



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA, ECONÔMICA-FINANCEIRA E JURÍDICA

**OBJETO: CONCESSÃO DO COMPLEXO DA ESTRADA DE FERRO MADEIRA-
MAMORÉ - EFMM DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO-RO**





**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



Sumário

INTRODUÇÃO	4
1. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO	4
1.1. Projeção da População	5
1.2. Economia e PIB	6
1.3. Índice de Desenvolvimento Humano – IDH.....	6
1.4. Economia Em Franca Expansão	8
1.5. Complexo Estrada de Ferro Madeira-Mamoré – E.F.M.M.	9
1.5.1. O século XXI: o tombamento.....	11
2. DOS ESTUDOS DE VIABILIDADE	12
2.1. ESTUDO DE VIABILIDADE JURÍDICA	13
2.1.1. Das modelagens Para Gestão do Complexo EFMM	15
2.2. ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	19
2.2.1. Receitas e Custos	19
2.2.2. OPEX Gastos Correntes – Custos e Despesas Operacionais.....	20
2.2.3. Histograma de consumo – Origem de receitas e custos	25
2.2.4. Tributos e Encargos	27
2.2.5. Depreciação	28
2.2.6. Análise da Situação Econômica-financeira Atual do Complexo	28
2.2.7. Capacidade de Investimento/Endividamento do Município	28
2.2.8. Introdução e Pressupostos	29
2.2.9. Locação	30
2.2.10. Planilhas	34
2.3. ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA	38
2.3.1. Galpão 01	40
2.3.2. Galpão 02	42
2.3.3. Passarela.....	44
2.3.4. Galpão 03.....	45
2.3.5. Conjunto Girador, Oficina e Rotunda.....	49
2.3.6. Food On Train Track	51
2.3.7. Prédio Antigo Conforto Público.....	52
2.3.8. Antiga Casa do Feitor – Banheiros Públicos	54





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO



Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH

2.3.9.	Antiga Casa de Força – Estacionamento	56
2.3.10.	Associação dos Ferroviários.....	Erro! Indicador não definido.
2.3.11.	Posto Policial	59
2.3.12.	Anfiteatro	61
2.3.13.	Garagem Litorina	62
2.3.14.	Abastecimento de Água e Coleta e Tratamento de Esgoto Sanitário	62
3.	CONCLUSÃO	64





**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



INTRODUÇÃO

A presente peça técnica tem por objetivo a apresentação dos resultados dos estudos de viabilidade técnica, econômica-financeira e jurídica realizados pelo Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH, em atendimento à solicitação da Secretaria Geral de Governo - SGG do município, visando comprovar a viabilidade para a gestão, administração e sublocação do complexo da Estrada de Ferro Madeira-Mamoré – E.F.M.M., através de uma concessão plena operada pela iniciativa privada.

1. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

Situado à margem direita do Rio Madeira, Porto Velho possui 539.354 mil habitantes – segundo o dado do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, 2020 – com território de aproximadamente 34 mil km², sendo a maior capital do Brasil em extensão territorial. Tem como atividades representativas a pesca, a agricultura e o extrativismo mineral. É uma capital com expressivo crescimento populacional, resultado do impulso à atividade econômica resultante da construção das hidrelétricas de Santo Antônio e Jirau.

Uma das suas principais características é o crescimento em ciclos, acompanhando o desenvolver de atividades específicas (ciclo da borracha, cassiterita, ouro, construção de hidrelétricas). Estes ciclos atraíram milhares de migrantes em busca de oportunidades de trabalho e vida melhor. O município possui uma notável diversidade cultural formada pelas constantes migrações, é o mais populoso de Rondônia e o terceiro da região Norte.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



1.1. Projeção da População

O crescimento populacional do município de Porto Velho nos últimos 28 anos, conforme demonstrado nos dados levantados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, tiveram taxa de crescimento positivo de 84,17%, dados estes acima da média nacional que foi de 43,04%, onde este fator foi ocasionado por um processo migratório de crescimento progressivo devido às diversas obras e empreendimentos.

POPULAÇÃO		
Ano	Porto Velho	Brasil
1991	287.534	146.917.459
1996	292.399	157.070.163
2000	334.661	169.590.693
2007	369.345	183.987.291
2010	428.527	190.755.799
2015	502.748	204.450.649
2018	519.531	208.494.900
2019	529.544	210.147.125
%	84,17%	43,04%

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE

Para a projeção do crescimento populacional dos próximos 30 anos, foi adotado um percentual de crescimento vegetativo constante de 1% ao ano, que é a média nacional segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. Nessas condições, tem-se então a seguinte estimativa:

ANO		População Urbana	ANO		População Urbana	ANO		População Urbana
1	2019	529.544	11	2029	584.919	21	2039	646.110
2	2020	534.839	12	2030	590.768	22	2040	652.571
3	2021	540.187	13	2031	596.675	23	2041	659.096





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO



Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH

4	2022	545.588	14	2032	602.641	24	2042	665.686
5	2023	551.043	15	2033	608.667	25	2043	672.342
6	2024	556.533	16	2034	614.753	26	2044	679.065
7	2025	562.098	17	2035	620.900	27	2045	685.855
8	2026	567.718	18	2036	627.109	28	2046	692.713
9	2027	573.395	19	2037	633.380	29	2047	699.640
10	2028	579.128	20	2038	639.713	30	2048	706.634

Fonte: Estudo do CGP/PVH

1.2. Economia e PIB

Em 2017, Rondônia registrou o montante de R\$ 43.506 bilhões no Produto Interno Bruto. Representando 11,7% do PIB da Região Norte e 0,67% do PIB do Brasil.

Produto interno bruto do Brasil, Região Norte e Rondônia		
Discriminação	2016	2017
Brasil	6267 tri	6.583 tri
Região Norte	337.213 bi	350.364 bi
Rondônia	39.451 bi	43.506 bi

Fonte: IBGE/SEPOG-RO. Contas Regionais do Brasil – 2016-2017

1.3. Índice de Desenvolvimento Humano – IDH

O Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) tem como objetivo oferecer um contraponto a outro indicador muito utilizado, o Produto Interno Bruto – PIB per capita, que considera apenas a dimensão econômica do desenvolvimento. O IDH pretende ser uma medida geral e sintética do desenvolvimento humano. Além de computar o PIB per capita, o IDH também leva em conta dois outros componentes: a longevidade e a educação. Para aferir a longevidade, o indicador utiliza números de expectativa de vida



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO



Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH

ao nascer. O item educação é avaliado pelo índice de analfabetismo e pela taxa de matrícula em todos os níveis de ensino. A renda é mensurada pelo PIB per capita. Essas três dimensões têm a mesma importância no índice, que varia de zero (nenhum desenvolvimento) a um (desenvolvimento humano total).

O parâmetro do Índice de Desenvolvimento Humano estabelecido pelo Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento – PNUD é orientado pelas seguintes classes.

Índice de Desenvolvimento Humano (IDH)

Indicador Numérico	Classificação
$0 < IDH < 0,499$	Baixo Desenvolvimento Humano
$0,5 < IDH < 0,799$	Médio Desenvolvimento Humano
$IDH > 0,8$	Alto Desenvolvimento Humano

Fonte: Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento – PNUD

IDH – Municipal - É obtido pela média aritmética simples de três subíndices, referentes às dimensões Longevidade (IDHM-Longevidade), Educação (IDHM-Educação) e Renda (IDHM-Renda).

IDH – Renda - Subíndice do IDHM relativo à dimensão Renda. É obtido a partir do indicador renda per capita média, através da fórmula: $[\ln(\text{renda per capita do local de referência}) - \ln(\text{valor mínimo de referência})] / [\ln(\text{valor máximo de referência}) - \ln(\text{valor mínimo de referência})]$, onde os limites inferior e superior são equivalentes a R\$8,00 e R\$4.033,00, respectivamente. Estes limites correspondem aos valores anuais de PIB per capita de US\$ 100 ppp e US\$ 40000 ppp, utilizados pelo PNUD no cálculo do IDHMM. Sendo assim, por exemplo, para uma localidade com renda per capita de R\$ 827,35, o cálculo ficaria da seguinte forma:

$$IDHM-R = (\ln 827,35 - \ln 8,00) / (\ln 4033,00 - \ln 8,00) \Rightarrow IDHMR = 0,745.$$





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO



Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH

IDH – Longevidade - Subíndice do IDHM relativo à dimensão Longevidade. É obtido a partir do indicador esperança de vida ao nascer, através da fórmula: (valor observado do indicador – limite inferior) / (limite superior – limite inferior), onde os limites inferiores e superiores são equivalentes a 25 e 85 anos, respectivamente.

Índice de desenvolvimento humano do município de Porto Velho

Ano	IDH – Educação	IDH – Longevidade	IDH – Renda	IDH – Municipal
1991	0,29	0,633	0,66	0,495
2000	0,469	0,704	0,697	0,613
2010	0,638	0,819	0,764	0,736

Fonte: Atlas de Desenvolvimento Humano – 2010 FJP/IPEA/PNUD

Referente ao Índice de Desenvolvimento Humano – IDH do Município de Porto Velho, apontado pelo Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento – PNUD, um dado importante a ser frisado é o IDH da Longevidade, que se encontra com índice maior que 0,8 sendo considerado como de Alto Desenvolvimento Humano.

1.4. Economia Em Franca Expansão

O cenário macroeconômico, Rondônia se destaca no país figurando como o Estado que mais contribuiu para o PIB na região Norte, marcado pelo desempenho de sua agropecuária. Dados da Secretaria de Estado de Finanças – SEFIN mostram que o crescimento real do PIB em 2017 foi de 1,4% acima dos índices de inflação. Também a construção civil e o comércio têm movimentado a economia e gerando empregos.

O município de Porto Velho possui uma notável diversidade cultural formada pelas constantes migrações, é o mais populoso de Rondônia e o terceiro da região Norte. Detém o quarto maior PIB da Região Norte, ficando atrás somente de Manaus, Belém e Parauapebas, além de ser a capital estadual que mais cresce economicamente no país.





**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**



Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH

Porto Velho recebeu 5 mil novas empresas em apenas um ano, além de 30 mil novos empregos. Segundo a Federação das Indústrias do Estado de Rondônia (FIERO), Rondônia possui hoje a maior taxa de ocupação da população economicamente ativa da região Norte (94,6%) e a segunda menor taxa de desemprego do Brasil.

1.5. Complexo Estrada de Ferro Madeira-Mamoré – E.F.M.M.

Por efeito da assinatura do Tratado de Petrópolis (1903), no contexto do ciclo da borracha e da questão do Acre com a Bolívia que conferiu ao Brasil a posse deste estado, iniciou-se a implantação da Madeira-Mamoré Railway. O seu objetivo principal era vencer o trecho encachoeirado do Rio Madeira, para facilitar o escoamento da borracha boliviana e brasileira, além de outras mercadorias, até um ponto onde pudesse ser embarcada para exportação, no caso Porto Velho, de onde as mercadorias seguiam por via fluvial, pelo mesmo Rio Madeira e, então, pelo rio Amazonas até o Oceano Atlântico. Anteriormente, esses produtos eram transportados com precariedade em canoas indígenas, sendo obrigatória a transposição das cachoeiras no percurso.

No início de 1907, o contrato para a construção da ferrovia foi encampado pelo empreendedor estadunidense Percival Farquhar. O último trecho da ferrovia foi finalmente concluído em 30 de abril de 1912, ocasião em que se registrou a chegada da primeira composição à cidade de Guajará-Mirim, fundada nessa mesma data. Em 1 de agosto, a EFMM foi inaugurada.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



Porto Velho em 1910



Fonte: Acervo do Museu Paulista.

Muitos operários, migrantes e imigrantes moravam em bairros de casas de madeira e palha, construídas fora da área de concessão da ferrovia. Assim, Porto Velho nasceu das instalações portuárias, ferroviárias e residenciais da Madeira-Mamoré Railway.

Estação inicial da Ferrovia Madeira-Mamoré, anos 1910.



Fonte: Arquivo Nacional.

Durante a 2ª Guerra Mundial, a Estrada de Ferro Madeira-Mamoré voltou a ter grande valor estratégico para o Brasil, operando plenamente para suprir o transporte de borracha, utilizada no esforço de guerra aliado. Em 1957, quando ainda registrava um





**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**



Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PPVH

intenso tráfego de passageiros e cargas, a ferrovia integrava as dezoito empresas constituintes da Rede Ferroviária Federal.

Em 25 de maio de 1966, depois de 54 anos de atividades, a Estrada de Ferro Madeira-Mamoré teve sua desativação determinada pelo então Presidente da República Humberto de Alencar Castelo Branco. A ferrovia deveria ser, porém, substituída por uma rodovia, a fim de que não se configurasse rompimento e descumprimento do Acordo celebrado em Petrópolis, em 1903. Tal rodovia materializou-se nas atuais BR-425 e BR-364, que ligam Porto Velho à Guajará-Mirim. Duas de suas pontes metálicas ainda servem ao tráfego de veículos. Em 10 de julho de 1972 as máquinas apitaram pela última vez. Voltou a operar em 1981 num trecho de apenas 7 quilômetros dos 366 km do percurso original, apenas para fins turísticos, sendo novamente paralisada por completo em 2000.

1.5.1. O século XXI: o tombamento

Em 10 de novembro de 2005, a ferrovia histórica foi tombada pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN. Em 28 de dezembro de 2006, o Ministério da Cultura homologou, através da Portaria 108, o tombamento da EFMM como Patrimônio Cultural Brasileiro.

O Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN autorizou, em novembro de 2011 o início das obras de restauração da grande oficina da Estrada de Ferro Madeira-Mamoré, que possui 5.700 m² e 13 metros de altura.

O trabalho de revitalização pago pelas compensações dos impactos causados pela construção das Usinas hidroelétricas de Santo Antônio e Jirau no Rio Madeira deveria estar concluído até 2014, quando alagado dada a enchente do Rio Madeira, e previa também o funcionamento das locomotivas, como trem turístico, no trecho entre a





**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**



Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH

Estação de Porto Velho e Santo Antônio, totalizando aproximadamente 8 quilômetros, que ficou inviabilizado pelo desbarrancamento de aproximadamente 900 metros de trilhos na região do bairro Triângulo, na vazante do Rio Madeira, no mesmo ano.

A obra de revitalização do complexo turístico da Estrada de Ferro Madeira-Mamoré, portanto, se inicia como resultado de diversos acordos judiciais que envolveram em sua discussão muitos dos entes públicos ou privados interessados naquele patrimônio histórico.

Para citar alguns, temos: Prefeitura de Porto Velho, Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN, Ministério Público Federal, Ministério Público Estadual, Associação dos Ex-ferroviários, Santo Antônio Energia, dentre outros.

Para a construção da Usina Hidrelétrica de Santo Antônio do Rio Madeira, foram estabelecidas condicionantes ambientais. Uma dessas condicionantes determinou que fosse efetuada a revitalização de parte do patrimônio da Madeira-Mamoré, que por força de acordo, culminou com a obra sendo atualmente executada na conhecida Praça da Madeira Mamoré.

Os recursos necessários à revitalização também são oriundos de acordos firmados na Justiça Federal e envolve quase que em sua totalidade o aporte por parte da SAE.

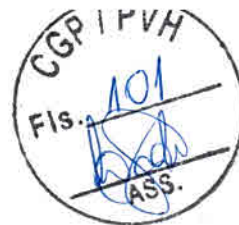
Após a conclusão da obra, o complexo revitalizado, será entregue para o poder público municipal, cabendo a ele sua gestão ou a concessão à terceiros interessados.

2. DOS ESTUDOS DE VIABILIDADE

Dada a limitação financeira e orçamentária da municipalidade, o Conselho



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**



Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH

Gestor de Parceria Público-Privada. buscou definir a melhor modelagem para a concessão do patrimônio revitalizado, que será concedido no todo (um único operador).

Para chegar a definição, foram seguidos alguns passos, dentre eles a viabilidade técnica, econômico-financeira e jurídica do empreendimento, objetivando atrair possíveis interessados privados para a gestão.

Com base em projetos similares em termos cultural, histórico e localização, a exemplo da Estação das Docas, em Belém, no estado do Pará, onde esse modelo de projeto é definido como de waterfront (frente a água), tornou-se, em certo grau, a solução para algumas cidades, no que tange a criação de uma imagem pela qual ela se identifique e seja identificada, além da qualidade paisagística, estas áreas portuárias ou afins subutilizadas, deixaram uma grande carga histórica que acaba sendo resgatada como um pano de fundo para a transformação urbanística que busca incorporar elementos arquitetônicos e usos de caráter global associados à singularidade local. Pode-se apontar preliminarmente que os projetos de waterfront têm como principais características:

- Valorização dos bens existentes e reconhecimento dos valores patrimoniais, materiais e imateriais, enquanto referências da memória coletiva como suporte ao desenvolvimento do projeto;
- A utilização da paisagem como apelo paisagístico, numa lógica de consumo de lugar, e lugar de consumo;
- O estabelecimento de espaços de fruição pública;
- A necessidade do estabelecimento de regras claras para a concessão ou permissão para a gestão do espaço.

2.1. ESTUDO DE VIABILIDADE JURÍDICA

A Fundação Cultural do Município de Porto Velho - FUNCULTURAL, órgão



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



responsável pelo patrimônio histórico, solicitou via ofício nº 155/GAB/FUNCULTURAL, a elaboração de estudos técnicos para viabilizar Parceria Público-Privado – PPP para a concessão dos serviços de operação, gestão e exploração do complexo da Estrada de Ferro Madeira-Mamoré.

Para uma melhor análise precisamos entender os seguintes conceitos:

Concessão: Pode ser definida como uma modalidade de contrato administrativo, submetido ao regime jurídico de direito público, firmado por órgão ou entidade da Administração Pública, cujo objetivo é o uso privativo de bem público. Sendo contrato entre a Administração Pública e uma empresa particular, pelo qual o governo transfere ao segundo a execução de um serviço público, para que este o exerça em seu próprio nome e por sua conta e risco, mediante tarifa paga pelo usuário, em regime de monopólio ou não.

A concessão de uso apresenta natureza jurídica obrigacional, não tem caráter precário, como a autorização de uso e a permissão de uso, pode ser onerosa ou gratuita e deve ser precedida de licitação, excetuadas as hipóteses legais que admitem contratação direta.

Permissão: A permissão é ato administrativo vinculado ou discricionário, segundo o qual a administração pública outorga a alguém, que para isso se interesse em sentido amplo a Administração Pública, faculta a execução de serviço público ou a utilização privativa de bem público. Esta característica decorre do princípio da supremacia do interesse público.

O seu objeto é a utilização privativa de bem público por particular ou a execução de serviço público. Logo, a permissão tem caráter mais duradouro do que a autorização



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



Autorização: A autorização é um ato administrativo discricionário e precário, por meio do qual a administração pública possibilita ao particular a realização de alguma atividade de predomínante interesse deste, ou a utilização de um bem público. Desta forma a Administração faculta ao particular o uso de bem público (autorização de uso), ou a prestação de serviço público (autorização de serviço público), ou o desempenho de atividade material, ou a prática de ato que, sem esse consentimento, seriam legalmente proibidos (autorização como ato de polícia).

Explicado os conceitos, e tendo sido exaustivamente debatido o tema, optou-se por uma gestão através de CONCESSÃO a um único operador que ficará responsável por todo o empreendimento, podendo explorá-lo economicamente.

2.1.1. Das modelagens Para Gestão do Complexo EFMM

É prevista no artigo 175, da Constituição da República de 1988, e regulada pelas Leis Federais 8.987/95 e 9.074/95, que são as leis gerais das Concessões de Serviços Públicos. Na esfera municipal, a delegação do serviço público está prevista na Lei Orgânica do Município de Porto Velho (artigo 7º, inciso V). A delegação de serviços públicos via Concessão Comum pode ser precedida ou não da execução de uma obra pública. Os conceitos dados pela Lei Federal 8.987/95¹ são os seguintes:

Concessão de Serviço Público: a delegação de sua prestação, feita pelo poder concedente, mediante licitação, na modalidade de concorrência, à pessoa jurídica ou consórcio de empresas que demonstre capacidade para seu desempenho, por sua conta e risco e por prazo determinado;

¹ Os conceitos dados pela Lei Complementar Municipal 37/98 são similares aos dados pela Lei Federal 8.987/95



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**



Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH

Concessão de Serviço Público precedida da Execução de Obra Pública: a construção, total ou parcial, conservação, reforma, ampliação ou melhoramento de quaisquer obras de interesse público, delegada pelo poder concedente, mediante licitação, na modalidade de concorrência, à pessoa jurídica ou consórcio de empresas que demonstre capacidade para a sua realização, por sua conta e risco, de forma que o investimento da concessionária seja remunerado e amortizado mediante a exploração do serviço ou da obra por prazo determinado.

O concessionário ou permissionário de um serviço público será remunerado por meio da cobrança de tarifas dos usuários, que sempre serão fixadas pelo Poder Concedente.

Além da receita tarifária, o edital e o contrato poderão autorizar a exploração de outras fontes provenientes de receitas alternativas, complementares, acessórias ou de projetos associados, com ou sem exclusividade, com vistas a favorecer a modicidade das tarifas.

De acordo com a Constituição da República e a Lei Orgânica, a delegação de serviços públicos deve ser feita na forma da lei. O artigo 2º, da Lei Federal 9.074/94, determina que “é vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios executarem obras e serviços públicos por meio de concessão e permissão de serviço público, sem lei que lhes autorize e fixe os termos, dispensada a lei autorizativa nos casos de saneamento básico e limpeza urbana e nos já referidos na Constituição Federal, nas Constituições Estaduais e nas Leis Orgânicas do Distrito Federal e Municípios, observado, em qualquer caso, os termos da Lei 8.987, de 1995.” Sendo assim, há necessidade, em certos casos, da Concessão ou permissão de serviços públicos ser precedida de lei autorizativa.

A permissão de serviços públicos é conceituada na Lei Federal 8.987/95 como



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**



Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH

“a delegação, a título precário, mediante licitação, da prestação de serviços públicos, feita pelo poder concedente à pessoa física ou jurídica que demonstre capacidade para seu desempenho, por sua conta e risco.” A permissão, por conta de sua precariedade, não exige investimentos relevantes por parte do permissionário, geralmente é firmada por curto período (ou por prazo indeterminado) e não prevê a utilização de bens reversíveis, sendo descabida, em regra, a indenização em caso de extinção antes do prazo contratual.

A Concessão de Serviços Públicos não transfere a titularidade do serviço público para o concessionário, mas tão somente sua execução. Por isso, o poder público pode, a qualquer momento e desde que haja interesse público, retomar os serviços para si, conforme procedimento previsto na Lei Federal 8.987/95. Como características gerais do regime de Concessão Comum de Serviços Públicos, podem-se citar as seguintes:

- Delegação deve ser feita mediante licitação, na modalidade concorrência;
- Aplicável exclusivamente para a delegação de serviços públicos;
- Prestação dos serviços é feita sob o regime de Direito Público, o que autoriza o Poder Público a: Alterar ou rescindir o contrato unilateralmente em caso de interesse público; e, Fiscalizar a execução do contrato e aplicar sanções ao concessionário em caso de descumprimento das regras legais ou contratuais.
- Vínculo entre poder concedente e concessionária formalizado mediante contrato;
- Concessionário atua perante os usuários como se Estado fosse, respondendo objetivamente pelos danos que causar;
- Concessionário realiza os investimentos necessários para a disponibilização dos serviços aos usuários;
- Prazo da Concessão suficiente para amortização e remuneração dos investimentos a cargo do concessionário;
- Remuneração do concessionário mediante a cobrança de tarifas dos



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**



Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH

usuários; e,

- Tarifas são fixadas pelo poder concedente.

A partir das considerações analíticas expressas nos itens anteriores, considera-se como única solução compatível com as necessidades imediatas de Porto Velho, a concessão comum, mediante licitação abrangente e que garanta grau de atratividade elevado, para Empresas Privadas.

As características intrínsecas do modelo de concessão comum, tornam este modelo possível e adequado à Porto Velho.

Uma vez apontado o modelo, cabe a este estudo avaliá-lo do ponto de vista da sustentabilidade, o que será feito nos itens seguintes.

Destaca-se que a análise econômico-financeira apresentada seguidamente, foi elaborada com base nas primícias econômicas e contábeis, com os objetivos de:

- Fornecer ao Poder Público todos os subsídios necessários à tomada de decisão sobre qual o futuro do complexo para Porto Velho;
- Elucidar quais os impactos da adoção do modelo proposto, e atendente às necessidades do município nas questões relacionadas ao uso do complexo.

Visando embasar a tomada de decisão, o futuro dos serviços de gestão do complexo no município deverá se basear, entre outros fatores, na:

- Preservação do patrimônio;
- Adoção das melhores práticas hoje adotadas no mercado visando à eficiência e melhoria das condições de trabalho e da população;
- A capacidade de captar recursos para realizar os investimentos





**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**



Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH

necessários;

- O treinamento e capacitação aos funcionários;
- A promoção de práticas de gestão sustentável;
- A definição de políticas de contingência para situações emergenciais;
- A definição de metodologias para o rápido atendimento as questões sanitárias e de saúde pública;
- A integração entre empresa e comunidade, dando visibilidade aos trabalhos desenvolvidos e implantação de política de educação socioambiental;
- A capacitação técnica e operacional para fomentar a atração de empresas e de grandes consumidores para o município possibilitando a geração de empregos e renda;
- A adequação da estrutura tarifária (locação e estacionamento) para fazer frente aos custos e investimentos necessários para manutenção e melhoria;
- A segurança jurídica;
- A garantia de proximidade institucional entre Prefeitura e Entidade Gestora.

Portanto, como restou demonstrado, é perfeitamente cabível a delegação do serviço público por meio de uma concessão comum, ante a vasta gama de normas que tornam isso possível, desta forma, o tipo mais adequado de fato é a Concessão Comum para a gestão, administração e sublocação do complexo da Estrada de Ferro Madeira-Mamoré – E.F.M.M.

2.2. ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

2.2.1. Receitas e Custos

Para a realização dos estudos de viabilidade econômico-financeira, o corpo técnico do Conselho Gestor de Parceria Público-Privada do município de Porto Velho, realizou levantamento “in loco” no complexo da Estrada de Ferro Madeira Mamoré –



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



E.F.M.M, que atualmente se encontra em processo de revitalização que poderá atender a diversas possibilidades de uso, incluindo a exploração do estacionamento rotativo, locação de espaços para venda de artesanatos, lojistas, restaurantes, e museu para visitação do público em geral.

As receitas foram calculadas com base na sublocação dos espaços disponíveis projetado, bem como do direito ao uso do estacionamento do empreendimento. Os investimentos a serem realizados, tais como implementação do sistema de controle de estacionamento, gestão da segurança, gestão ambiental, social e melhorias para melhor atender ao usuário do empreendimento.

As estimativas de receitas apresentadas no item deste estudo, exploram as potencialidades do modelo de concessão e, respeitando o que o empresário será capaz de pagar, tentam ser o mais realistas possível.

2.2.2. OPEX Gastos Correntes – Custos e Despesas Operacionais

Para efeito de estudo de viabilidade são considerados os seguintes custos:

- Pessoal;
- Manutenção, conservação e reparações;
- Despesas administrativas e terceirização.





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO



Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH

Composição da Mão-de-obra – Serviços Gerais

PLANILHA DE COMPOSIÇÃO DE CUSTO			
Discriminação dos Serviços (dados referentes à contratação)			
A	Data de apresentação da proposta (dia/mês/ano)	18/09/2020	
B	Município/UF	Porto Velho - RO	
C	Ano, Acordo, Convenção ou Sentença Normativa em Dissídio Coletivo	2020	
D	Nº de registro da Convenção do Ministério do Trabalho e Emprego	RO000066/2020	
E	Nº de meses de execução contratual	45	
Identificação do Serviço			
	Tipo de Serviço	Unidade de Medida	Quantidade total a contratar (em função da unidade de medida)
	Serviços de Limpeza e Conservação	Posto	45
MÃO-DE-OBRA VINCULADA A EXECUÇÃO CONTRATUAL			
Dados complementares para composição dos custos referente à mão-de-obra			
1	Tipo de serviço	Servente de Limpeza	
2	Salário Normativo da Categoria Profissional	R\$ 1.196,43	
3	Categoria profissional (vinculada à execução contratual)	PRESTAÇÃO DE SERV.	
4	Data base da categoria (dia/mês/ano)	01/01/2020	
5	Salário mínimo oficial vigente	R\$ 1.045,00	
MÓDULO 1 : COMPOSIÇÃO DA REMUNERAÇÃO			
1	Composição da Remuneração	Valor	
A	Salário Base	R\$ 1.196,43	
B	Insalubridade	R\$ 0,00	
C	Hora noturna adicional	R\$ 0,00	
D	Adicional de Hora Extra	R\$ 0,00	
E	Outros (especificar)	R\$ 0,00	
Total de Remuneração		R\$ 1.196,43	



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO



Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH

MÓDULO 3 : INSUMOS DIVERSOS		
3	Insumos Diversos	Valor ⁽²⁾
A	Uniformes + EPI/EPC	R\$ 55,89
B	Materiais	R\$ 400,00
C	Equipamentos Depreciação	R\$ 15,71
D	Cursos e Treinamentos	R\$ 0,00
Total de Insumos Diversos		R\$ 471,60

Observação:
(2) Valores mensais por empregado.

MÓDULO 4: ENCARGOS SOCIAIS E TRABALHISTAS

Submódulo 4.1 - Encargos Previdenciários e FGTS			
4.1	Encargos Previdenciários e FGTS	Percentual ⁽³⁾	Valor (R\$)
A	INSS	20,00%	R\$ 239,29
B	SESI ou SESC	1,50%	R\$ 17,95
C	SENAI ou SENAC	1,00%	R\$ 11,96
D	INCRA	0,20%	R\$ 2,39
E	Salário Educação	2,50%	R\$ 29,91
F	FGTS	8,00%	R\$ 95,71
G	Seguro Acidente do Trabalho	3,00%	R\$ 35,89
H	SEBRAE	0,60%	R\$ 7,18
Total		36,80%	R\$ 440,28

Observação:
(3) Os percentuais dos encargos previdenciários e FGTS são aqueles estabelecidos pela legislação vigente e incidem sobre a remuneração.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



Submódulo 4.2 - 13º Salário			
4.2	13º Salário	%	Valor
A	13º Salário cálculo do valor = $(1/12) \times 100$	8,33%	R\$ 99,70
B	Incidência do Submódulo 4.1 sobre 13º Salário	2,98%	R\$ 35,65
Total		11,31%	R\$ 135,35

Submódulo 4.3 - Afastamento Maternidade			
4.3	Afastamento Maternidade	%	Valor
A	Afastamento Maternidade cálculo do valor = $\{[(1+1/3) \times (4/12) / 12] \times 2\% \} \times 100$ ⁽⁴⁾	0,07%	R\$ 0,89
B	Incidência do Submódulo 4.1 sobre Afastamento Maternidade	0,03%	R\$ 0,33
Total		0,10%	R\$ 1,22

Observações:

(4) 2% percentual estimado de funcionários que usufruirão da licença

Submódulo 4.4 - Provisão para Rescisão

4.4	Provisão para Rescisão	Percentual	Valor
A	Aviso Prévio Indenizado	0,46%	R\$ 5,50
B	Incidência do FGTS sobre o Aviso Prévio Indenizado	0,06%	R\$ 0,72
C	Multa do FGTS e CS do Aviso Prévio Indenizado	0,11%	R\$ 1,32
D	Aviso Prévio Trabalhado (negociar extinção/redução na 1ª prorrogação) cálculo do valor = $\{(7/30) / 12 \text{ meses}\} \times 100$ ⁽⁵⁾	0,05%	R\$ 0,60
E	Incidência do Submódulo 4.1 sobre o Aviso Prévio Trabalhado	0,03%	R\$ 0,36
F	Multa do FGTS e CS do Aviso Prévio Trabalhado Cálculo do valor = $\{(50\% \times 8\%) \times 100\}$	4,38%	R\$ 52,40
Total		5,09%	R\$ 60,90

Observações:

(5) 5% é o percentual estimado de funcionários que serão substituídos dentro do ano.

(6) considerando a redução de 7 dias ou de 2h por dia. Percentual relativo a contrato de 12 meses

Submódulo 4.5 - Custo de Reposição do Profissional Ausente

4.5	Componente do Custo de Reposição do Profissional Ausente	Percentual	Valor
A	Férias e terço constitucional de férias Cálculo do valor = $\{(1/12) +$	11,110%	R\$ 132,92
B	Ausência por Doença cálculo do valor $\{(5 \text{ dias} / 30) / 12\} \times 100$ ⁽⁷⁾	1,389%	R\$ 16,62
C	Licença Paternidade cálculo do valor $\{(5 \text{ dias} / 30) / 12\} \times 1,5\% \times 100$ ⁽⁸⁾	0,021%	R\$ 0,25
D	Ausências Legais cálculo do valor = $\{(1 \text{ dia} / 30) / 12\} \times 100$ ⁽⁹⁾	0,278%	R\$ 3,33
E	Ausência por Acidente de Trabalho cálculo do valor = $\{(15 \text{ dias} / 30) / 12\} \times 0,78\% \times 100$ ⁽¹⁰⁾	0,032%	R\$ 0,38
F	Outros (Especificar)	0,000%	R\$ 0,00
Subtotal		12,830%	R\$ 153,50
G	Incidência do Submódulo 4.1 sobre o Custo de Reposição	4,721%	R\$ 56,49
Total		17,551%	R\$ 209,99

Observação:

(7) 05 dias é a estimativa de dias de licença no ano

(8) 1,5% é o percentual estimativo de funcionários que usufruirão de licença

(9) 1 dia é a qtd estimada de faltas no ano

(10) 15 dias é a qtd média estimada de dias de duração de cada licença e 0,78% é o percentual estimado de funcionários que usufruirão de licença





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO



Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH

Quadro-Resumo - Módulo 4 - Encargos Sociais e Trabalhistas			
4	Módulo 4 - Encargos Sociais e Trabalhistas	Percentual	Valor
4.1	Encargos Previdenciários e FGTS	36,800%	R\$ 440,29
4.2	13º Salário	11,313%	R\$ 135,35
4.3	Afastamento Maternidade	0,101%	R\$ 1,21
4.4	Custo de Rescisão	5,090%	R\$ 60,90
4.5	Custo de Reposição do Profissional Ausente	17,551%	R\$ 209,99
4.6	Outros (Especificar)	0,000%	R\$ 0,00
Total		70,856%	R\$ 847,74

CUSTOS INDIRETOS, TRIBUTOS E LUCRO

MÓDULO 5 : CUSTOS INDIRETOS, LUCRO E TRIBUTOS			
5	Custos Indiretos, Lucro e Tributos	Percentual	Valor
BASE DE CALCULO DOS CUSTOS INDIRETOS = (Total da remuneração+ Total dos Benefícios Mensais e Diários+ Total dos insumos diversos+Total do quadro resumo do Modulo 4 de Encargos sociais e trabalhistas)			R\$ 3.023,34
A	Custos Indiretos	6,000%	R\$ 181,40
BASE DE CALCULO DO LUCRO = (Total da remuneração+ Total dos Benefícios Mensais e Diários+ Total dos insumos diversos+Total do quadro resumo do Modulo 4 de Encargos sociais e trabalhistas+custos indiretos)			R\$ 3.204,74
B	Lucro	6,000%	R\$ 192,28
BASE DE CALCULO DOS TRIBUTOS = (Total da remuneração+ Total dos Benefícios Mensais e Diários+ Total dos insumos diversos+Total do quadro resumo do Modulo 4 de Encargos sociais e trabalhistas+custos indiretos+Lucro)			R\$ 3.397,02
C		-	-
C.1	Tributos Federais	-	-
C.1.1	COFINS (depende do regime de tributação)	7,60%	R\$ 301,08
C.1.2	PIS (depende do regime de tributação)	1,65%	R\$ 65,37
C.2	Tributos Estaduais	-	-
B.2.1	(Especificar)	0,000%	R\$ 0,00
C.3	Tributos Municipais	-	-
C.3.1	ISSQN	5,000%	R\$ 198,08
C.4	Outros Tributos	-	-
C.4.1	(Especificar)	0,000%	R\$ 0,00
Total			R\$ 938,21

Observações:

(11) Cálculo dos tributos = Base de cálculo para os tributos
(.....) x Aliquota do Tributo
1 - (Total dos tributos em % dividido por 100)

Nota (1): Os custos indiretos, lucro e tributos por empregado

Nota (2): O valor referente a tributos é obtido aplicando-se o percentual sobre o valor do faturamento



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO



Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH

QUADRO-RESUMO DO CUSTO POR EMPREGADO		
Mão-de-Obra vinculada à execução contratual (Valor por Empregado)		Valor
A	Módulo 1 - Composição da Remuneração	R\$ 1.196,43
B	Módulo 2 - Benefícios Mensais e Diários	R\$ 507,57
C	Módulo 3 - Insumos Diversos (uniformes, materiais, equipamentos e outros)	R\$ 471,60
D	Módulo 4 - Encargos Sociais e Trabalhistas	R\$ 847,74
Subtotal (A + B + C + D)		R\$ 3.023,34
E	Módulo 5 - Custos Indiretos, Tributos e Lucro	R\$ 938,21
Valor Total por Empregado		R\$ 3.961,55

QUADRO-RESUMO DO VALOR MENSAL DOS SERVIÇOS				
Tipo de serviço (A)	Quantidade de Empregados por Posto (B)	Valor Proposto por o (C) = (A) x (B)	Quantidade de Postos (D)	Valor Total do Serviço ((E) = (C) x (D))
Servente de Limpeza	1	R\$ 3.961,55	45	R\$ 178.269,53
Valor Mensal Total				R\$ 178.269,53
Observação:				

QUADRO-DEMONSTRATIVO DO VALOR GLOBAL DA PROPOSTA		
Descrição		Valor
A	Valor Proposto por Unidade de Medida	R\$ 3.961,55
B	Valor Mensal do Serviço	R\$ 178.269,53
C	Valor Global da Proposta (Valor Mensal do Serviço x 30 de Meses do Contrato)	R\$ 2.139.234,37

Quadro Resumo MO – Incluindo Serviço de Vigilância.

Quant.	Função	Valor Unitário	Valor Mensal
45	Servente Limpeza/Serviços Gerais	R\$ 3.961,55	R\$ 178.269,75
04	Vigilante 12/36 Diurno	R\$ 10.575,14	R\$ 42.300,56
04	Vigilante 12/36 Noturno	R\$ 11.877,56	R\$ 47.510,24
Valor Total Mensal			R\$ 268.080,55
Valor Total Anual			R\$ 3.216.966,60

2.2.3. Histograma de consumo – Origem de receitas e custos

- Estrutura de possibilidades de locação física para restaurantes, lojas e etc;
- Estrutura de possibilidades de arrecadação com uso de estacionamento;
- Possibilidade de Receitas Acessórias do empreendimento;



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**



Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH

- Levantamento médio dos Custos (de pessoal, energia elétrica, água e outros materiais).

As informações obtidas coerentes com as condicionantes operacionais de mercado e a reflexão acerca dos custos ideais e otimizados de uma potencial Entidade Gestora Modelo, embasaram a elaboração dos quadros analíticos da viabilidade econômica apresentados neste relatório.

Atualmente o município não possui estrutura operacional de gestão do Complexo da Estrada de Ferro, possuindo limitações reais que obstam a realização dos relatórios/informações desejáveis para uma análise satisfatória exata. Entretanto, o trabalho de análise realizado e a cooperação dos envolvidos por parte do Conselho Gestor, garantem a confiabilidade dos resultados obtidos.

CAPEX Investimentos em Bens de Capital - Edificações, Mobiliário, Máquinas e Equipamentos – Valores e suas Premissas

Dois grupos de investimentos foram considerados na composição do CAPEX. São eles:

➤ **CAPEX 1 - ENGENHARIA: EDIFICAÇÕES - ORÇAMENTO DE OBRAS E REFORMAS.**

➤ **CAPEX 2 - MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS, FERRAMENTAS, MÓVEIS, UTENSÍLIOS e OUTRAS VERBAS.**

Para os investimentos necessários, foram considerados apenas os relacionados à manutenção e operação das atividades laborais (CAPEX 2), tendo em vista que a obra será entregue acabada e por se tratar de patrimônio tombado pelo IPHAN





**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



não serão permitidas novas intervenções ou edificações senão as já autorizadas.

2.2.4. Tributos e Encargos

Para o cálculo das taxas e impostos incidentes, adotou-se o regime de tributação vigente, segundo a legislação do imposto de renda, e de acordo com as determinações contidas na Instrução Normativa SRF nº 28, de 1978, e demais atos legais.

Utilizou-se, também, para os encargos sociais e trabalhistas, aqueles que atendem às leis para empresas públicas e privadas, operando sob o regime da CLT.

O modelo de concessão obriga, naturalmente, ao pagamento de tributos e impostos. As Pessoas Jurídicas, por opção ou por determinação legal, são tributadas por uma das seguintes formas: Simples, Lucro Presumido, Lucro Real, Lucro Arbitrado.

Esta análise financeira considerou o pagamento de impostos, através do modelo de Lucro Real. As alíquotas dos dois modelos são dispostas abaixo:

- Impostos sobre a receita: PIS (1,65%), COFINS (7,60%) – Lucro Real;
- Impostos sobre a receita: PIS (0,65%), COFINS (3,00%) – Lucro Presumido;
- Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ): alíquota incidente sobre a base de cálculo de 15% e excedente com 10% - Lucro Real;
- CSLL – Alíquota de 9,00% - Lucro Real;

No caso do Lucro Presumido, as alíquotas de IRPJ e CSLL são as mesmas, porém a base de cálculo não se trata do LAIR, mas de 32% do valor de receita bruta.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO



Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH

2.2.5. Depreciação

A depreciação de bens do ativo imobilizado, corresponde à diminuição do valor dos elementos constantes e passíveis de classificação, resultante do desgaste pelo uso, ação da natureza ou obsolescência normal.

A referida perda de valor dos ativos, que têm por objeto bens físicos do ativo imobilizado das empresas, será registrada periodicamente nas contas de custo ou despesa (encargos de depreciação do período de apuração) que terão como contrapartida contas de registro da depreciação acumulada, classificadas como contas retificadoras do ativo permanente (RIR/1999, art. 305).

O método utilizado para o respectivo cálculo das taxas anuais de cada investimento é o linear, que consiste na aplicação de taxas constantes durante o tempo de vida útil estimado para o bem, sendo o mesmo mais frequentemente utilizado.

2.2.6. Análise da Situação Econômica-financeira Atual do Complexo

Atualmente o complexo histórico da Estrada de Ferro Madeira-Mamoré, gera apenas despesas de manutenção para o Município de Porto Velho, tendo em vista que nunca foi explorado pelo município a possibilidade de concessão ou permissão para uso local, ou seja, o município não arrecadava com o complexo, todavia tinha a obrigatoriedade na manutenção da segurança e limpeza do local.

2.2.7. Capacidade de Investimento/Endividamento do Município

Antes mesmo de abordarmos a capacidade de investimento de Porto Velho, é importante mencionar as possíveis consequências de uma administração direta do complexo pelo poder público municipal, dentre eles:



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



- O comprometimento de recursos municipais não previstos no Plano Plurianual – PPA e na Lei Orçamentária Anual - LOA;
- Limitação do orçamento público para cobrir novos gastos/despesas, e
- Inabilidade administrativa para gestão de empreendimentos de cunho exclusivamente comercial.

Cumprе salientar que o município estará recebendo o Complexo da Estrada de Ferro Madeira-Mamoré totalmente reformado e apto para concessão, não carecendo de investimentos que envolvam grande aporte de capital.

O município atualmente, tem dentre suas metas, a concessão da coleta e destinação final de resíduos sólidos, bem como diversas obras em andamento e projetadas que impactam diretamente na receita corrente do município, diminuindo ainda mais sua capacidade para novas despesas, inclusive, as do complexo turístico.

2.2.8. Introdução e Pressupostos

A previsão de entradas e saídas de recursos monetários por um determinado período resulta no fluxo de caixa. Essa previsão foi realizada com base nos dados levantados nas projeções econômico-financeiras cujos critérios e premissas adotados são descritos e justificados nos respectivos itens a seguir. O objetivo dessa previsão foi o fornecimento de informações para a tomada de decisão.

Os resultados obtidos para o período de projeto de 10 (dez) anos. O somatório dos resultados financeiros, serão analisados com base na Taxa Interna de Retorno – TIR. As projeções feitas são reais, ou seja, não é considerado o efeito inflacionário e o projeto é sem financiamento. Tais premissas permitem analisar o projeto mais a fundo, desconsiderando vantagens ou desvantagens de seu patrocinador.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



2.2.9. Locação

Este estudo tem por objetivo definir valor aproximado de locação dos espaços disponíveis que garantem a viabilidade do complexo da Estrada de Ferro Madeira Mamoré – E.F.M.M..

Como já demonstrado ao longo deste documento, o município nunca realizou a operação que possa balizar o referido estado, necessitando, portanto, de ser avaliado por este Conselho Gestor de Parceria Público-Privada.

É importante notar que as estimativas deste estudo pressupõem que o valor recebido pelo concessionário, seja 100% originado pelos usuários, seja pelos locadores, rotatividade do estacionamento e demais receitas acessórias criados pelo concessionário, desde que, aprovado pelo IPHAN.

É propósito do estudo de viabilidade procurar valores que respeitando as regras fiscais e tributárias a que está sujeito o modelo de concessão escolhido e implementando as medidas definidas para o complexo, garanta a viabilidade econômica de longo prazo.

Para efeito de modelagem financeira inicial, considerou-se a m² disponível para locação pelo concessionário aos interessados.

Abaixo segue a metragem quadrada disponível na estrutura do complexo:

Tabela 1 – m² do empreendimento

ÁREAS DO COMPLEXO EFMM	
Edificação	Área útil (m ²)



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO



Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH

Museu (Galpão 01 + Galpão 02)	2.081,52
Galpão 03 – Restaurante	2.578,59
CGOR - Empório (11x38,40)	422,40
Estação Ferroviários – ADM	271,69
Posto Policial	95,06
Garagem Litorina	225,00
Casa do Feitor	59,64
Casa de Força	156,00
Food on train (6x)	65,64
Conforto Público	224,07
Enaro	439,55
Total	6.619,16

Área Externa	Área (m ²)
Bloco Inter travado	32.225,89
Piso em concreto	6.141,77
Talude	10.478,55
Pedra portuguesa	1.594,56
Gramma	40.847,40
Deck madeira	629,40
Total	91.917,57

Galpão 3	
Pizzaria	86,44
Choperia	77,86
Restaurante 01	92,50
Restaurante 02	94,76
Praça de Alimentação	506,46
Varanda superior	315,15
Varanda térrea	315,15
25 lojas (25x13,30)	332,50
Total Útil	1.820,82

Posterior a mensuração de área útil passível de locação, vejamos o valor do





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



imóvel, bem como valor das benfeitorias, no intuito de mensurar o valor mínimo e máximo para locação do empreendimento, como forme de estimativa:

Tabela 2 – m² do empreendimento x valor do m²

Contrato de Cessão de Uso Gratuito EFMM (PMPV X UNIÃO)			
Valor do Imóvel:	R\$ 26.097.137,32		
<i>Sendo: R\$ 17.780.798,17 (terreno) e R\$ 8.316.339,15 (benfeitorias).</i>			
Valor Investido na revitalização:	<i>R\$ 30.000.000,00 (aproximadamente)</i>		
Valor Total pós revitalização:	R\$ 56.097.137,32		
Percentual para locação: de 0,5 a 1%			
Seguindo a Regra:	<i>De R\$ 280.485,68 a R\$ 560.971,37</i>		
Área Útil Locável:	4.344,93 m²		
Valor Estimado/m²:	0,5%	64,5547	(Mínimo)
Valor Estimado/m²:	1%	129,109	(Máximo)

Sendo assim, aplicado a m² passível de locação, bem como valor mínimo e máximo estimado por este Conselho Gestor, obteve-se a seguinte receita mensal:

Tabela 3 – Valores estimados de receita com locação

Mínimo	R\$ 146.113,77
Máximo	R\$ 292.227,54

Ainda no que condiz a receita mensal, na qual a concessionária poderá obter através da gestão do estacionamento, segue demonstrativo realizado pelo Conselho Gestor referente ao Complexo.

Tabela 4 – Estimativa com receita do estacionamento rotativo

Receita de Estacionamento/dia					
VEÍCULO	VAGAS	PREÇO R\$	PERNOITE	RECEITA/DIA	SUB-TOTAL
Carro	175	8,00	16,00	1.400,00	7.000,00
Moto	112	2,00	5,00	224,00	1.120,00
R. Total/dia					R\$ 8.120,00



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO



Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH

R. Total/mês

R\$243.600,00

Foi considerado rotatividade de 5 carros por vaga;

Não foi considerado a receita de pernoite.

Cumpra-se destacar que o empreendimento poderá gerar outras receitas acessórias ao concessionário, tais como, locação do galpão para museu, possibilidade de novos negócios desde que aprovado pelo IPHAN.





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH

2.2.10. Planilhas

Taxas	
PIS/COFINS/ISS	14,3%
IR (Imposto de Renda)	25,0%
TMA	14,0%
CDI ano (Taxa de Desconto)	3,8%

Taxas estimadas para a atividade em questão. Utilizou-se uma Taxa Mínima de Atratividade de 14% (quatorze inteiros por cento) e a Taxa de Desconto referente aos 12 últimos meses.

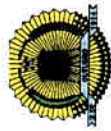
Planilha de Custos - OPEX

DESCRIÇÃO DOS CUSTOS	Total	% Total	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
Mão de Obra	R\$	0,0%										
Serviço de Limpeza e Conservação (45	R\$ 25.470.544,86	58,2%	R\$ 2.139.237,00	R\$ 2.220.955,85	R\$ 2.305.796,37	R\$ 2.393.877,79	R\$ 2.485.323,92	R\$ 2.580.263,29	R\$ 2.678.829,35	R\$ 2.781.160,63	R\$ 2.887.400,97	R\$ 2.997.699,69
Vigilante 12/36 Diurno (04)	R\$ 6.043.752,86	13,8%	R\$ 507.606,72	R\$ 526.997,30	R\$ 547.128,59	R\$ 568.028,91	R\$ 589.727,61	R\$ 612.255,20	R\$ 635.643,35	R\$ 659.924,93	R\$ 685.134,06	R\$ 711.306,18
Vigilante 12/36 Noturno (04)	R\$ 6.788.093,32	15,5%	R\$ 570.122,88	R\$ 591.901,57	R\$ 614.512,21	R\$ 637.986,58	R\$ 662.357,67	R\$ 687.659,73	R\$ 713.928,33	R\$ 741.200,40	R\$ 769.514,25	R\$ 798.909,69
Energia Elétrica	R\$ 3.600.000,00	8,2%	R\$ 360.000,00	R\$ 360.000,00	R\$ 360.000,00	R\$ 360.000,00	R\$ 360.000,00	R\$ 360.000,00	R\$ 360.000,00	R\$ 360.000,00	R\$ 360.000,00	R\$ 360.000,00
Água Potável	R\$ 1.080.000,00	2,5%	R\$ 108.000,00	R\$ 108.000,00	R\$ 108.000,00	R\$ 108.000,00	R\$ 108.000,00	R\$ 108.000,00	R\$ 108.000,00	R\$ 108.000,00	R\$ 108.000,00	R\$ 108.000,00
Outros	R\$ 780.000,00	1,8%	R\$ 78.000,00	R\$ 78.000,00	R\$ 78.000,00	R\$ 78.000,00	R\$ 78.000,00	R\$ 78.000,00	R\$ 78.000,00	R\$ 78.000,00	R\$ 78.000,00	R\$ 78.000,00

O OPEX foi calculado com base em informações de valor de mercado aplicáveis ao ramo de atividade. Salientamos que nos valores atribuídos a manutenção, conservação e limpeza, já estão incluídos o CAPEX de máquinas e equipamentos.



PREFEITURA
PORTO VELHO
 CONSELHO GESTOR
 PROGRAMA DE
 PARCERIA
 PÚBLICO-PRIVADA



REFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH

Com base na metragem quadrada e levando em consideração o caderno de nota técnica do comprasnet que trata da produtividade para os serviços de limpeza e vigilância referente a IN05 e suas alterações ² para a devida manutenção do Complexo da Estrada de Ferro Madeira Mamoré faz-se necessário de 45 profissionais de limpeza e 04 postos diurno e 04 postos noturno 12/36 de vigilante cuja o valor total perfaz conforme quadro de composição de custo anteriormente apresentado.

Quadro Resumo da Mão-de-obra

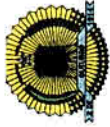
Quant.	Função	Valor Unitário	Valor Mensal
45	Servente Limpeza/Serviços Gerais	R\$ 3.961,55	R\$ 178.269,75
04	Vigilante 12/36 Diurno	R\$ 10.575,14	R\$ 42.300,56
04	Vigilante 12/36 Noturno	R\$ 11.877,56	R\$ 47.510,24
	Valor Total Mensal		R\$ 268.080,55
	Valor Total Anual		R\$ 3.216.966,60

Planilha de Investimento - CAPEX

DESCRIÇÃO DAS DEPRECIACIONES	Total	% Total	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5
Máquinas	R\$ -	0,0%	-	-	-	-	-
Equipamentos	R\$ -	0,0%	-	-	-	-	-
Veiculos	R\$ 140.000,00	100,0%	R\$ 28.000,00	R\$ 28.000,00	R\$ 28.000,00	R\$ 28.000,00	R\$ 28.000,00

² (<https://www.gov.br/compras/pt-br/transparencia/cadernos-tecnicos-e-valores-limites/cadernos-tecnicos-e-valores-limites-2019>)





**REFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH

Conforme amplamente informado, a obra de revitalização será entregue ao futuro concessionário mediante aprovação do IPHAN, não sendo necessárias obras complementares. Dessa forma não será exigido grandes investimentos. Para tanto, estimamos a necessidade da aquisição de dois veículos utilitários de pequeno porte para atender a demanda dos serviços de manutenção e limpeza.

Planilha de Receitas Projetadas

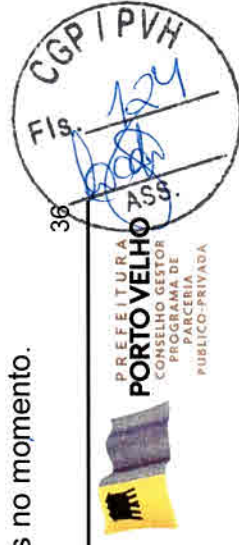
DESCRIÇÃO DAS RECEITAS	Total	% Total	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
Receita de Locação	R\$ 20.876.213,02	37,5%	R\$ 1.753.365,21	R\$ 1.820.343,76	R\$ 1.889.880,90	R\$ 1.962.074,35	R\$ 2.037.025,59	R\$ 2.114.839,96	R\$ 2.195.626,85	R\$ 2.279.499,80	R\$ 2.366.576,69	R\$ 2.456.979,92
Receita de Estacionamento	R\$ 34.804.697,53	62,5%	R\$ 2.923.200,00	R\$ 3.034.866,24	R\$ 3.150.798,13	R\$ 3.271.158,62	R\$ 3.396.116,88	R\$ 3.525.848,54	R\$ 3.660.535,96	R\$ 3.800.368,43	R\$ 3.945.542,50	R\$ 4.096.262,23

Receitas estimadas com base na exploração do estacionamento rotativo e na locação dos espaços diversos. Todavia, não foi incluída para o cálculo da projeção de receita a exploração do Museu, o que pode melhorar o desempenho econômico do empreendimento.

Planilha de Depreciação

DESCRIÇÃO DAS DEPRECIACIONES	Total	% Total	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5
Máquinas	R\$ -	0,0%					
Equipamentos	R\$ -	0,0%					
Veículos	R\$ 140.000,00	100,0%	R\$ 28.000,00	R\$ 28.000,00	R\$ 28.000,00	R\$ 28.000,00	R\$ 28.000,00

Considerada para efeito de projeção, apenas a depreciação dos investimentos exigidos no momento.





REFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PPVH

Planilha DRE e Indicadores

DRE - Demonstrativo de Resultado do Exercício

	1º Ano	2º Ano	3º Ano	4º Ano	5º Ano	6º Ano	7º Ano	8º Ano	9º Ano	10º Ano
FLUXO DE CAIXA										
Receita Bruta	R\$ 55.680.910,55	R\$ 55.680.910,55	R\$ 55.680.910,55	R\$ 55.680.910,55	R\$ 55.680.910,55	R\$ 55.680.910,55	R\$ 55.680.910,55	R\$ 55.680.910,55	R\$ 55.680.910,55	R\$ 55.680.910,55
PIS/COFINS/ISS	R\$ 7.934.529,75	R\$ 7.934.529,75	R\$ 7.934.529,75	R\$ 7.934.529,75	R\$ 7.934.529,75	R\$ 7.934.529,75	R\$ 7.934.529,75	R\$ 7.934.529,75	R\$ 7.934.529,75	R\$ 7.934.529,75
Receita Líquida	R\$ 47.746.380,80	R\$ 47.746.380,80	R\$ 47.746.380,80	R\$ 47.746.380,80	R\$ 47.746.380,80	R\$ 47.746.380,80	R\$ 47.746.380,80	R\$ 47.746.380,80	R\$ 47.746.380,80	R\$ 47.746.380,80
Custos	R\$ 43.762.391,04	R\$ 43.762.391,04	R\$ 43.762.391,04	R\$ 43.762.391,04	R\$ 43.762.391,04	R\$ 43.762.391,04	R\$ 43.762.391,04	R\$ 43.762.391,04	R\$ 43.762.391,04	R\$ 43.762.391,04
Investimentos	R\$ 280.000,00	R\$ 280.000,00	R\$ 280.000,00	R\$ 280.000,00	R\$ 280.000,00	R\$ 280.000,00	R\$ 280.000,00	R\$ 280.000,00	R\$ 280.000,00	R\$ 280.000,00
EBITDA	R\$ 3.943.989,76	R\$ 3.943.989,76	R\$ 3.943.989,76	R\$ 3.943.989,76	R\$ 3.943.989,76	R\$ 3.943.989,76	R\$ 3.943.989,76	R\$ 3.943.989,76	R\$ 3.943.989,76	R\$ 3.943.989,76
Depreciação	R\$ 140.000,00	R\$ 140.000,00	R\$ 140.000,00	R\$ 140.000,00	R\$ 140.000,00	R\$ 140.000,00	R\$ 140.000,00	R\$ 140.000,00	R\$ 140.000,00	R\$ 140.000,00
IR (Imposto de Renda)	R\$ 960.997,44	R\$ 960.997,44	R\$ 960.997,44	R\$ 960.997,44	R\$ 960.997,44	R\$ 960.997,44	R\$ 960.997,44	R\$ 960.997,44	R\$ 960.997,44	R\$ 960.997,44
Lucro Líquido	R\$ 2.602.992,32	R\$ 2.602.992,32	R\$ 2.602.992,32	R\$ 2.602.992,32	R\$ 2.602.992,32	R\$ 2.602.992,32	R\$ 2.602.992,32	R\$ 2.602.992,32	R\$ 2.602.992,32	R\$ 2.602.992,32
Lucro Livre Acumulado	R\$ 11.938.497,41	R\$ 11.938.497,41	R\$ 11.938.497,41	R\$ 11.938.497,41	R\$ 11.938.497,41	R\$ 11.938.497,41	R\$ 11.938.497,41	R\$ 11.938.497,41	R\$ 11.938.497,41	R\$ 11.938.497,41

INDICADORES

VPL	R\$1.938.189,58
TIR	94%
ROI	126%

O investimento está com indicação positiva, mostrando ser interessante, pois o VPL é maior que 0 (Zero) e o TIR é maior que o TMA

Para se chegar ao resultado dos indicadores de viabilidade, foram levadas em consideração os valores de locação dos equipamentos disponíveis, tais como pontos comerciais, restaurantes, choperia e o estacionamento.



37



Av. Sete de Setembro, Nº 237
Centro – CEP. 76801-020
www.portovelho.ro.gov.br – cgp.pvh@hotmail.com



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



2.3. ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA

O complexo ferroviário da Estrada de Ferro Madeira-Mamoré tem área de 106.727,48m³ e, é o maior patrimônio histórico e cultural do município de Porto Velho, sendo também, por muito tempo, o principal ponto turístico da cidade, mesmo nos períodos em que esteve a sofrer pelo descasso e falta de manutenção.

Trata-se de um imóvel de posse da União, cedido ao uso do Município de Porto Velho, em 14 de janeiro de 2018, através do termo de cessão de uso gratuito emitido pela Superintendência do Patrimônio da União em Rondônia, para uso por 50 anos prorrogáveis por igual e sucessivos períodos.

Situado as margens do Rio Madeira, com o acesso principal situado no encontro das Avenidas Farquar e 7 de Setembro (mais antiga e principal avenida do município), tem-se os seguintes limites e confrontações: ao Norte com lotes 064 e 240, medindo 241,93 m de lado esquerdo, ao sul com a Rua João Alfredo, medindo 166,25m de lado direito, ao leste com Avenida Farquar, medindo 653,17m de frente e ao oeste com o Rio Madeira, medindo 555,39m de fundo.

O imóvel se acha livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, hipoteca legal ou convencional ou, ainda, qualquer outro ônus real.

O imóvel tem seu valor avaliado em R\$26.097.137,32 (vinte e seis milhões, noventa e sete mil, cento e trinta e sete reais e trinta e dois centavos) sendo R\$17.780.798,17 (dezesete milhões e setescentos e oitenta mil setescentos e noventa e oito reais e dezessete centavos) referente a avaliação do valor de terreno, e R\$ 8.316.339,15 (oito milhões trezentos e sesses seis mil e trezentos e trinta e nove reais e quinze centavos), referentes a avaliação do valor da benfeitoria. Insta





**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



salientar que tais avaliações ocorreram antes das melhorias realizadas no complexo, descritas no estudo de viabilidade econômica.

Na referida revitalização e reforma, fora elaborado e executado o Plano de Prevenção e Combate a Incêndios – PPCI e a adequação da acessibilidade do complexo em conformidade com a NBR 9050.

O Complexo da Estrada de Ferro Madeira-Mamoré, se encontra em um raio de aproximadamente 6,0km de distância do Parque da Cidade e do espaço alternativo, principais pontos atrativos culturais do Município. Destaca-se que ambos não possuem o potencial cultural e turístico que o Complexo da Estrada de Ferro Madeira-Mamoré representa, sendo estes dois citados, pois são as principais das poucas opções de espaços públicos disponíveis para os munícipes.



Complexo Estrada de Ferro Madeira-Mamoré - EFMM

Com a medida de gestão deste patrimônio histórico por um parceiro

39



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



privado, a prefeitura municipal de Porto Velho, visa tornar o local ainda mais atrativo, proporcionando maior entretenimento e melhor convívio social dos visitantes.

O Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN, realizou o tombamento deste Complexo Ferroviário. Diante deste fato, a exploração das atividades pela futura concessionária deverá observar as limitações relativas ao seu tombamento.

A concessionária deverá implantar ações que visem manter em ótimas condições de utilização o patrimônio histórico, adotando a manutenção preventiva e a gestão e conservação das edificações e espaços públicos. Empregando desta forma os cuidados necessários que sejam capazes de limitar a deteriorização destes imóveis.

Destaca-se que, com a finalidade da preservação do patrimônio cultural, o poder público municipal deverá realizar fiscalização regular, mediante inspeções periódicas nas dependências objeto da referida concessão.

2.3.1. Galpão 01

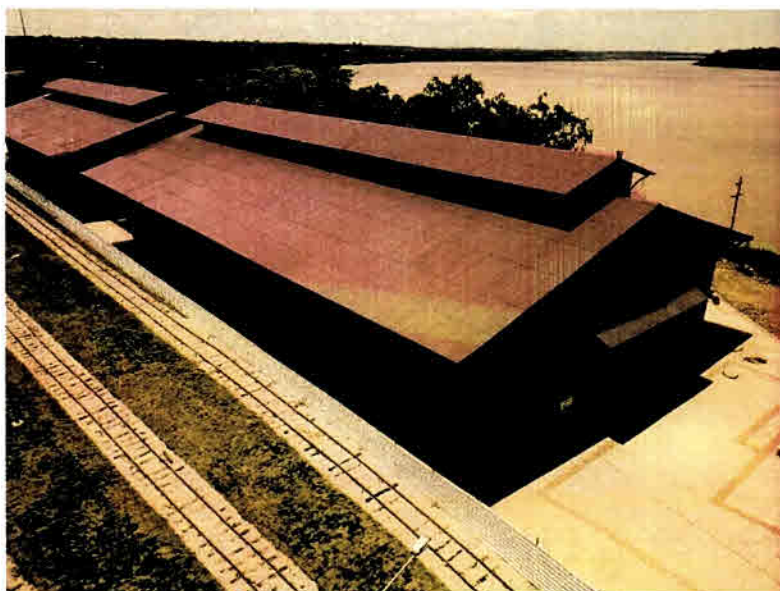
A edificação denominada por Galpão 01, trata-se de uma construção centenária com 981,50m² de área edificada, sendo acessível à pessoas com deficiência, em acordo com a NBR 9050/2015.





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PPVH



Galpão 01



Vista interna – Galpão 01

O Galpão 01, é composto por pátio para museu e banheiros feminino (5 boxes), masculino (5 boxes), e uma unidade exclusivo para PCD.

Constituído em estrutura metálica, o Galpão 01 fora beneficiado por

41





**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGPP/PVH



recente restauração e encontra-se em ótimas condições. Destaca-se os serviços de:

- Pintura nova de toda a estrutura;
- Recuperação do piso em concreto armado;
- Instalação de proteção e combate a incêndios e pânico;
- Instalações elétrica e luminotécnico;
- Implantação de uma locomotiva, de forma fixa, dentro da estrutura que fará parte da composição do projeto museológico.

O Galpão 01, é destinado ao uso como museu principal do complexo, com exposição das peças do complexo. Todos e quaisquer forma de utilização deste espaço para demais finalidades deverá ser submetido a apreciação e autorização do Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.

Será permitido a cobrança de ingresso ao público para visita ao Museu, apenas nos finais de semana e feriados. Durante os demais dias da semana a visita ocorrerá gratuitamente. O museu deverá funcionar e estar aberto todos os dias da semana, salvo para realização de operação de movimentação de carga, manutenções ou por solicitação do concedente.

2.3.2. Galpão 02

A edificação denominada por Galpão 02, trata-se de uma construção centenária com 1.526,41m² de área edificada, composta por 1.064,68m² térreo e 461,73m² de mezzanino, sendo acessível a pessoas com deficiência, em acordo com a NBR 9050, inclusive elevador.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO



Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



Galpão 02



Área interna - Galpão 02

O Galpão 02, é composto por pátio para museu, mezzanino, sala técnica e banheiros feminino (5 boxes), masculino (5 boxes) e uma unidade exclusivo para PCD.





**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



Constituído em estrutura metálica, o Galpão 02 fora beneficiado por recente restauração e encontra-se em ótimas condições. Destaca-se os serviços de:

- Pintura nova de toda a estrutura;
- Recuperação do piso em concreto armado;
- Instalação de proteção e combate a incêndios e pânico;
- Instalações elétrica e luminotécnico;
- Instalação de elevador;

O Galpão 02, é destinado ao uso como museu principal do complexo, com exposição das peças do complexo. Todos e quaisquer forma de utilização deste espaço para demais finalidades deverá ser submetido a apreciação e autorização do Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.

Os galpões que abrigarão o museu serão conectados por passarela coberta, em estrutura metálica e vidro para maior conforto aos usuários em dias de chuva

Será permitido a cobrança de ingresso ao público para visitação ao Museu, durante ao menos um dia da semana, a visitação deverá ocorrer gratuitamente. O museu deverá funcionar e estar aberto ao menos 06 dias durante a semana, salvo para realização de operação de movimentação de carga, manutenções ou por solicitação do concedente.

2.3.3. Passarela

Os galpões 01 e 02 que abrigarão o museu, serão conectados por passarela coberta, em estrutura metálica e vidro, para maior conforto aos usuários em dias de chuva.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



Passarela

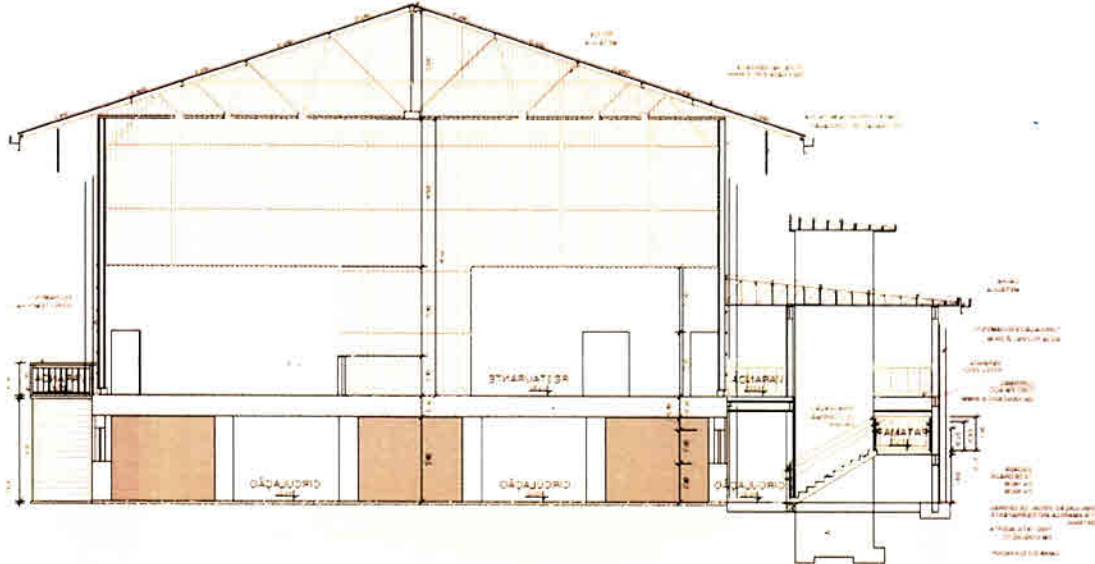
2.3.4. Galpão 03

A edificação denominada por Galpão 03, trata-se de uma construção centenária com 2.578,59m² de área edificada, composta por 2 pavimentos e mezzanino, sendo acessível a pessoas com deficiência, em acordo com a NBR 9050, inclusive elevador.

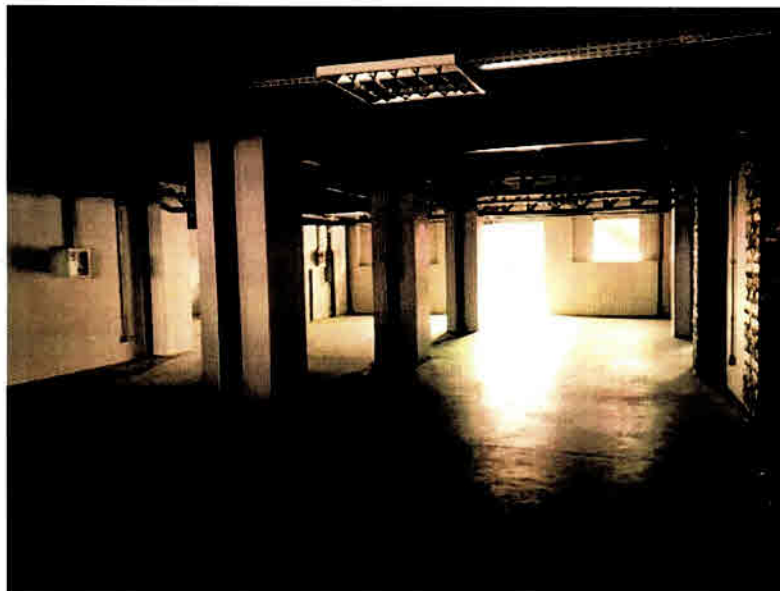


PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



Corte – Galpão 03



Pavimento Térreo – Galpão 03

O pavimento térreo do Galpão 03, é composto por 25 salas comerciais entre 13m² a 14,50m² e banheiros feminino, masculino, PCD feminino e PCD masculino.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



Constituído em estrutura metálica, o Galpão 03, fora beneficiado por recente restauração e se encontra em ótimas condições. Destaca-se os serviços de: -

- Reforço da estrutura;
- Construção de nova laje em concreto armado;
- Pintura nova de toda a estrutura;
- Recuperação do piso em concreto armado;
- Instalação de proteção e combate a incêndios e pânico;
- Instalações elétrica e luminotécnico;
- Instalação de elevador.

O pavimento térreo do Galpão 03, é destinado ao uso comercial, mediante locação das lojas. Todos e quaisquer alterações necessárias à instalação de lojas neste espaço, deverá ser submetido à apreciação e autorização do Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.

Fora construído nas dependências do Galpão 03, um pavimento superior em laje para abrigar a praça de alimentação com 1016,00m² de área, e um mirante de aproximadamente 340m², com vista para o Rio Madeira e com acessibilidade para pessoas com deficiência, em acordo com a NBR 9050, inclusive elevador.





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



Varanda pavimento superior –Galpão 03



Galpão 03

O pavimento superior do Galpão 03, é composto por 4 principais pontos comerciais de alimentação, e banheiros feminino, masculino, PCD feminino e PCD masculino.





**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**



Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH

Constituído em estrutura metálica, o Galpão 03, fora beneficiado por recente restauração e encontra-se em ótimas condições. Destaca-se os serviços de:

- Pintura nova de toda a estrutura;
- Instalação de proteção e combate a incêndios e pânico;
- Instalações elétrica e luminotécnico;
- Instalação de elevador;
- Instalação de esquadrias em vidro.

O pavimento superior do Galpão 03, é destinado ao uso como praça de alimentação. Todos e quaisquer alterações necessárias para instalação de bares e restaurantes deverá ser submetido a apreciação e autorização do Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.

2.3.5. Conjunto Girador, Oficina e Rotunda

A edificação denominada por conjunto girador, oficina e rotunda, trata-se de um complexo de estruturas centenária com 5.714,47m² de área edificada, sendo acessível a pessoas com deficiência, em acordo com a NBR 9050.



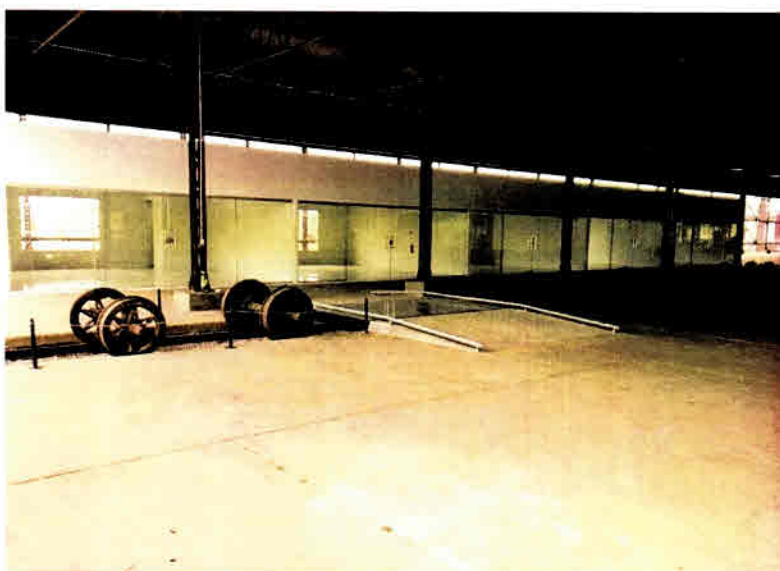


PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



Conjunto Girador, Oficina e Rotunda



Lojas - Conjunto Girador, Oficina e Rotunda

Neste galpão é possível encontrar inúmeras peças, ferramentas e equipamentos antigos, utilizados na fabricação de trilhos ou na manutenção das máquinas férreas a vapor, destes alguns foram recuperados. Foram construídas 11 salas comerciais de 24,80m² cada.





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



Constituído em estrutura metálica, o Galpão 04, fora beneficiado por recente restauração e encontra-se em ótimas condições. Destaca-se os serviços de:

- Pintura nova de toda a estrutura;
- Reforma nas telhas da cobertura e dos fechamentos laterais;
- Recuperação do piso em concreto armado;
- Instalação de proteção e combate a incêndios e pânico;
- Instalações elétrica e luminotécnico.

O Galpão 04, é destinado ao uso comercial, mediante locação das lojas. Todos e quaisquer alterações necessárias a instalação de lojas neste espaço, deverá ser submetido a apreciação e autorização do Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.

2.3.6. Food On Train Track

Entre os galpões 03 e 04, fora instalada a praça de alimentação externa do complexo, onde sob um vagão plataforma, foram estruturadas 06 lojas do tipo container para comercialização de comidas e bebidas.

A área entre o vagão e a pista de caminhada, será destinada ao recinto de mesas e cadeiras para alimentação.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO



Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



Food On Train Track – Praça de Alimentação



Food On Train Track – Praça de Alimentação

2.3.7. Prédio Antigo Conforto Público

A edificação denominada, conforto público, está em reforma por uma





**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



empresa contratada pela Prefeitura Municipal de Porto Velho. Esta edificação se encontra na área do calçadão em frente ao Rio Madeira, e ao lado dos galpões 01 e 02, que funcionaram como museus.

A edificação poderá ser usada para fins comerciais ou alimentícios, como sorveteria, açaí etc.



Conforto Público





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



Conforto Público

2.3.8. Antiga Casa do Feitor – Banheiros Públicos

O banheiro público está implantado próximo ao galpão da rotunda, conta com 5 boxes masculino, 05 boxes femininos e 2 exclusivos para PCD.

Constituído em alvenaria, o banheiro público, fora beneficiado por recente restauração e se encontra em ótimas condições. Destaca-se os serviços de:

- Pintura nova
- Instalações elétricas;
- Instalações hidrossanitárias;
- Reforma de equipamentos sanitários.

A concessionária deverá realizar a limpeza do local, deixando-os em boas condições de utilização, realizando as manutenções necessárias e o abastecimento de insumos para a higiene pessoal, tais como papel higiênico, papel toalha ou





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO

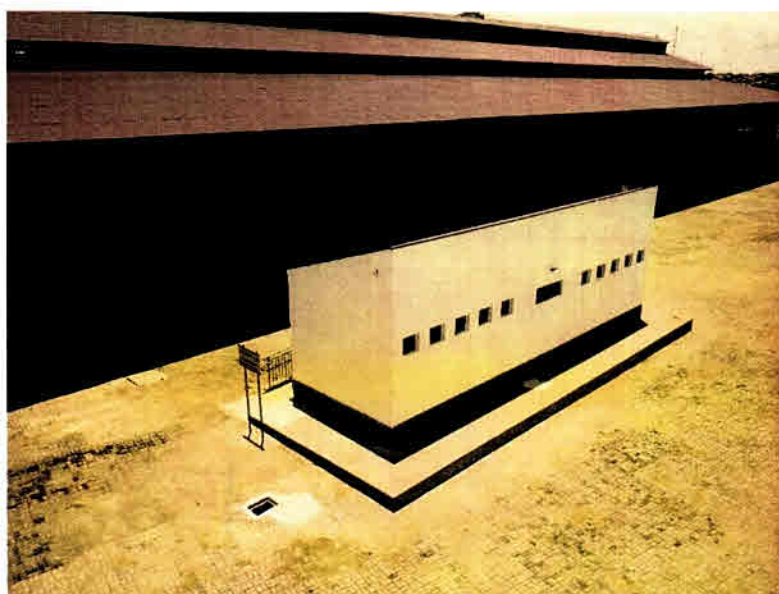
Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



secador de mãos automático e sabonete.



Antiga Casa do Feitor – Banheiros Públicos



Antiga Casa do Feitor – Banheiros Públicos





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



2.3.9. Antiga Casa de Força – Estacionamento

Fora construído um estacionamento próximo à antiga casa de força, em pavimento em blocos de concreto, com capacidade para 175 carros, 112 vagas para motos e 31 vagas para bicicletas.



Antiga Casa do Força – Estacionamento





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



Estacionamento

Fora reformado o antigo estacionamento com acesso pela Avenida Farquar, com capacidade para 44 vagas para carros e 62 vagas para motos.

Será permitida a exploração da área por intermédio da cobrança de taxa para utilização do referido estacionamento.

O prédio em anexo ao estacionamento, originalmente utilizado para acomodar os antigos geradores, possuem 156,00m², e poderão ser usados para administração da concessionária e atendimento ao estacionamento.

As referidas áreas são destinadas ao estacionamento. Toda e quaisquer forma de utilização deste espaço para demais finalidades, deverá ser submetido a apreciação e autorização do Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



2.3.10. “Estação Ferroviária

A edificação da associação dos ferroviários têm aproximadamente 271,69m², contendo 3 salas, sendo estas para o uso da associação dos ferroviários e para a administração da concessionária.



Estação Ferroviária



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



Estação Ferroviária

Constituído em alvenaria de tijolos cerâmicos aparente, o prédio da antiga estação ferroviária, fora beneficiado por recente restauração e se encontra em ótimas condições.

Todos e quaisquer forma de utilização deste espaço para demais finalidades, deverá ser submetido a apreciação e autorização do Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.

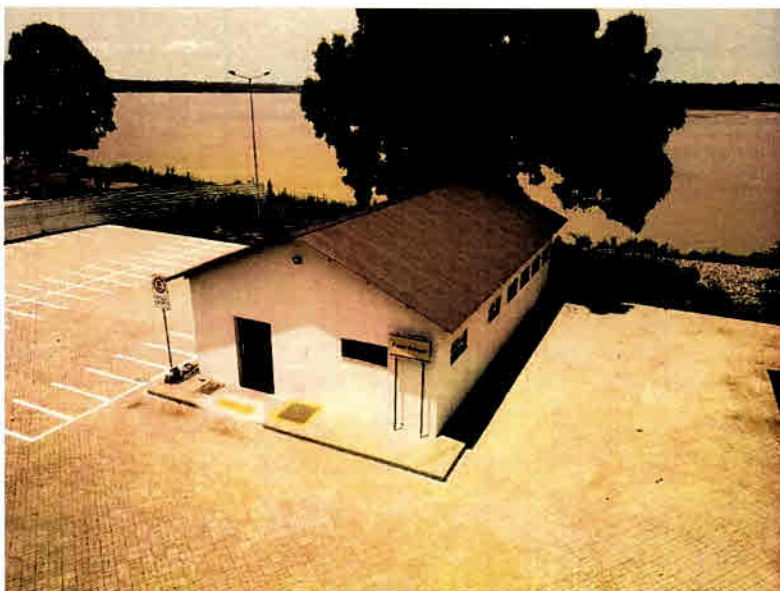
2.3.11. Posto Policial

A edificação em questão abriga a cisterna de reservação de água, bombas e uma sala destinada para uso como posto policial.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



Posto Policial



Posto Policial

Toda a edificação passou por reforma que inclui troca da cobertura e do piso pintura, iluminação novo layout em função do posto policial.





**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



Toda e quaisquer forma de utilização deste espaço para demais finalidades deverá, ser submetido a apreciação e autorização do Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.

2.3.12. Anfiteatro

O anfiteatro do complexo EFMM fora revitalizado com restauração da pavimentação, substituição dos bancos, paisagismo e construção de um dissipador de energia para águas pluviais em anexo.



Anfiteatro

O anfiteatro é destinado para o uso público, como palestras, apresentações culturais e afins. Toda e quaisquer forma de utilização deste espaço para demais finalidades, deverá ser submetido a apreciação e autorização do Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.





**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



2.3.13. Garagem Litorina

A edificação denominada Garagem Litorina, possui 225m², onde fora realizada a revitalização da edificação, refeita toda a cobertura e pavimento.



Garagem Litorina

A princípio, a edificação é destinada para pequenos eventos ou apresentações. Toda e quaisquer forma de utilização deste espaço para demais finalidades, deverá ser submetido a apreciação e autorização do Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.

2.3.14. Abastecimento de Água e Coleta e Tratamento de Esgoto Sanitário

Fora implantado um reservatório elevado de água com capacidade para 40m³ de reservação, com abastecimento de água pela concessionária pública de águas e esgoto.





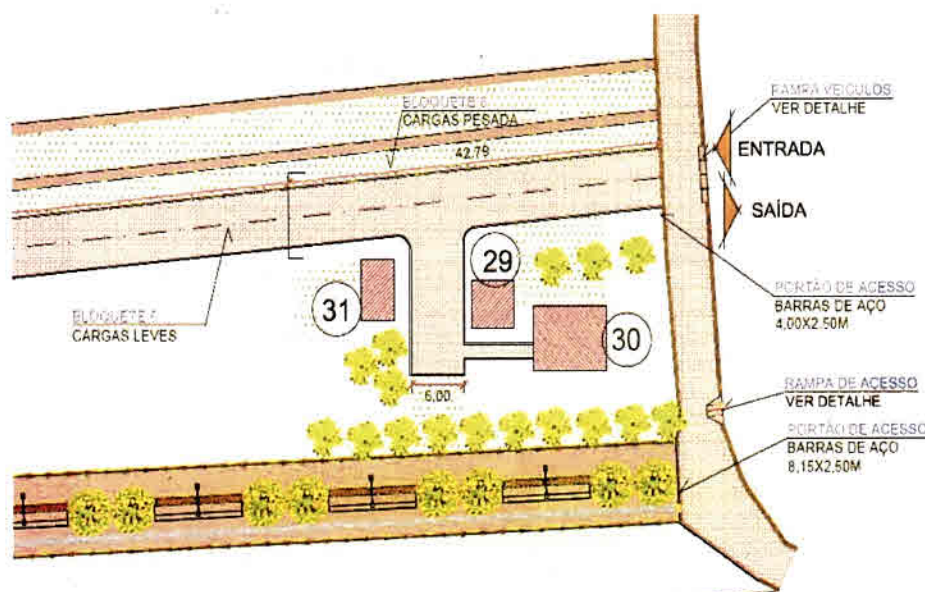
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



Em paralelo, existe uma cisterna, em anexo ao posto policial, com captação de água do Rio Madeira, para o uso em limpeza, banheiros e irrigações de gramas e paisagismos.

O complexo EFMM, é beneficiado por uma estação de tratamento de esgoto e uma estação elevatória de esgoto.

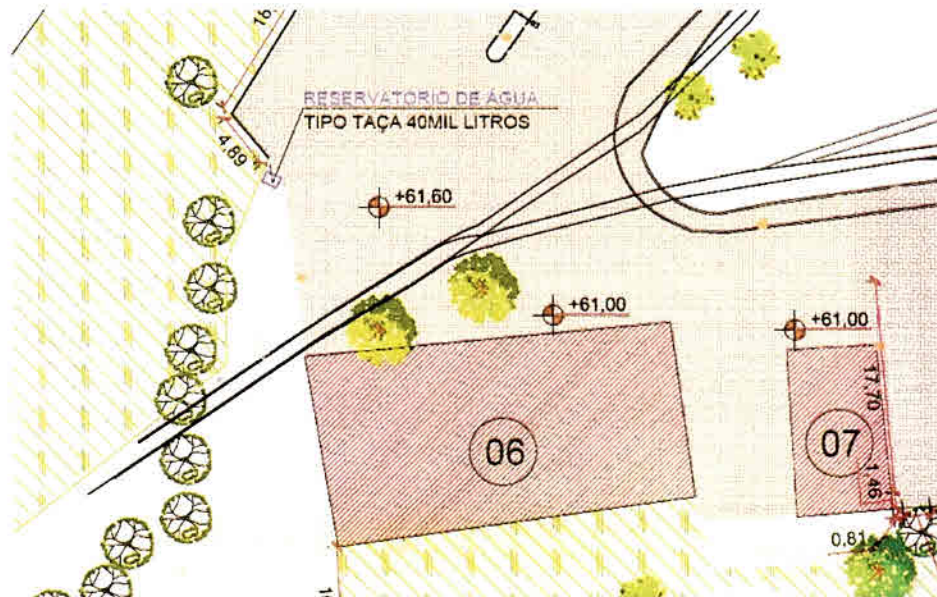


Planta de implantação – 29 - Patrimônio Tombado (Caixa de Ferro); 30 - Estação de Tratamentos de Efluente – ETE/ Estação Elevatória de Esgoto – EEE; 31 – Abrigo Para Resíduos (Base Elevada)



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



Planta de implantação – Localização do Reservatório de Água (Referência: 06 - Enaro e 07 - Posto Policial)

A referida estação de tratamento de esgoto é de caráter privado, sua gestão, operação e manutenção é de responsabilidade da concessionária do complexo EFMM.

3. CONCLUSÃO

Diante do exposto e em conformidade com o Decreto N° 13.694 de 17 de novembro de 2014, que “estabelece a competência e responsabilidade do Complexo da Estrada de Ferro Madeira Mamoré para a Fundação Cultural do Município de Porto Velho – FUNCULTURAL e dá outras providências”, este Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada – CGP/PVH, remete o presente documento à secretaria supracitada para andamento dos trâmites necessários.

Por fim, antecipamos nossos protestos de estima e consideração, nos colocamos à disposição para quaisquer dúvidas ou necessidade de esclarecimentos.





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



Porto Velho - RO, 26 de outubro de 2020.


Basílio Leandro Pereira de Oliveira

Presidente do CGP/PVH


Thiago dos Santos Tezzari

Vice-Presidente do CGP/PVH


Márcio Freitas Martins

Secretário Executivo do CGP/PVH


Alexandre Trappel Rodrigues Gomes

Gestor Contábil do CGP/PVH


Gabriel Luís Silva Oliveira

Gestor de Gestão e Contratos do CGP/PVH


Rennan Alberto Viáxio do Couto

Gestor Jurídico do CGP/PVH





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH




Saimo Melo Lopes

Gestor de Engenharia e Projetos do CGP/PVH


Rosineide Kempin

Assessora Técnica do CGP/PVH


Ligiane Alves da Silva

Assessora Técnica do CGP/PVH


Marcelo Negrão Souza Pereira e Silva

Assessor Técnico do CGP/PVH


Guilherme Marcel Gaiotto Jaquini

Suporte Administrativo do CGP/PVH


Ricardo de Medeiros Freire

Suporte Administrativo do CGP/PVH


Singredi Souza Lima

Suporte Administrativo do CGP/PVH



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



TERMO DE REFERÊNCIA

1. INTRODUÇÃO

O presente Termo de Referência é parte complementar do Edital de Concessão Comum para a gestão, administração e sublocação do complexo da Estrada de Ferro Madeira-Mamoré – E.F.M.M.

2. LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DA ÁREA

A área indicada para a gestão, administração e sublocação do complexo da Estrada de Ferro Madeira-Mamoré localiza-se na Avenida Farquar, s/n, Centro, CEP 76.801.020 – Porto Velho/RO. Consistido de benfeitorias diversas que totalizam uma área construída de 11.116,77 m² (onze mil, cento e dezoito metros quadrados e setenta e sete centésimos), sobre terreno com área total de 106.727,48 m² (cento e seis mil, setecentos e vinte e sete metros quadrados e quarenta e oito centésimos), com os seguintes limites e confrontações: Ao norte com Lotes 064, 126 e 240, medindo 241,93m (duzentos e quarenta e um metros e noventa e três centímetros) de lado esquerdo, ao Sul com a Rua João Alfredo, medindo 166,25m (cento e sessenta e seis metros e vinte e cinco centímetros) de lado direito, ao Leste com a Avenida Farquar, medindo 653,17m (seiscentos e cinquenta e três metros e dezessete centímetros) de frente e ao Oeste com o Rio Madeira, medindo 555,39m (quinhentos e cinquenta e cinco metros e trinta e nove centímetros) de fundo.

3. OBJETO

O objeto desta licitação é a Concessão Comum de espaço público para a gestão, administração e sublocação do complexo da Estrada de Ferro Madeira-Mamoré.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



4. JUSTIFICATIVA

Dada a limitação financeira e orçamentária da municipalidade, este Conselho buscou definir a melhor modelagem para a concessão do patrimônio revitalizado, que será concedido no todo (um único operador). Para chegar a definição, foram seguidos alguns passos, dentre eles a viabilidade técnica, econômico-financeira e jurídica do empreendimento, objetivando atrair possíveis interessados privados para a gestão.

Assim, a Fundação Cultural do Município de Porto Velho - FUNCULTURAL, órgão responsável pelo patrimônio histórico, solicitou via ofício nº 155/GAB/FUNCULTURAL, a elaboração de estudos técnicos para viabilizar Parceria Público-Privado – PPP para a concessão dos serviços de operação, gestão e exploração do complexo da Estrada de Ferro Madeira-Mamoré.

Realizada a análise sobre o solicitado, chegou-se a conclusão que o modelo mais adequado para a concessão dos serviços de operação, gestão e exploração do complexo da Estrada de Ferro Madeira-Mamoré é a concessão comum, visto que, uma modalidade de contrato administrativo, submetido ao regime jurídico de direito público, firmado por órgão ou entidade da Administração Pública, cujo objetivo é o uso privativo de bem público.

5. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

5.1. O critério de avaliação para o certame licitatório dar-se-á pelo maior valor percentual ofertado, respeitando o mínimo de 2% sobre a Receita Operacional Bruta, pagos mensalmente ao poder CONCEDENTE.

5.2. Destaca-se que está incluso sobre a Receita Operacional Bruta, todas as receitas inerentes a LOCAÇÃO DOS ESPAÇOS, ESTACIONAMENTO e demais receitas acessórias.

5.3. As chamadas receitas alternativas, complementares, acessórias ou



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**



Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH

derivadas de projetos associados correspondem a um conjunto de valores cujo recebimento decorre da exploração de atividades econômicas relacionadas tangencialmente à execução de um contrato de concessão.

5.4. Toda receita operacional, bem como as receitas acessórias, deverá constar nas demonstrações contábeis da futura concessionária, no intuito de garantir a transparência, legalidade e o pagamento da referida outorga a administração pública.

5.5. São exemplos de receita acessória: Exploração de imagem, marketing e do espaço para mídia (Totens, telas ou qualquer outro tipo de propaganda remunerada); Criação de espaços para geração de receitas (Desde que aprovado previamente pelo IPHAN); Eventos; Shows; Qualquer outra atividade de ganho financeiro que não seja a **LOCAÇÃO DOS ESPAÇOS e RECEITA DE ESTACIONAMENTO**.

6. PRAZO DA CONCESSÃO

A Concessão terá prazo máximo de 10 (dez) anos, prorrogáveis de acordo com a legislação vigente.

7. DAS CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO

7.1. Poderão participar desta Concorrência todas as empresas nacionais ou internacionais interessadas no ramo de atividade pertinente ao objeto da contratação, que preencherem as condições deste instrumento convocatório e de seus anexos.

7.2. Não poderão participar da LICITAÇÃO pessoas jurídicas, isoladamente ou em CONSÓRCIO:

- a) da qual participe, seja a que título for, direta ou indiretamente, pessoa que seja ou que tenha sido nos últimos 6 (seis) meses, dirigente, gerente,



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



servidor, empregado, ocupante de cargo em comissão, sócio ou componente do seu quadro técnico, do PODER CONCEDENTE ou de suas empresas públicas, sociedades de economia mista, fundações ou autarquias;

b) Não será admitida a participação de:

c) Empresas declaradas inidôneas por ato do poder público, empresas que estejam temporariamente impedidas de licitar, contratar e transacionar com a administração pública ou quaisquer de seus órgãos descentralizados (Art. 87, III e IV da Lei nº 8.666/93);

d) Empresas de que sejam proprietários, controladores ou diretores, servidor público da ativa ou empregado de empresa pública ou sociedade de economia mista;

e) Empresas em processo falimentar, em processo concordatário, em recuperação judicial ou extrajudicial;

f) Empresas cujo objeto social não seja pertinente e compatível com o objeto da licitação.

g) Empresas proibidas de contratar com o Poder Público, nos termos do art. 72, § 8º, V da Lei nº 9.605/98;

h) Empresas proibidas de contratar com o Poder Público nos termos do art. 12 da Lei nº 8.429/92;

i) Quaisquer interessados enquadrados nas vedações previstas no artigo 9º da Lei nº 8.666/93.

j) O descumprimento de qualquer condição de participação acarretará na inabilitação do licitante.

7.3. A participação na presente licitação implica na aceitação plena das condições expressas neste Edital e em seus anexos.

7.4. As LICITANTES são responsáveis pela análise das condições do respectivo objeto da LICITAÇÃO e de todos os dados e informações sobre a CONCESSÃO, bem como pelo exame de todas as instruções, condições, exigências, leis, decretos,



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**



Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH

normas, especificações e regulamentações aplicáveis à LICITAÇÃO e à CONCESSÃO, devendo arcar com seus respectivos custos e despesas.

7.5. A participação nesta LICITAÇÃO implicará a integral e incondicional aceitação de todos os termos, condições e disposições deste EDITAL, assim como da minuta do CONTRATO, seus ANEXOS e demais disposições aplicáveis à LICITAÇÃO.

6 DA PARTICIPAÇÃO DAS MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE

7.6. As microempresas e empresas de pequeno porte que quiserem participar deste certame usufruindo dos benefícios concedidos pela Lei Complementar n. 123/2006, deverão observar o disposto nos subitens seguintes;

7.7. A condição de microempresa e empresa de pequeno porte, para efeito do tratamento diferenciado previsto na Lei Complementar 123/2006, deverá ser comprovada mediante apresentação da seguinte documentação:

- a) Certidão simplificada emitida pela Junta Comercial da sede da licitante onde conste o seu enquadramento como Empresa de Pequeno Porte ou Microempresa. As sociedades simples que não registrem seus atos na Junta Comercial, deverão apresentar certidão de Registro Civil de Pessoas Jurídicas atestando seu enquadramento nas hipóteses do art. 3º da Lei Complementar 123/2006. A certidão deve estar atualizada, ou seja, do ano em curso;
- b) Declaração de enquadramento em conformidade como art. 3º da Lei Complementar 123/2006, afirmando ainda que não se enquadram em nenhuma hipótese do parágrafo 4º do artigo 3º da citada lei, conforme modelo do Anexo III, do presente Edital;
- c) Os documentos para fins de comprovação da condição de microempresa e empresa de pequeno porte deverão ser apresentados



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PPVH



fora dos envelopes, no ato de credenciamento das empresas participantes.

7 DA PARTICIPAÇÃO DAS EMPRESAS ASSOCIADAS EM CONSÓRCIO OU EM SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO (SPE)

7.8. Será permitida a participação, nesta licitação, de empresas associadas em consórcio ou em Sociedade de Propósito Específico (SPE), observados os requisitos abaixo:

7.8.1. Compromisso de constituição do Consórcio/SPE:

- a) Deverá ser apresentada prova de compromisso de constituição do Consórcio/SPE, por instrumento público ou particular, do qual constem, em cláusulas próprias.
- b) Composição do Consórcio/SPE, limitada a empresa de maior participação a 70% (setenta por cento) e a empresa de menor participação a 30% (trinta por cento).

7.8.2. Objetivo do Consórcio/SPE:

- a) Indicação da empresa líder do Consórcio/SPE;
- b) Compromissos e obrigações dos consorciados/SPE, dentre os quais o de que cada um deles responderá, individual e solidariamente, por suas obrigações que vierem a ser contratadas com o consórcio/SPE;
- c) Compromisso expresso de responsabilidade solidária dos consorciados/SPE, pelos atos praticados sob o consórcio/SPE, em relação à licitação e, posteriormente, ao eventual contrato;
- d) Compromissos e obrigações de cada um dos consorciados ou SPE individualmente, em relação ao objeto desta licitação;
- e) Vigência do consórcio/SPE por um prazo, no mínimo, 06 (seis) meses



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



superior ao do término da Concessão;

f) As empresas participantes do consórcio/SPE deverão comprometer-se a apresentar, antes da assinatura do contrato, eventualmente decorrente da licitação, o consórcio/SPE devidamente constituído, com CNPJ próprio e registro na Junta Comercial competente, nos termos dos artigos 278 e 279 da Lei nº: 6.404/76.

g) Indicação da pessoa física que representará, legalmente, o consórcio/SPE perante ao Poder Concedente.

7.8.3. Disposições Gerais para o Consórcio/SPE:

a) No caso de participação de consórcio/SPE, as pastas/envelopes serão apresentadas em nome do consórcio/SPE;

b) Cada proponente consorciada/SPE deverá atender às condições de habilitação;

c) Para comprovação de patrimônio líquido, o somatório dos valores de cada consorciado/SPE, na proporção de sua respectiva participação, que deverá ser de no mínimo 30% (trinta por cento);

d) A empresa consorciada/SPE ficará impedida de participar de outro consórcio/SPE ou de concorrer isoladamente na presente licitação;

e) É vedado a qualquer pessoa, física ou jurídica, representar mais de um licitante na presente licitação;

f) Cada licitante apresentará uma só proposta de acordo com as exigências deste edital;

g) A licitante arcará integralmente com todos os custos de preparação e apresentação de sua proposta, independente do resultado do procedimento licitatório.

8. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

8.1. A empresa ou consórcio postulante deve apresentar documentação



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



comprobatória em relação aos seguintes quesitos:

- a) Experiência mínima de 03 anos na administração de áreas comerciais públicas ou privadas com no mínimo 1.500 metros quadrados, comprovada através de documentação emitida por entidade pública ou privada competente para tal;
- b) Atestado de capacidade técnica emitida por pessoa jurídica de direito público ou privado.

9. INÍCIO DA CONCESSÃO

9.1. Será considerado iniciado o prazo da concessão a partir da data da emissão do Termo de Autorização de gestão do complexo emitido pela Prefeitura Municipal de Porto Velho.

10. ESTUDOS DISPONÍVEIS

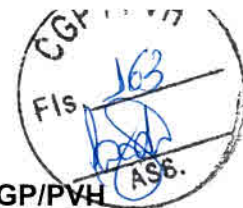
10.1. Este Termo de Referência teve como base os estudos de viabilidade técnica, econômica-financeira e jurídica realizados pelo Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH, em atendimento à solicitação da Secretaria Geral de Governo - SGG do município, visando comprovar a viabilidade da para a gestão, administração e sublocação do complexo da Estrada de Ferro Madeira-Mamoré – E.F.M.M., através de uma concessão plena operada pela iniciativa privada.

11. DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

11.1. A concessão obedecerá ao disposto na Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, Lei Complementar Municipal nº 37, de 14 de julho de 1998, o Código de Administração Financeira e Contabilidade Pública do Município de Porto Velho (CAF), instituído pela Lei Municipal nº 207, de 19 de dezembro de 1980,



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**



Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH

ratificado pela Lei Complementar nº 1, de 13 de setembro de 1990, pelo Regulamento Geral do Código supracitado (RGCAF), aprovado pelo Decreto 3.221, de 18 de setembro de 1981 e suas posteriores alterações, e, no que for cabível, pela Lei Federal nº 9.074, de 7 de julho de 1995 e Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993 (e alterações) e demais normas que regem a matéria, regulando-se pelo disposto no presente EDITAL, sem prejuízo das demais legislações aplicáveis.

12. DAS OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA

12.1. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas neste CONTRATO, no EDITAL e na LEGISLAÇÃO APLICÁVEL, a CONCESSIONÁRIA obriga-se a:

- 12.1.1. Executar os encargos assumidos neste CONTRATO e em seus ANEXOS de forma adequada, em conformidade com as condições e princípios orientadores estabelecidos neste CONTRATO e em seus ANEXOS;
- 12.1.2. Cumprir os prazos previstos nesse CONTRATO e nos seus ANEXOS;
- 12.1.3. Dispor de equipamentos, acessórios, equipe técnica qualificada e materiais necessários ao cumprimento dos encargos ora assumidos;
- 12.1.4. Manter em perfeito estado de funcionamento e segurança a infraestrutura utilizada para a perfeita execução dos encargos assumidos neste CONTRATO e em seus ANEXOS;
- 12.1.5. Cumprir e fazer cumprir integralmente o CONTRATO, de acordo com as disposições legais e regulamentares e em observância às determinações do PODER CONCEDENTE;
- 12.1.6. Manter, durante toda a vigência do CONTRATO, diretamente ou por meio de seus CONTROLADORES, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no EDITAL, bem como atender as demais obrigações que lhe sejam impostas pelo referido instrumento;
- 12.1.7. Tomar as medidas preventivas necessárias para evitar danos a terceiros e ao patrimônio, em decorrência da execução da CONCESSÃO;
- 12.1.8. Contratar e manter em vigor durante o prazo do CONTRATO a



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO;

12.1.9. Responsabilizar-se pelos danos que, por si, seus representantes ou subcontratados forem causados ao PODER CONCEDENTE, aos visitantes ou a terceiros na execução do presente CONTRATO;

12.1.10. Cumprir, em relação aos seus empregados, contratados e subcontratados, as determinações legais relativas à legislação trabalhista, previdenciária e de segurança e medicina do trabalho;

12.1.11. Prestar todas as informações que lhe sejam solicitadas pelo PODER CONCEDENTE, nos prazos e periodicidade por esse razoavelmente determinados, em especial aquelas concernentes ao recolhimento de tributos e contribuições; e às informações de natureza econômico-financeira, tais como balancetes trimestrais e balanço anual devidamente auditados;

12.1.12. Realizar sua escrituração contábil e elaborar suas demonstrações financeiras de acordo com a LEGISLAÇÃO APLICÁVEL;

12.1.13. Permitir acesso dos órgãos de controle interno e externo a documentos e informações da CONCESSIONÁRIA para fiscalização; e

12.1.14. Adotar mecanismos e procedimentos internos de integridade, incluindo a elaboração de código de ética e conduta e mecanismos internos de auditoria e canal de denúncia que assegurem sua observância, de modo a prevenir a ocorrência de violações à Lei nº 12.846/2013;

12.1.15. Informar imediatamente ao PODER CONCEDENTE caso quaisquer licenças, permissões ou autorizações para a plena execução do OBJETO da CONCESSÃO forem retiradas, revogadas ou caducarem, ou, por qualquer motivo, deixarem de operar os seus efeitos, indicando, desde logo, as medidas que foram tomadas e/ou que serão tomadas para a sua obtenção;

12.1.16. Dar conhecimento imediato ao PODER CONCEDENTE de todo e qualquer evento ou situação que altere de modo relevante o normal desenvolvimento da execução do OBJETO, ou que possa vir a prejudicar ou impedir o pontual e tempestivo cumprimento das obrigações previstas no CONTRATO, incluindo-se ações judiciais e procedimentos administrativos, devendo apresentar, no menor prazo possível, relatório detalhado sobre tais



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



fatos, com as medidas tomadas ou a serem tomadas para superar ou sanar a situação;

12.1.17. Comunicar ao PODER CONCEDENTE, no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas, todas as circunstâncias ou ocorrências que, constituindo motivos de CASO FORTUITO ou FORÇA MAIOR, impeçam ou venham a impedir a normal execução do OBJETO;

12.1.18. Cooperar para o desenvolvimento das atividades de acompanhamento e fiscalização do PODER CONCEDENTE, nos termos deste CONTRATO, permitindo o acesso aos equipamentos e às instalações atinentes ao OBJETO, bem como aos registros contábeis, dados e informações operacionais, seus e, tanto quanto possível, de suas subcontratadas;

12.1.19. Atender a convocações formalmente encaminhadas pelo PODER CONCEDENTE, inclusive para participar de reuniões;

12.1.20. Manter em arquivo todas as informações dos serviços e atividades executados durante a vigência da CONCESSÃO, permitindo ao PODER CONCEDENTE livre acesso a elas, a qualquer momento;

12.1.21. Apresentar, trimestralmente ao PODER CONCEDENTE, os comprovantes de recolhimento das contribuições sociais e previdenciárias referentes à CONCESSÃO e aos empregados envolvidos na execução do OBJETO do CONTRATO, bem como o comprovante do devido cumprimento de todas as obrigações trabalhistas;

12.1.22. Apresentar as suas demonstrações financeiras exigidas na forma e no prazo estabelecidos neste CONTRATO;

12.1.23. Garantir o livre acesso dos USUÁRIOS à área livre do Complexo, respeitado o horário de funcionamento e as regras do Complexo e o uso oneroso dos seus equipamentos que se caracterizem como FONTES DE RECEITA;

12.1.24. Manter de forma permanente o diálogo com os USUÁRIOS, moradores do entorno e população;

12.1.25. Zelar pelo patrimônio do PODER CONCEDENTE, assumindo a



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



responsabilidade por sua integridade;

12.1.26. Conservar todos os bens, equipamentos e instalações empregados na CONCESSÃO, mantendo-os atualizados e em perfeitas condições de funcionamento, bem como reparar suas unidades e promover, oportunamente, as substituições demandadas em função do desgaste, superação tecnológica ou término da sua vida útil, e ainda, promover os reparos ou as modernizações necessárias à boa execução e à preservação da adequação das atividades e serviços, em observância ao princípio da atualidade;

12.2. A CONCESSIONÁRIA deverá, na data de assinatura do CONTRATO, indicar por escrito ao PODER CONCEDENTE o nome e respectivo cargo do empregado ou representante por ela designado como principal responsável pela gestão do CONTRATO, aos cuidados do qual deverão ser dirigidas as correspondências e notificações.

12.2.1.1. A CONCESSIONÁRIA deverá conceder ao REPRESENTANTE, respeitadas suas disposições estatutárias, os poderes necessários para que essa pessoa adote as medidas para a satisfação de todas as exigências, deveres e obrigações previstas no CONTRATO.

12.2.1.2. A qualquer momento durante a vigência do CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA poderá substituir o REPRESENTANTE mediante notificação prévia ao PODER CONCEDENTE.

12.3. Compreende-se por espaços privados as áreas de concessão cujo acesso não é aberto ao público em geral, podendo esses ser de uso coletivo ou privativo, dependendo de seu carácter, uso e administração. Estes espaços restringem-se basicamente aos espaços comerciáveis dentro da área de concessão, mas também incluem áreas administrativas e operacionais.

12.4. Competirá à concessionária a gestão destas áreas ficando exclusivamente responsável pelo pleno uso dos espaços, sua melhor operação financeira, além da



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



definição dos tipos de atividades, horários de funcionamento, normas de operação, bem como a cessão de uso das áreas à terceiros. Como preceito deve-se considerar os serviços oferecidos como serviços de interesse público.

12.5. A Concessionária será responsável pela limpeza, manutenção e conservação de toda a área da concessão.

12.6. Previamente ao início da operação a Concessionária deverá preparar e submeter à Concedente um Plano de Limpeza que contemple cada uma das áreas do Complexo, podendo a Concedente propor ajustes e recomendações à Concessionária.

12.7. A Concessionária deverá elaborar Plano de Manutenção Preventiva, a ser atualizado e reportado à Concedente anualmente, abrangente de todos os equipamentos e instalações do Complexo, que conste a forma de realização periódica de manutenção, com o objetivo de preservação do patrimônio.

12.8. A Concessionária deverá manter a infraestrutura do Complexo da Estrada de Ferro Madeira Mamoré em plenas condições de funcionamento durante toda a vigência do contrato. Todos os equipamentos, estruturas e edificações deverão ter planos de manutenção, todos contidos no Plano de Manutenção Preventiva.

12.9. É dever da Concessionária obter e preservar atualizados os laudos técnicos de empresas especializadas que atestem as boas condições de uso e conservação dos equipamentos, estruturas e edificações, devendo disponibilizá-los ao Concedente sempre que solicitado, e especialmente por ocasião da reversão dos bens nas hipóteses de extinção da Concessão. Os serviços de manutenção deverão ser realizados por profissionais devidamente capacitados.

12.10. Ainda, é expressamente vedado qualquer tipo de alteração em estruturas do Complexo da Estrada de Ferro Madeira Mamoré, sob pena de extinção da Concessão.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGPI/PVH



12.11. Deverá ser elaborado e atualizado anualmente um Plano de Ação para a Correção de Falhas que impeçam o funcionamento normal das instalações ou dos equipamentos e causem interrupções imprevistas ou o funcionamento em níveis abaixo da qualidade esperada, o qual deverá ser submetido à ciência da Concedente.

12.12. A Concessionária deverá manter um sistema de controle de chamadas de manutenção e conservação, que permita minimamente o registro das falhas, localização e situação, com: data de abertura, data de conclusão, descrição da chamada, solução provida e custo atrelado (se houver).

12.13. A Concessionária deverá efetuar o monitoramento operacional e ambiental das instalações, mantendo o histórico de todas as alterações e intervenções emergenciais ou de rotina de manutenção realizadas, relatando toda e qualquer alteração dos sistemas originais à Concedente.

12.14. A Concessionária deverá manter o inventário e o registro dos bens vinculados à concessão permanentemente atualizados, zelando pela sua integridade.

12.15. O Plano de Operação deverá ser atualizado anualmente.

12.16. A Concessionária deverá dispor de serviço por vídeo-vigilância por captação de imagens com uso de câmeras de todo complexo, devendo ainda as imagens ficarem à disposição do Poder Concedente sempre que solicitado.

13. DAS OBRIGAÇÕES DO CONCEDENTE

13.1. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, por servidor especialmente designado, nos termos do art. 67 da Lei nº 8.666/93;

13.2. Prestar as informações e os esclarecimentos pertinentes que venham a ser solicitados pelo empregado da CONCESSIONÁRIA ou por seus prepostos;



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGPIP/VH



13.3. Comunicar oficialmente à CONCESSIONÁRIA quaisquer falhas verificadas no cumprimento do contrato, aplicando as sanções cabíveis, previstas no edital;

13.4. Proporcionar à CONCESSIONÁRIA as facilidades e as informações necessárias a fim de que possa desempenhar normalmente os serviços contratados;

13.5. Manifestar-se formalmente em todos os atos relativos à execução do Contrato, em especial, na aplicação de sanções, nas alterações e revisões do Contrato;

13.6. Aplicar à CONCESSIONÁRIA as sanções regulamentares e contratuais.

14. GESTÃO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS

14.1. O estudo preliminar, tido como referência para a concessão da área, previu a implantação de ampla área de uso público contemplando espaços para recreação, e contemplação. Além destes destinos, há a previsão da destinação de áreas para usos específicos e restritos como a área destinada ao museu, entre outros.

15. ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

15.1. Para a avaliação, acompanhamento e recebimento dos trabalhos especificados neste Termo de Referência, será constituído o Grupo Técnico de Acompanhamento da operação da CONCESSIONÁRIA, composto por membros de técnicos da Prefeitura Municipal de Porto Velho e do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN através de indicação de ambos as instituições.

15.2. A Concedente, por meio do Grupo Técnico de Acompanhamento, acompanhará a execução dos marcos previstos no Cronograma Geral, resguardando-se o direito de fiscalizar e solicitar esclarecimentos à CONCESSIONÁRIA sempre que entender que os prazos previstos no Cronograma possam ser descumpridos ou, ainda, sempre que entender que a qualidade da



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



gestão não estiver dentro dos padrões necessários, especialmente em relação à sua adequação com o TR, sem prejuízo de eventual aplicação de sanções previstas no Contrato.

16. ÁREA DE CONCESSÃO

O complexo ferroviário da Estrada de Ferro Madeira-Mamoré tem área de 106.727,48m² e é o maior patrimônio histórico e cultural do município de Porto Velho, sendo também, por muito tempo, o principal ponto turístico da cidade, mesmo nos períodos em que esteve a sofrer pelo descaso e falta de manutenção.



Complexo Estrada de Ferro Madeira-Mamoré - EFMM

Com a medida de gestão deste patrimônio histórico por um parceiro privado, a prefeitura municipal de Porto Velho visa tornar o local ainda mais atrativo, proporcionando maior entretenimento e melhor convívio social dos visitantes.

A concessionária deverá implantar ações que visem manter em ótimas condições de utilização o patrimônio histórico, adotando a manutenção preventiva e a gestão e conservação das edificações e espaços públicos. Empregando seta forma os



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



cuidados necessários que sejam capazes de limitar a deteriorização destes imóveis.

Destaca-se que, com a finalidade da preservação do patrimônio cultural, o poder público municipal realizará fiscalização regular, mediante inspeções periódicas nas dependências objeto da referida concessão.

16.1. Galpão 01

A edificação denominada por Galpão 01 trata-se de uma construção centenária com 981,50m² de área edificada, sendo acessível a pessoas com deficiência, em acordo com a NBR 9050/2015.



Galpão 01



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



Vista interna – Galpão 01

O Galpão 01 é composto por pátio para museu e banheiros feminino com 5 boxes, masculino com 5 boxes e uma unidade exclusivo para PCD.

Constituído em estrutura metálica, o Galpão 01 fora beneficiado por recente restauração e encontra-se em ótimas condições. Destaca-se os serviços de:

- Pintura nova de toda a estrutura;
- Recuperação do piso em concreto armado;
- Instalação de proteção e combate a incendios e pânico;
- Instalações elétrica e luminotécnico;
- Implantação de uma locomotiva, de forma fixa, dentro da estrutura que fará parte da composição do projeto museológico.

O Galpão 01 é destinado ao uso como museu principal do complexo, com exposição das peças do complexo. Todos e quaisquer forma de utilização deste espaço para demais finalidades deverá ser submetido a apreciação e autorização do Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGPIP/VH



Será permitido a cobrança de ingresso ao público para visitação ao Museu apenas nos finais de semana e feriados. Durante os demais dias da semana a visitação ocorrerá gratuitamente. O museu deverá funcionar e estar aberto todos os dias da semana, salvo para realização de operação de movimentação de carga, manutenções ou por solicitação do concedente.

16.2. Galpão 02

A edificação denominada por Galpão 02 trata-se de uma construção centenária com 1.526,41m² de área edificada, composta por 1.064,68m² térreo e 461,73m² de mezzanino, sendo acessível a pessoas com deficiência, em acordo com a NBR 9050, inclusive elevador.



Galpão 02



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



Área interna - Galpão 02

O Galpão 02 é composto por pátio para museu, mezzanino, sala técnica e banheiros feminino com 5 boxes, masculino com 5 boxes e uma unidade exclusivo para PCD.

Constituído em estrutura metálica, o Galpão 02 fora beneficiado por recente restauração e encontra-se em ótimas condições. Destaca-se os serviços de:

- Pintura nova de toda a estrutura;
- Recuperação do piso em concreto armado;
- Instalação de proteção e combate a incêndios e pânico;
- Instalações elétrica e luminotécnico;
- Instalação de elevador;

O Galpão 02 é destinado ao uso como museu principal do complexo, com exposição das peças do complexo. Todos e quaisquer forma de utilização deste espaço para demais finalidades deverá ser submetido a apreciação e autorização do Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



Os galpões que abrigarão o museu serão conectados por passarela coberta, em estrutura metálica e vidro, para maior conforto aos usuários em dias de chuva

Será permitido a cobrança de ingresso ao público para visitação ao Museu. Durante ao menos um dia da semana a visitação deverá ocorrer gratuitamente. O museu deverá funcionar e estar aberto ao menos 06 dias durante a semana, salvo para realização de operação de movimentação de carga, manutenções ou por solicitação do concedente.

16.3. Passarela

Os galpões 01 e 02 que abrigarão o museu serão conectados por passarela coberta, em estrutura metálica e vidro para maior conforto aos usuários em dias de chuva



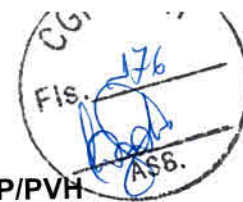
16.4. Galpão 03

A edificação denominada por Galpão 03 trata-se de uma construção centenária com 2.578,59m² de área edificada, composta por 2 pavimentos e mezzanino, sendo acessível a pessoas com deficiência, em acordo com a NBR 9050, inclusive

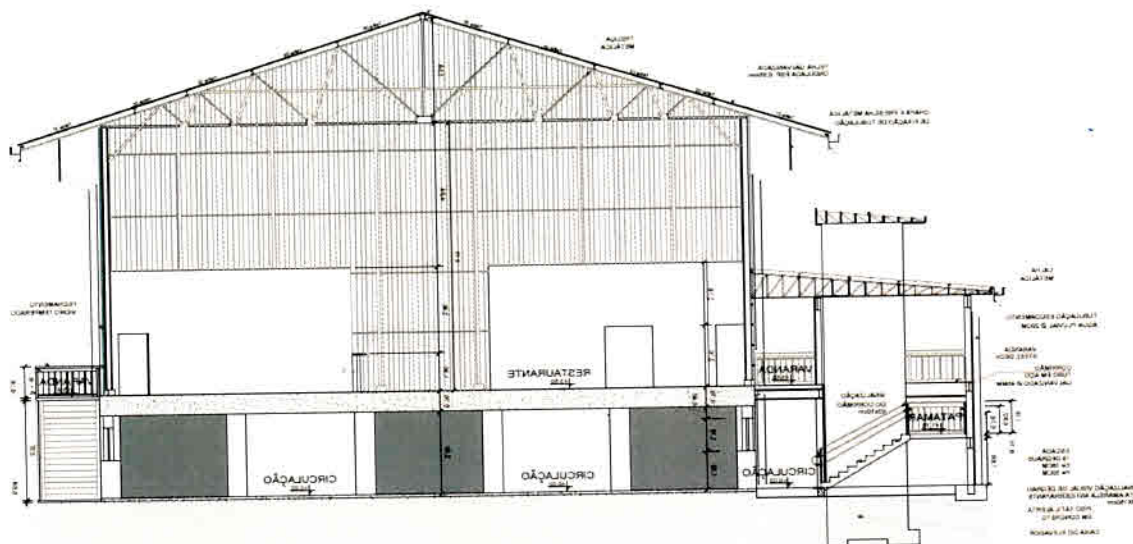


PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



elevador.



Corte – Galpão 03



Pavimento Térreo – Galpão 03

O pavimento térreo do Galpão 03 é composto por 25 salas comerciais entre 13m² a 14,50m² e banheiros feminino, masculino, PCD feminino e PCD masculino.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**



Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH

Constituído em estrutura metálica, o Galpão 03 fora beneficiado por recente restauração e encontra-se em ótimas condições. Destaca-se os serviços de:

- Reforço da estrutura;
- Construção de nova laje em concreto armado;
- Pintura nova de toda a estrutura;
- Recuperação do piso em concreto armado;
- Instalação de proteção e combate a incêndios e pânico;
- Instalações elétrica e luminotécnico;
- Instalação de elevador.

O pavimento térreo do Galpão 03 é destinado ao uso comercial, mediante locação das lojas. Todos e quaisquer alterações necessárias a instalação de lojas neste espaço deverá ser submetido a apreciação e autorização do Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.

Fora construído nas dependências do Galpão 03 um pavimento superior em laje para abrigar a praça de alimentação com 1016,00m² de área e um mirante de aproximadamente 340m² com vistas para o Rio Madeira, com acessibilidade para pessoas com deficiência, em acordo com a NBR 9050, inclusive elevador.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



Varanda pavimento superior –Galpão 03



Galpão 03

O pavimento superior do Galpão 03 é composto por 4 principais pontos comerciais de alimentação, e banheiros feminino, masculino, PCD feminino e PCD masculino.

Constituído em estrutura metálica, o Galpão 03 fora beneficiado por recente restauração e encontra-se em ótimas condições. Destaca-se os serviços de:



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



- Pintura nova de toda a estrutura;
- Instalação de proteção e combate a incêndios e pânico;
- Instalações elétrica e luminotécnico;
- Instalação de elevador;
- Instalação de esquadrias em vidro.

O pavimento superior do Galpão 03 é destinado ao uso como praça de alimentação. Todos e quaisquer alterações necessárias para instalação de bares e restaurantes deverá ser submetido a apreciação e autorização do Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.

16.5. Conjunto Girador, Oficina e Rotunda

A edificação denominada por conjunto girador, oficina e rotunda trata-se de um complexo de estruturas centenária com 5.714,47m² de área edificada, sendo acessível a pessoas com deficiência, em acordo com a NBR 9050.



Conjunto Girador, Oficina e Rotunda



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



Lojas - Conjunto Girador, Oficina e Rotunda

Neste galpão é possível encontrar inúmeras peças, ferramentas e equipamentos antigos, utilizados na fabricação de trilhos ou na manutenção das máquinas férreas a vapor, destes alguns foram recuperados. Fora construído 11 salas comerciais de 24,80m² cada.

Constituído em estrutura metálica, o Galpão 04 fora beneficiado por recente restauração e encontra-se em ótimas condições. Destaca-se os serviços de:

- Pintura nova de toda a estrutura;
- Reforma nas telhas da cobertura e dos fechamentos laterais;
- Recuperação do piso em concreto armado;
- Instalação de proteção e combate a incêndios e pânico;
- Instalações elétrica e luminotécnico.

O Galpão 04 é destinado ao uso comercial, mediante locação das lojas. Todos e quaisquer alterações necessárias a instalação de lojas neste espaço deverá ser submetido a apreciação e autorização do Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



Nacional – IPHAN.

16.6. Food On Train Track

Entre os galpões 03 e 04 fora instalado a praça de alimentação externa do complexo, onde sob um vagão plataforma foram estruturados 06 lojas do tipo container para comercialização de comidas e bebidas.

A área entre o vagão e a pista de caminhada será destinada ao recinto de mesas e cadeiras para alimentação.



Food On Train Track – Praça de Alimentação



Food On Train Track – Praça de Alimentação

16.7. Predio Antigo Conforto Público

A edificação denominada conforto público esta em reforma por uma empresa contratada pela Prefeitura Municipal de Porto Velho. Esta edificação está na área do calçadão em frente ao Rio Madeira e ao lado dos galpões 01 e 02 que funcionaram como museu.

A edificação poderá ser usada para fins comerciais ou alimentícios, como sorveteria, açaí etc.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



Conforto Público



Conforto Público

16.8. Antiga Casa do Feitor – Banheiros Públicos

O banheiro público está implantado bem próximo ao galpão da rotunda, conta com 5 box masculino, 05 boxe feminino e 2 exclusivos para PCD

Constituído em alvenaria, o banheiro público fora beneficiado por recente restauração e encontra-se em ótimas condições. Destaca-se os serviços de:



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



- Pintura nova
- Instalações elétricas;
- Instalações hidrossanitárias;
- Reforma de equipamentos sanitários.

A concessionária deverá realizar a limpeza do local, deixando-os em boas condições de utilização, realizando as manutenções necessárias e o abastecimento de insumos para a higiene pessoal, tais como papel higiênico, papel toalha ou secador de mãos automático e sabonete.



Antiga Casa do Feitor – Banheiros Públicos



Antiga Casa do Feitor – Banheiros Públicos

16.9. Antiga Casa de Força – Estacionamento

Fora construído um estacionamento próximo a antiga casa de força, em pavimento em blocos de concreto, com capacidade para 175 carros, 112 vagas para motos e 31 para bicicleta.



Antiga Casa do Força – Estacionamento



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



Estacionamento

Fora reformado o antigo estacionamento, com acesso pela Avenida Farquar, com capacidade para 44 vagas para carro e 62 para moto.

Será permitido a exploração da área por intermédio da cobrança de taxa para utilização do referido estacionamento.

O prédio em anexo ao estacionamento, originalmente utilizado para acomodar os antigos geradores, possuem 156,00m² e poderão ser usados para administração da concessionária e atendimento ao estacionamento.

A referidas áreas são destinadas a estacionamento. Todos e quaisquer forma de utilização deste espaço para demais finalidades deverá ser submetido a apreciação e autorização do Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.

16.10. Estação Ferroviária

A edificação da estação ferroviária tem aproximadamente 271,69m², contendo 3 salas, sendo estas para o uso diversos podendo inclusive ser utilizada para a

32



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



administração da concessionária.



Estação Ferroviária



Estação Ferroviária

Constituído em alvenaria de tijolos cerâmicos aparente, o predio da antiga estação



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO**

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



ferroviária fora beneficiado por recente restauração e encontra-se em ótimas condições.

Todos e quaisquer forma de utilização deste espaço para demais finalidades deverá ser submetido a apreciação e autorização do Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.

16.11. Posto Policial

A edificação em questão abriga a cisterna de reservação de água, bombas e uma sala destinada para uso como posto policial.



Posto Policial



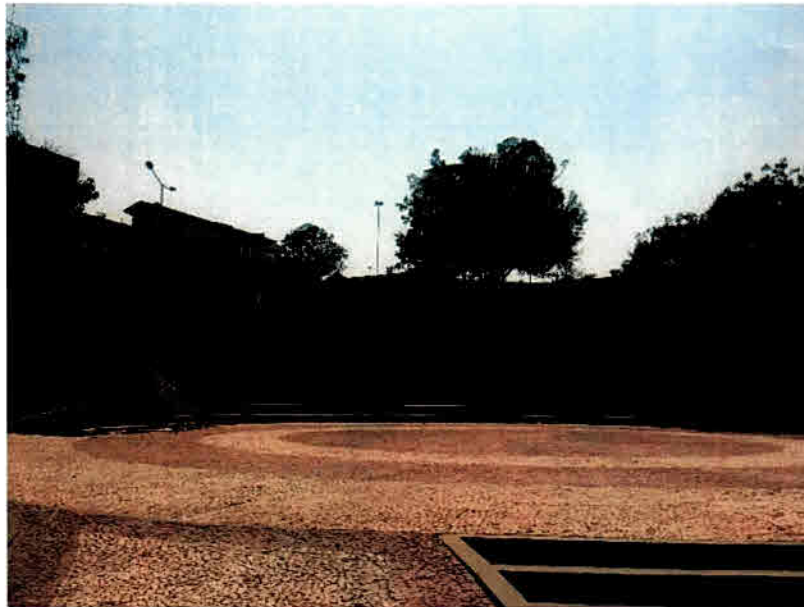
Posto Policial

Toda a edificação passou por reforma que inclui troca da cobertura e do piso pintura, iluminação novo layout em função do posto policial.

Todas e quaisquer forma de utilização deste espaço para demais finalidades deverá ser submetido a apreciação e autorização do Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.

16.12. Anfiteatro

O anfiteatro do complexo EFMM fora revitalizado, com restauração da pavimentação, substituição de bancos, paisagismo e construção de um dissipador de energia para águas pluviais em anexo.



Anfiteatro

O anfiteatro é destinado para o uso público, como palestras, apresentações culturais e afins. Todas e quaisquer forma de utilização deste espaço para demais finalidades deverá ser submetido a apreciação e autorização do Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.

16.13. Garagem Litorina

A edificação denominada garagem Litorina, possui 225m², fora realizada a revitalização da edificação, refeita toda a cobertura e pavimento.



Garagem Litorina

A princípio, a edificação é destinada para pequenos eventos ou apresentações. Todos e quaisquer forma de utilização deste espaço para demais finalidades deverá ser submetido a apreciação e autorização do Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.

16.14. Abastecimento de Água e Coleta e Tratamento de Esgoto Sanitário

Fora implantado um reservatório elevado de água com capacidade para 40m³ de reservação, com abastecimento de água pela concessionária pública de águas e esgoto.

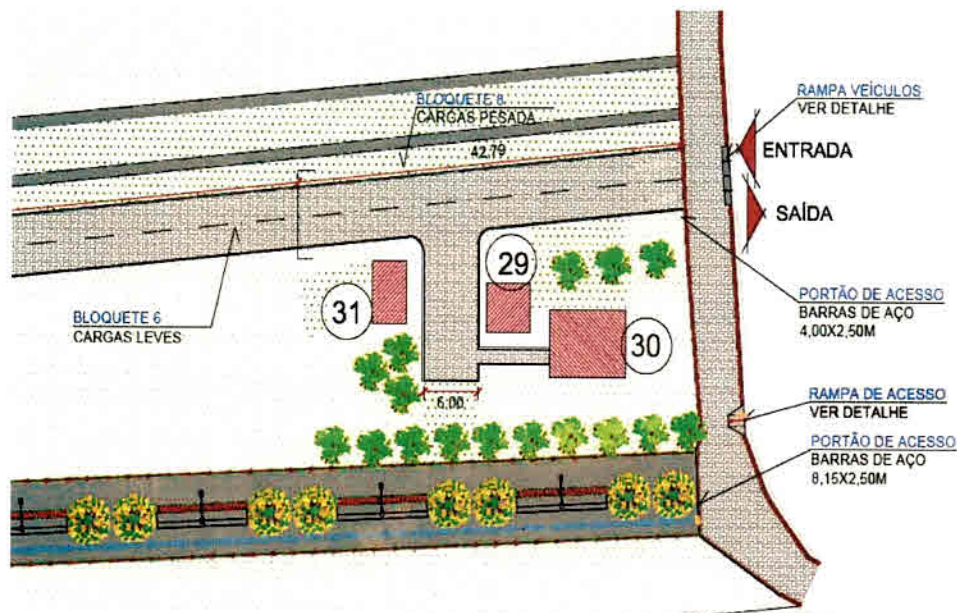
Em paralelo, existe uma cisterna, em anexo ao posto policial, com captação de água do rio madeira, para o uso em limpeza, banheiros e irrigações de gramas e paisagismos.

O complexo EFMM é beneficiado por uma estação de tratamento de esgoto e uma estação elevatória de esgoto.

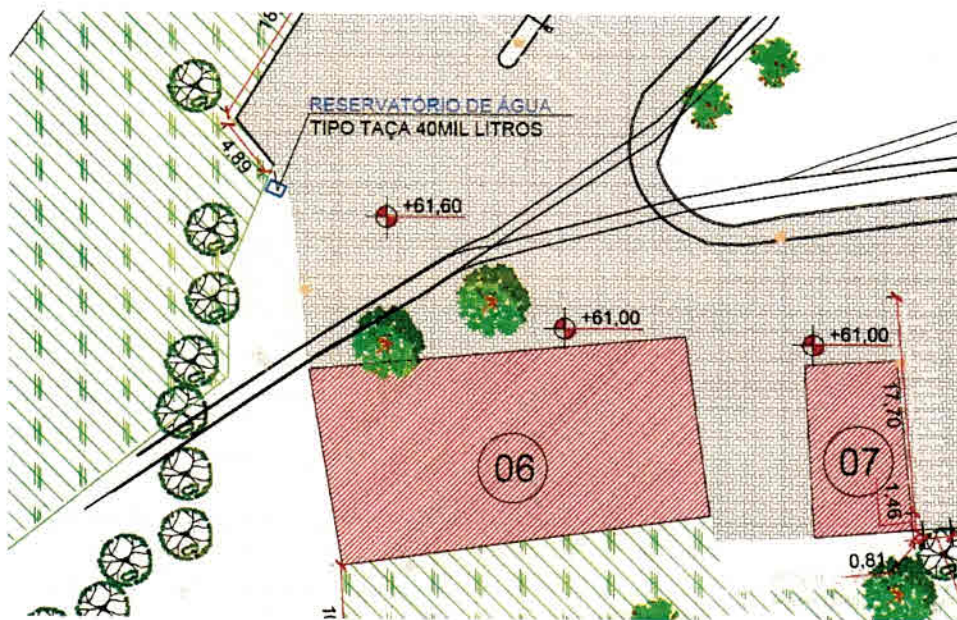


PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
GABINETE DO PREFEITO

Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada de Porto Velho – CGP/PVH



Planta de implantação – 29 - Patrimônio Tombado (Caixa de Ferro); 30 - Estação de Tratamentos de Efluente – ETE/ Estação Elevatória de Esgoto – EEE; 31 – Abrigo Para Resíduos (Base Elevada)



Planta de implantação – Localização do Reservatório de Água (Referência: 06 - Enaro e 07 - Posto Policial)

A referida estação de tratamento de esgoto é de caráter privado, sua gestão, operação e manutenção é de responsabilidade da concessionária do complexo EFMM.