Aposentadoria - FEPA para a Maranhão Parcerias – MAPA.

1. DO OBJETO

- 1.1. Constitui objeto da RP inaugurada por este instrumento a apresentação de propostas de oportunidades de negócios voltados à operação, manutenção e exploração econômica do imóvel Casa das Dunas, pertencente ao Fundo Estadual de Pensão e Aposentadoria – FEPA.
- 1.2. A PROPOSTA de oportunidades de negócios objeto deste CHAMAMENTO PÚBLICO deverá ser entregue acompanhada de 04 (quatro) PRODUTOS, conforme elencado no ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA.
- 1.3. A PROPOSTA de oportunidades de negócios deverá ser desenvolvida utilizando como premissas as seguintes finalidades deste CHAMAMENTO PÚBLICO:
 - a) identificação de possíveis parceiros privados interessados em instrumentalizar, operacionalizar, manutenir e explorar comercialmente o imóvel do Fundo Estadual de Pensão e Aposentadoria – FEPA especificado neste edital;
 - b) seleção da modelagem de contração/partneria mais vantajosa ao interesse público;
 - c) apresentação dos custos inerentes ao objeto do Edital, considerando que os custos de investimento de curto, médio e longo prazo ficarão a cargo do parceiro privado; e
 - d) celebração de eventual negócio jurídico em caráter exclusivo, *intuitu personae*.
- 1.4. A PROPOSTA de oportunidades de negócios pode resultar na estruturação de mais de um contrato ou parceria, não estando a Administração Pública estritamente vinculada à forma apresentada, podendo realizar as adequações que entender pertinentes.
- 1.5. A PROPOSTA de oportunidades de negócios a ser apresentada não importará na alienação do imóvel objeto deste CHAMAMENTO PÚBLICO, ou quaisquer outras formas de transferência de propriedade, tampouco poderá resultar em restrição ou vedação do acesso público a ele.
- 1.6. A PROPOSTA de oportunidades de negócios deverá prever como prazo máximo o total de até 20 (vinte) anos para vigência dos projetos de concessões, parcerias público-privadas, aluguéis e outros, podendo existir cláusula que possibilite a prorrogação da vigência do contrato por igual período.
- 1.7. A PROPOSTA de oportunidades de negócios deverá contemplar a participação obrigatória da MAPA, atual detentora da posse do imóvel, em remuneração mensal fixa ou variável, respeitado o valor mínimo e equivalente a locação do imóvel objeto do presente CHAMAMENTO PÚBLICO.

2. DOS REQUISITOS PARA PARTICIPAÇÃO

- 2.1. Poderão atender à presente Requisição de Proposta (RP) pessoas físicas ou jurídicas, nacionais ou estrangeiras, que preencham os requisitos de participação previstos neste Edital e que apresentem os DOCUMENTOS DE QUALIFICAÇÃO, conforme as regras

estabelecidas neste instrumento e em especial no ANEXO II - FORMULÁRIO PARA APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS, no prazo e endereço da MAPA indicados no preâmbulo deste Edital.

2.2. A participação neste CHAMAMENTO PÚBLICO implica o reconhecimento pelos INTERESSADOS de que conhecem e se submetem a todas as cláusulas e condições do presente Edital.

2.3. É vedada a participação de:

- a) pessoas declaradas inidôneas, incluindo as sociedades que sejam controladoras ou controladas, coligadas e subsidiárias entre si, impedidas ou suspensas para licitar e contratar com o Poder Público, por quaisquer entes da Administração Pública, direta ou indireta, nas esferas federal, estadual, distrital ou municipal;
- b) pessoas que estejam em processo de falência, concurso de credores, insolvência, dissolução ou liquidação; e
- c) agentes públicos, servidores e ocupantes de cargos comissionados estaduais.

2.4. Fica facultado ao INTERESSADO se associar em consórcio para a elaboração de PROPOSTA em conjunto.

2.4.1. No caso de apresentação de PROPOSTA sob a forma de consórcio, os DOCUMENTOS DE QUALIFICAÇÃO deverão ser apresentados por todos os participantes do consórcio, dispensada a apresentação de termo de compromisso de constituição de consórcio e de carta de apresentação dos consorciados.

2.5. Pessoas físicas e jurídicas estrangeiras deverão apresentar declaração certificando a correlação entre os documentos apresentados e os DOCUMENTOS DE QUALIFICAÇÃO exigidos para a obtenção de autorização no âmbito deste CHAMAMENTO PÚBLICO.

2.5.1. Na hipótese da inexistência de documentos equivalentes aos associados ou de órgãos no país de origem que os autentiquem, deverá ser apresentada declaração informando tal fato.

2.5.2. Quaisquer documentos que sejam redigidos em língua estrangeira deverão ser apresentados acompanhados de tradução juramentada e de sua respectiva consularização, dispensada essa nos casos previstos pela Convenção sobre a Eliminação da Exigência de Legalização de Documentos Públicos Estrangeiros, aprovada pelo Decreto Legislativo n.º 148/2015.

2.6. A participação neste Procedimento, bem como o fornecimento de estudos ou projetos pelos INTERESSADOS não impedirá sua participação em eventual futuro procedimento de contratação promovido pela MAPA relacionado ao objeto do presente Edital, em aplicação ao disposto no § 5º, do art. 31, da Lei Federal n.º 13.303/2016.

2.7. Os INTERESSADOS não gozarão de qualquer espécie de favorecimento, vantagem ou privilégio em procedimentos de contratações futuros relativos à realização do projeto

pela apresentação de PROPOSTAS que eventualmente sejam utilizados para a sua consolidação.

3. DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

3.1. Os INTERESSADOS deverão protocolar, perante a MAPA, o documento constante no ANEXO II - FORMULÁRIO PARA APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS, devidamente preenchido e acompanhado também dos seguintes documentos:

- a) Demonstração de experiência do interessado na realização de projetos ou execução de atividades sinérgicas à PROPOSTA por ele apresentada, o que poderá consistir em atestados de prestação de serviços, fornecidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, ou na juntada de documentos que comprovem as qualificações técnicas de profissionais vinculados ao interessado, sendo que fica facultado aos INTERESSADOS que atuarem em grupo a apresentação de trabalhos em conjunto;
- b) Prova de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF) ou no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);
- c) Em se tratando de sociedades comerciais, apresentação do ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, ou o respectivo instrumento de consolidação estatutária ou contratual em vigor com as posteriores alterações, se houver, devidamente registrados no órgão de registro do comércio do local de sua sede, e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;
- d) No caso de sociedades civis, apresentação da inscrição do ato constitutivo do interessado e respectivas alterações, devidamente inscritos no cartório de registro civil das pessoas jurídicas, acompanhada de documento que demonstre a diretoria em exercício;
- e) Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no país, e ato de registro ou autorização para funcionamento, expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir;
- f) Em substituição ao Decreto de autorização, as Interessadas estrangeiras poderão, para os fins de sua Habilitação Jurídica, apresentar documentos de suas matrizes que sejam equivalentes aos solicitados e traduzidos por tradutor juramentado; e
- g) Comprovação de registro em Conselho de Classe, quando existente (CORECON, OAB, CRA, CRC, dentre outros), dos profissionais envolvidos na elaboração dos estudos.

4. DA REALIZAÇÃO DE VISITAS TÉCNICAS E DE REUNIÕES

4.1. É permitido aos INTERESSADOS, com o intuito de auxiliá-los na elaboração dos PRODUTOS componentes obrigatórias da PROPOSTA a ser apresentada, a realização de visita técnicas no imóvel Casa das Dunas e realização de reuniões com o corpo técnico da MAPA.

4.2. As visitas técnicas e as reuniões deverão ser agendas previamente pelos INTERESSADOS por meio do correio eletrônico [contato.dnms@mapa.ma.gov.br](mailto: contato.dnms@mapa.ma.gov.br), com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis da data planejada.

4.2.1. A solicitação de agendamento de visita técnica de que se trata o item anterior deverá ser acompanhada das seguintes informações:

- a) quantidade e respectivos nomes e documentos de identificação das pessoas que realizarão a visita técnica;
- b) data pretendida; e
- c) horário pretendido.

4.3. É permitido aos INTERESSADOS a submissão de cronograma de visitas técnicas para a agendamento de mais de uma visita ao longo do período permitido para elaboração da PROPOSTA, o qual também deverá ser enviado ao correio eletrônico [contato.dnms@mapa.ma.gov.br](mailto: contato.dnms@mapa.ma.gov.br), acompanhado das mesmas informações elencados no subitem anterior.

4.3.1. Caso a MAPA avalie que há a necessidade de adequação do cronograma apresentado, após o período acima, notificará o INTERESSADO com a indicação do dia e horário alterado, devendo a nova data estar ao máximo de 5 (cinco) dias de diferença da data apresentada originalmente.

4.4. As visitas técnicas serão realizadas acompanhados por equipe técnica em dias úteis de segunda à sexta-feira, das 09:00 horas às 17:00 horas.

4.5. A MAPA não se responsabilizará por quaisquer ônus dos INTERESSADOS relacionados à realização de visitas técnicas ou eventual adaptação do cronograma.

4.6. Os INTERESSADOS deverão considerar os prazos estabelecidos para a proposta inicial do cronograma, sendo que a primeira visita técnica proposta poderá ocorrer a partir de o dia subsequente ao definido para a autorização dos cronogramas pela MAPA.

4.7. Depois de realizada a visita, o representante do INTERESSADO poderá solicitar atestado de Realização da Visita Técnica.

5. DA CONCEPÇÃO DOS PRODUTOS

5.1. A apresentação da PROPOSTA deverá ser acompanhada de 04 (quatro) PRODUTOS em conformidade ao disposto no ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA:

- a) Produto I – Modelagem de Arquitetura e Engenharia;
- b) Produto II – Modelagem Operacional;
- c) Produto III – Modelagem Econômico-financeira; e
- d) Produto IV – Modelagem Jurídica.

5.2. Os PRODUTOS apresentados deverão considerar as premissas e as diretrizes estabelecidas neste Edital e seus Anexos.

- 5.3. Não serão desconsiderados as PROPOSTAS que deixarem de apresentar um ou mais de um dos PRODUTOS indicados, desde que seja possível o seu aproveitamento em futura(s) contratação(ões).
- 5.4. Os PRODUTOS deverão apresentar conteúdo e linguagem compatíveis com sua destinação, estar escritos em língua portuguesa e conter a bibliografia consultada, caso pertinente.
- 5.5. Os documentos entregues deverão ser rubricados em todas as suas páginas pelo responsável pelos PRODUTOS, e serem digitalizados e apresentados em formato “.pdf”.
- 5.6. Todos os documentos deverão apresentar versões em formato aberto, os quais permitam edição (“.doc”, “.xls”, “.dwg” ou outros formatos utilizados pela Administração Pública), conferência de premissas, fórmulas, vínculos e simulações, e possibilitem a desagregação de todos os itens.
 - 5.6.1. Mapas e plantas deverão ser devidamente georreferenciados e apresentados em formato editável: “dgn”, “dwg”, “shapefile”, “kml” ou similar.
 - 5.6.2. Quadros e tabelas deverão conter a fonte dos dados apresentados.
 - 5.6.3. As tabelas e planilhas numéricas deverão ser apresentadas em formato “xls” ou similar eletrônicas, com a memória de cálculo devidamente registrada.
- 5.7. Os PRODUTOS deverão ser acompanhados de um sumário executivo que, de forma ampla, contenha as ideias gerais requisitadas no ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA, bem como de uma análise dos benefícios da implementação da(s) PROPOSTA(S) sugerida(s), apontando os seus impactos para a Administração Pública.
- 5.8. A PROPOSTA e os PRODUTOS deverão ser protocolados na sede da MAPA no endereço indicado no preâmbulo do Edital, em versão eletrônica, gravados em dispositivo físico (CD, pen drives, ou similares), em língua portuguesa, endereçados à Diretoria de Negócios Mobiliários e Serviços (DNMS/MAPA), com cópia para o correio eletrônico [contato.dnms@mapa.ma.gov.br](mailto: contato.dnms@mapa.ma.gov.br).
- 5.9. Os INTERESSADOS deverão preservar todos os documentos originais apresentados até o término do CHAMAMENTO PÚBLICO.

6. DOS SUBSÍDIOS TÉCNICOS PARA ELABORAÇÃO DE PROPOSTA

- 6.1. Estará à disposição dos INTERESSADOS no sítio eletrônico da MAPA (<https://mapa.ma.gov.br/>) material de consulta e subsídios técnicos para elaboração de PROPOSTAS.
- 6.2. Os INTERESSADOS também poderão retirar pessoalmente em dispositivo eletrônico o material de subsídios técnicos no endereço da Maranhão Parcerias S/A – MAPA.

7. AVALIAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

- 7.1. Caberá à uma Comissão Conjunta de Avaliação e Seleção, avaliar e selecionar as PROPOSTAS recebidos, comissão essa que contará com a participação e apoio das demais Diretorias e Assessoria da MAPA e do corpo técnico do Instituto de Previdência

dos Servidores do Estado do Maranhão (IPREV-MA), sendo formalizada em Portaria a ser publicada em até 10 (dez) dias após o fim do prazo para divulgação das PROPOSTAS selecionadas.

7.2. Os INTERESSADOS deverão fornecer todos os documentos que justifiquem as soluções adotadas ou contribuam com a avaliação das PROPOSTAS, a exemplo de estudos adicionais, levantamentos, pareceres e pesquisas.

7.3. A avaliação das PROPOSTAS considerará os requisitos estabelecidos para cada um dos PRODUTOS no ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA do Edital, bem como os seguintes critérios:

- a) a consistência e coerência das informações que subsidiaram sua realização;
- b) a adoção das melhores técnicas de elaboração, segundo normas e procedimentos científicos pertinentes, e a utilização de equipamentos e processos recomendados pela melhor tecnologia aplicada ao setor;
- c) a compatibilidade com a legislação aplicável ao setor e com as diretrizes e normas técnicas emitidas por órgãos e entidades competentes; e
- d) a demonstração comparativa de custo e benefício da(s) PROPOSTA(S) em relação a opções funcionalmente equivalentes, se aplicável.

7.4. A Comissão Conjunta de Avaliação e Seleção poderá, a seu critério, abrir prazo para reapresentação de projetos, levantamentos e investigações integrantes das PROPOSTAS apresentadas, caso necessário, bem como sua atualização e adequação necessários decorrentes de:

- a) recomendações e determinações dos órgãos de controle;
- b) alteração de premissa regulatória e de atos normativos aplicáveis;
- c) contribuições provenientes de consultorias; e
- d) contribuições provenientes de audiências públicas.

7.5. Concluída a avaliação dos PROPOSTAS, a Comissão Conjunta de Avaliação e Seleção emitirá relatório contendo a sua avaliação e o encaminhará para deliberação das autoridades competentes.

7.6. As recomendações da Comissão Conjunta de Avaliação e Seleção não vinculam a Administração Pública quanto ao efetivo aproveitamento das PROPOSTAS analisados.

7.7. Após a avaliação dos PRODUTOS, a autoridade competente decidirá por eventual(is) iniciativa(s) para concretização das PROPOSTAS.

8. PROPRIEDADE INTELECTUAL

8.1. Os direitos decorrentes da autoria e da propriedade intelectual sobre os PRODUTOS e entregas preliminares, informações, levantamentos, projetos e demais dados e documentos apresentados neste CHAMAMENTO PÚBLICO serão cedidos pelos INTERESSADOS à MAPA, sem ônus, podendo ser utilizados incondicionalmente pelos

órgãos e entes da Administração Pública Estadual direta e indireta, inclusive para a formulação de editais, contratos ou de outros instrumentos.

8.2. Aos autores e responsáveis pelas PROPOSTAS e entregas correlatas não será atribuída remuneração ou indenização pelos direitos decorrentes da autoria e da propriedade intelectual de obras ou invenções.

9. ESCLARECIMENTOS ACERCA DO EDITAL E DOS PRODUTOS

9.1. Os INTERESSADOS poderão solicitar esclarecimentos acerca deste Edital a qualquer tempo dentro do prazo vigente para apresentação das PROPOSTAS, por meio de petição escrita endereçada à Diretoria de Negócios Mobiliários e Serviços (DNMS/MAPA), e protocolada no endereço da MAPA ou por meio do correio eletrônico [contato.dnms@mapa.ma.gov.br](mailto: contato.dnms@mapa.ma.gov.br).

9.2. O protocolo de pedido de esclarecimentos e de reuniões com agentes públicos municipais não implicará a renovação do prazo para apresentação das PROPOSTAS.

9.3. As respostas aos pedidos de esclarecimentos e de visitas técnicas serão divulgadas no sítio eletrônico da MAPA.

10. PEDIDO DE PRORROGAÇÃO DE PRAZO PARA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

10.1. Caso julguem insuficiente o prazo de 30 (trinta) dias para elaboração e apresentação das PROPOSTAS, os INTERESSADOS poderão endereçar solicitação formal de prorrogação à Diretoria de Negócios Mobiliários e Serviços (DNMS/MAPA), desde que devidamente fundamentada e com indicação do prazo necessário para a finalização das PROPOSTAS.

10.2. A solicitação de prorrogação de prazo deverá ser protocolada no endereço da MAPA indicado no preâmbulo deste Edital ou por meio do endereço eletrônico, referenciando em ambos os casos a REQUISIÇÃO DE PROPOSTAS N.º [●]/2023-DNMS/MAPA.

10.3. O INTERESSADO deve indicar o prazo de prorrogação necessário para a apresentação das PROPOSTAS, sendo reservado à Diretoria de Negócios Mobiliários e Serviços (DNMS/MAPA), o direito de não acatar o pedido ou acatá-lo parcialmente.

10.4. As respostas aos pedidos de prorrogação de prazo serão divulgadas no sítio eletrônico da MAPA.

11. DISPOSIÇÕES FINAIS

11.1. Os INTERESSADOS poderão, na elaboração das PROPOSTAS, contratar terceiros para a sua execução, que deverão ser identificados nos documentos apresentados.

11.2. O recebimento e a aceitação das PROPOSTAS não obrigarão a Administração Pública a licitar ou contratar o objeto do projeto, tampouco ressarcir os INTERESSADOS.

11.3. Este CHAMAMENTO PÚBLICO poderá ser revogado a qualquer momento por razões de interesse público, em decorrência de fato superveniente, ou anulado, no todo ou em parte, de ofício ou por provocação de terceiro.

- 11.4. Quaisquer comunicações, remessas de documentos, solicitações, pedidos de esclarecimentos, e trocas de correspondências deverão ser processadas por meio do sítio eletrônico e endereço eletrônico dispostos neste Edital.
- 11.5. A não ser que haja disposição legal em contrário, todos os prazos passarão a ser contados - e considerarão como data de início - a partir do dia seguinte ao evento de publicação.
- 11.6. A participação em todos os procedimentos descritos no presente Edital implica o reconhecimento, atendimento e submissão dos INTERESSADOS a todos os seus itens e condições, bem como à legislação aplicável.
- 11.7. Todos os documentos apresentados em razão deste Edital deverão ser escritos no idioma português do Brasil.
- 11.8. Este CHAMAMENTO PÚBLICO não poderá ser interpretado como procedimento de pré-qualificação, início de contratação ou garantia de contratação futura.
- 11.9. A participação neste CHAMAMENTO PÚBLICO não gera favorecimento, vantagem ou privilégio em qualquer procedimento licitatório que venha a ser aberto pelo Governo do Estado do Maranhão.
- 11.10. Não haverá corresponsabilidade do Governo do Estado do Maranhão perante terceiros pelos atos praticados por INTERESSADOS e na realização das PROPOSTAS.
- 11.11. Os INTERESSADOS assumirão todos os custos de preparação e apresentação das PROPOSTAS, e o Governo do Estado do Maranhão não será, em caso algum, responsável por esses custos, independentemente do resultado do CHAMAMENTO PÚBLICO.
- 11.12. Os INTERESSADOS serão responsáveis pela veracidade das informações e dos documentos apresentados no âmbito deste CHAMAMENTO PÚBLICO.
- 11.13. As PROPOSTAS selecionadas não vinculam a Administração Pública Municipal, cabendo a seus órgãos técnicos e jurídicos avaliar, opinar e aprovar a legalidade, a consistência e a suficiência das concepções eventualmente apresentadas.
- 11.14. Os casos omissos serão resolvidos pela Diretoria de Negócios Mobiliários e Serviços (DNMS/MAPA), que deverá interpretar as regras previstas neste CHAMAMENTO PÚBLICO e basear suas decisões segundo as normas vigentes e os princípios que regem a Administração Pública.

São Luís, 19 de maio de 2023.

CASSIANO PEREIRA JUNIOR
Diretor-Presidente da Maranhão
Parcerias S/A - MAPA

DIEGO ROBERT SANTOS MARANHÃO
Diretor de Negócios Mobiliários e Serviços
DNMS/MAPA

ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA

1. INTRODUÇÃO

- 1.1. Este ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA apresenta o conteúdo, as diretrizes e as premissas para a elaboração de PROPOSTAS pelos INTERESSADOS, no âmbito deste CHAMAMENTO PÚBLICO.
- 1.2. A análise e avaliação dos PRODUTOS deverá ser feita com base nos critérios definidos no Edital e neste anexo.
- 1.3. Para além do disposto no presente anexo, os INTERESSADOS poderão apresentar documentos adicionais que considerarem pertinentes, oportunos ou necessários para justificar sua proposta.
- 1.4. A presente REQUISIÇÃO DE PROPOSTAS busca receber de INTERESSADOS a apresentação de propostas de oportunidades de negócios voltados à operação, manutenção e exploração econômica do imóvel Casa das Dunas, pertencente ao Fundo Estadual de Pensão e Aposentadoria – FEPA, localizado na Av. Litorânea, s/n - Calhau, São Luís - MA, CEP: 65075-832.

2. CONTEÚDO

- 2.1. As PROPOSTAS deverão fornecer subsídios para as modelagens preliminares de arquitetura e engenharia, operacional, econômico-financeira e jurídica da oportunidade de negócio apresentada.
- 2.2. Com o objetivo de prover infraestrutura predial adequada, as PROPOSTAS poderão propor alterações físicas, devendo, nesse caso, ser apresentadas todas as informações referentes à modelagem de arquitetura e engenharia e aos subsídios para modelagem econômica nos moldes previstos neste documento, desde que estas sejam compatíveis com as normas e resoluções dos órgãos competentes.

3. PRODUTOS

3.1. Produto I – Modelagem de Arquitetura e Engenharia:

- 3.1.1. Para a eventual propositura de manutenção corretiva incluindo reformas ou readequações dos espaços, equipamentos, áreas e instalações atualmente existentes, a PROPOSTA deverá entregar modelagem de arquitetura e engenharia, respeitadas as normas técnicas aplicáveis e atender à legislação vigente.
- 3.1.2. O Produto I – Subsídios para Modelagem de Arquitetura e Engenharia deve incluir todos os elementos de arquitetura e engenharia que caracterizem a PROPOSTA apresentada, abrangendo, ainda que preliminarmente, as obras e serviços necessários para operação, manutenção e exploração econômica do imóvel Casa das Dunas.

- 3.1.3. Para elaboração do presente produto deverão ser consideradas soluções de acessibilidade, sendo desejável também soluções de sustentabilidade ambiental, a exemplo de a destinação adequada dos resíduos, captação de água de chuva, reuso e racionalização do consumo de água, utilização de fontes renováveis de energia e eficiência energética.
- 3.1.4. É desejável que a Modelagem de Arquitetura e Engenharia considere métodos construtivos modernos, garantindo padrões de qualidade dos materiais e serviços e acabamentos duráveis e adequados para diferentes usos e por um grande número de pessoas.
- 3.1.5. Devem ser apresentados anteprojetos e as premissas norteadoras a serem adotadas na elaboração dos projetos executivos referentes ao imóvel.
- 3.1.6. Devem ser realizadas indicações por meio de mapas, desenhos ou outras formas de representação visual.
- 3.1.7. Eventuais representações gráficas e plantas geradas deverão ser disponibilizadas em arquivos compatíveis com os formatos “DWG”, “SKP”, “JPEG”, “PNG”, “PDF” e “Shapefile”.
- 3.1.8. A Modelagem de Arquitetura e Engenharia deverá apresentar, ainda que preliminarmente os parâmetros de ocupação decorrente da PROPOSTA apresentada, tais como o Coeficiente de Aproveitamento (CA), Taxa de Ocupação (TO), Taxa de Permeabilidade (TP), gabarito de altura e recuos, inclusive consideradas eventuais novas intervenções, bem como as justificativas dos limites considerados para cada um dos parâmetros adotados.
- 3.1.9. Deverão ser observadas as resoluções de tombamento e as normas constantes aplicáveis.
- 3.1.10. O Produto I – Subsídios para Modelagem de Arquitetura e Engenharia deverá apresentar a estimativa dos custos das eventuais obras e equipamentos, a definição do prazo de execução e alocação dos riscos relacionados, assim como os benefícios esperados na manutenção preventiva, devendo levar em consideração a modelagem dos outros Produtos realizados.

3.2. Produto II – Modelagem Operacional

- 3.2.1. O Produto II deverá apresentar os procedimentos e respectivas informações relevantes para a execução das atividades necessárias decorrentes da PROPOSTA apresentada, incluindo:
 - a) as atividades comerciais, publicitárias e de operação e logística de acordo com o modelo de negócio a ser proposto;
 - b) atividades contínuas de cunho cultural e/ou turístico de acesso ao público em geral, ainda que em caráter acessório, que serão realizadas no IMÓVEL;
 - c) Obrigações e responsabilidades do futuro contratado;

- d) Descrição de todos os serviços a serem prestados;
- e) Principais procedimentos e as demais informações relevantes para a execução dos serviços;
- f) Melhores práticas, inovações e sugestões nos procedimentos operacionais da manutenção da infraestrutura e dos equipamentos necessários para adequada prestação de serviços;
- g) Plano de trabalho para instalação, operação e manutenção de estruturas a serem implantadas;
- h) Apontamento das licenças, alvarás e autorizações necessárias para execução do objeto;
- i) O dimensionamento do pessoal para cada um dos serviços a serem prestados;
- j) Levantamento de receitas alternativas, complementares, acessórias ou de projetos associados que possam favorecer o modelo de negócio indicado; e
- k) Demais informações que o INTERESSADO julgar pertinente.

3.3. Produto III – Modelagem Econômico-Financeira

- 3.3.1. O Produto III deverá contemplar, ainda que preliminarmente, a viabilidade e sustentabilidade do projeto do ponto de vista econômico-financeiro, que incluirá demonstração dos resultados quantitativos estimados para o projeto, previsão de investimentos, prazo do contrato, vantagens econômicas para o Estado, entre outros.
- 3.3.2. Todos os valores deverão ser expressos em reais (R\$), além de considerar a Norma Contábil e o Regime Fiscal vigentes no País.
- 3.3.3. A Modelagem Econômico-Financeira deverá contemplar a participação obrigatória da MAPA na percepção fixa de receita mensal, justificando a porcentagem ou valor de referência utilizados.
- 3.3.4. A quantia de que se trata o item anterior poderá ser amortizada ou compensada com os custos de investimento.
- 3.3.5. A análise e a projeção de receitas, custos e investimentos deverão compreender, quando aplicável:
 - a) premissas fiscais e tributárias, incluindo análise a respeito do regime tributário e incentivos incidentes sobre o objeto do projeto, incluindo, mas não se limitando a incentivos ambientais;
 - b) investimentos (CAPEX) necessários para a consecução da PROPOSTA, considerando todos os elementos relacionados à despesa de capital, incluindo os reinvestimentos necessários ao longo de eventual futuro contrato;

- c) descrição da estrutura de capital, com proposta de metodologia de cálculo do Custo Médio Ponderado de Capital (WACC), do capital próprio, do capital de terceiros e as fontes de dados para estimação dos valores propostos;
- d) análise de custo e benefício do projeto e a previsão da participação da MAPA na percepção de receita mensal, justificando a porcentagem ou valor de referência utilizados para definição e/ou esclarecendo sua amortização ou compensação com os custos de investimento;
- e) estudo de demanda e a sua projeção ao longo do prazo contratual proposto, considerando as linhas de negócios, atividades e serviços prestados e preços praticados, envolvendo os que serão explorados;
- f) descrição e dimensionamento das fontes de receitas (principais e acessórias), com respectivas premissas e com base em projeção de cenários de demanda;
- g) projeção dos investimentos, com cronograma físico-financeiro e de desembolso, indicando a natureza dos itens de investimento;
- h) projeção detalhada das receitas do negócio durante todo o período do futuro contrato;
- i) análise de utilização de *naming rights* e patrocínios (se for o caso);
- j) modelo de remuneração do futuro contratado e metodologia de cálculo, incluindo fórmulas, índices e mecanismos para reajuste (se for o caso);
- k) estudo de dimensionamento e valoração de custos e despesas;
- l) estudo de dimensionamento e valoração dos investimentos necessários para instalação, manutenção e operação dos equipamentos; e
- m) valores de Outorga (fixa e variável).
- n) Relatório explicativo da modelagem financeira, contendo a justificativa de todas as premissas utilizadas; e
- o) plano de negócios referencial.

3.4. Produto IV – Modelagem Jurídica

- 3.4.1. O Produto IV consiste na apresentação da modelagem jurídica da contratação/parceria pretendida, apresentando análise dos fundamentos legais e de todas as demais normas pertinentes, a fim de detalhar e complementar a escolha da modalidade de contratação.
- 3.4.2. Deverá ser indicado o regime jurídico adequado ao modelo proposto, que deverá ser claramente detalhado e justificado. A modelagem jurídica deverá apresentar, no mínimo:
 - a) minuta de contratos e demais documentos necessários à concretização do negócio;

- b) proposição dos possíveis impactos causados pelas alternativas de ação disponíveis para o alcance dos objetivos pretendidos;
- c) mecanismo de remuneração e fontes de receitas do contratado;
- d) descrição da matriz de riscos com a sua adequada alocação entre as partes, análises de consequências, estimativas de probabilidade e medidas mitigadoras, de modo que a alocação do risco seja assumida pela parte capacitada em gerenciá-lo da forma mais econômica possível;
- e) descrição detalhada de direitos, obrigações e encargos do parceiro público e do parceiro privado;
- f) sanções e penalidades aplicáveis às hipóteses de infração;
- g) mecanismo de fiscalização do contrato;
- h) descrição analítica dos mecanismos de regulação do equilíbrio econômico-financeiro do contrato;
- i) potenciais interfaces institucionais com os agentes envolvidos; e
- j) construção de opções regulatórias, modelagens jurídicas e formas de contratação.

4. GLOSSÁRIO

4.1. Para fins das disposições constantes no Edital, nos Anexos e em todo e qualquer documento produzindo e vinculado ao âmbito da REQUISIÇÃO DE PROPOSTA (RP) N.º [●]/2023-DNMS/MAPA, os termos listados a seguir, quando empregados no singular ou no plural, em letras maiúsculas, terão os significados constantes deste item:

- a) CHAMAMENTO PÚBLICO: o presente procedimento realizado no âmbito da REQUISIÇÃO DE PROPOSTA (RP) N.º [●]/2023-DNMS/MAPA;
- b) DOCUMENTOS DE QUALIFICAÇÃO: documentos a serem submetidos ao tempo da apresentação da PROPOSTA pelos INTERESSADOS, conforme regras deste Edital;
- c) INTERESSADOS: pessoas físicas ou jurídicas, nacionais ou estrangeiras, individualmente ou em consórcio, interessadas em participar deste CHAMAMENTO PÚBLICO;
- d) MAPA: Maranhão Parcerias S/A, Empresa Pública do Estado do Maranhão, vinculada à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico e Programas Estratégicos – SEDEPE;
- e) PRODUTOS: o conteúdo das PROPOSTAS conforme disposto no Edital e seus Anexos, dividido em Produto I – Modelagem de Arquitetura e Engenharia; Produto II – Modelagem Operacional; Produto III - Modelagem Econômico-financeira e Produto IV - Modelagem Jurídica;
- f) PROPOSTA: documento formal apresentado por INTERESSADOS, nos termos do Edital, em resposta a REQUISIÇÃO DE PROPOSTA (RP) N.º [●]/2023-DNMS/MAPA,

para descrever detalhadamente os produtos, serviços ou soluções oferecidos, juntamente com os termos e condições propostos para a sua execução; e

- g) **REQUISIÇÃO DE PROPOSTAS:** procedimento formal, disposto no Regulamento Interno de Licitações e Contratos da Maranhão Parcerias S/A – MAPA, voltado à realização de procedimento competitivo para seleção de eventuais parceiros privados em contratações diretas em casos de oportunidades de negócios, tal qual previsto no art. 28, §3º, inc. II e §4º da Lei Federal n.º 13.303/2016.

ANEXO II – FORMULÁRIO PARA APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS

01	Qualificação do Profissional responsável pela elaboração da Proposta: Nome: [●] Profissão: [●] Endereço Físico: [●] Endereço Eletrônico: [●] Cargo (caso se aplique): [●]
02	Qualificação da(s) Pessoa(s) Jurídica(s) responsável(eis) pela elaboração da Proposta: Razão Social: [●] CNPJ: [●] Endereço Físico: [●] Endereço Eletrônico: [●] Ramo de Atividade: [●] Líder Responsável (No caso de PROPOSTA apresentada em forma de consórcio): [●]
03	Descrição de atividades e documentos anexados que demonstrem a experiência do INTERESSADO:
04	Breve detalhamento das atividades que pretende realizar:
05	Lista dos Produtos que serão entregues (conforme ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA): () Produto I – Modelagem de Arquitetura e Engenharia () Produto II – Modelagem Operacional () Produto III – Modelagem Econômico-financeira () Produto IV – Modelagem Jurídica
06	Declaração de Transferência de Propriedade Intelectual ao Governo do Estado do Maranhão de todo material entregue no âmbito da PROPOSTA:

Além do presente documento devidamente preenchido, declaro que envio apenas os documentos requisitos para formalização da PROPOSTA, conforme especificado no **item 3.1 do Edital**.

[Local], [dia] de [mês] de 2023

[Nome]
 [Cargo, caso se aplique]
 [CPF]