



FUNDAÇÃO
EZUTE



Governo do Estado de
RONDÔNIA

NOVA SEDE

PGE·RO



**ROADSHOW
DO PROJETO**

FEVEREIRO/2022



FUNDAÇÃO
EZUTE



Governo do Estado de
RONDÔNIA

INTERLOCUÇÃO COM O MERCADO

Apresentação do projeto de construção e
operação da nova sede da Procuradoria Geral
do Estado de Rondônia.



INSTITUIÇÃO ENCARREGADA

DO ESTUDO DE VIABILIDADE

- ❖ Organização privada sem fins lucrativos, 100% nacional, cuja missão é contribuir para transformação das organizações brasileiras, especialmente as públicas, melhorando sua efetividade.
- ❖ Oferece soluções inovadoras em tecnologia e gestão para instituições brasileiras, especialmente as públicas.
- ❖ Contribui para a transformação das organizações, apoiando a evolução da produtividade e efetividade. E, por consequência, colabora com o desenvolvimento econômico, a soberania e a autonomia tecnológica do país.

RONDÔNIA

UMA ECONOMIA DE MAIS DE

R\$ 50 BILHÕES

Um dos estados que mais crescem no Brasil, o Estado de Rondônia, já ultrapassou a marca dos 50 bilhões de reais em Produto Interno Bruto. O Estado cresce a taxas superiores à média nacional. Antes da pandemia, **no triênio 2017-2019, enquanto o Brasil cresceu 3,6%, Rondônia cresceu 11,7%.**

Rondônia possui a menor incidência de pobreza e a maior proporção de veículos por habitante entre todos os estados das regiões Norte e Nordeste e também a 2ª melhor distribuição de renda, o 4º menor índice de desemprego e o melhor índice de transparência de todo o Brasil.

É o terceiro estado mais populoso da Região Norte com 1,8 milhão de habitantes (IBGE, 2020). Possui 52 municípios e ocupa uma área de 237 mil km², equivalente ao território da Romênia e quase cinco vezes maior que a Croácia.

Localizado em uma posição privilegiada entre a Amazônia e a região Centro Oeste, possui logística cada vez mais conectada aos espaços mais dinâmicos da economia nacional. O Estado foi pioneiro no ferroviarismo brasileiro e hoje está ligado ao restante do país e ao mundo por rodovias, voos regulares e pela hidrovia do Rio Madeira.

PORTO VELHO

UMA CIDADE EM

FORTE CRESCIMENTO

- ❖ Com um PIB em torno de 20 bilhões de reais e uma população ao redor de 540 mil pessoas, Porto Velho possui potencial econômico que a coloca em posição de destaque regional, um importante polo de serviços na cada vez mais pujante economia da Região Norte do Brasil.
- ❖ Porto Velho está no coração de um grande movimento logístico da Região Norte do país. O aeroporto de Porto Velho integra o “Bloco Norte”, com contrato assinado por 30 anos, em leilão vencido por Vinci Airports.

NOVA SEDE PGE.RO

DADOS FISCAIS DE RONDÔNIA

O Estado de Rondônia apresenta situação fiscal adequada à PPP, com uma trajetória favorável dos principais indicadores, CAPAG Nota A, disponibilidade de caixa positiva e atualmente sem nenhum comprometimento da RCL com despesas relacionadas a PPP.

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA valores em R\$ milhões

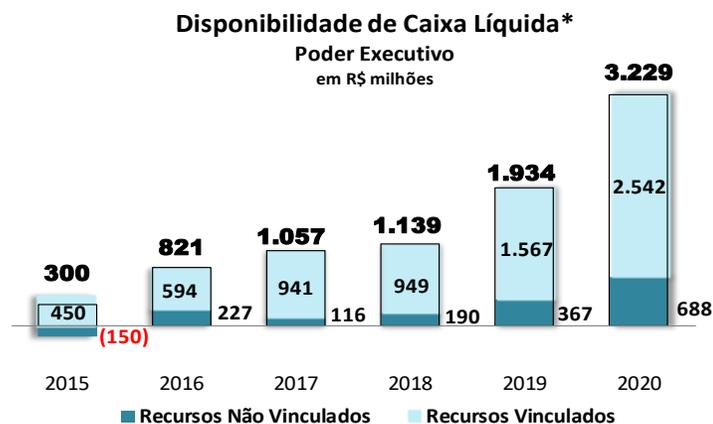
DESPESAS DE CARÁTER CONTINUADO, DERIVADAS DE PPP'S CONTRATADAS	2015 - Valor Apurado	2016 - Valor Apurado	2017 - Valor Apurado	2018 - Valor Apurado	2019 - Valor Apurado	2020 - Valor Apurado
Total das Despesas	0	0	0	0	0	0
Receita Corrente Líquida - RCL	5.825	6.502	6.500	6.944	7.743	8.724
Total das despesas / RCL (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Fonte: Relatório Resumido da Execução Orçamentária-RREO
http://www.transparencia.ro.gov.br/

Limite das Despesas com PPP's (5% da RCL)	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	291	325	325	347	387	436

Receita Corrente Líquida RCL	2015	2016	2017	2018	2019	2020
valores em R\$ milhões	5.825	6.502	6.500	6.944	7.743	8.724

Fonte: Relatório Resumido da Execução Orçamentária-RREO
http://www.transparencia.ro.gov.br/



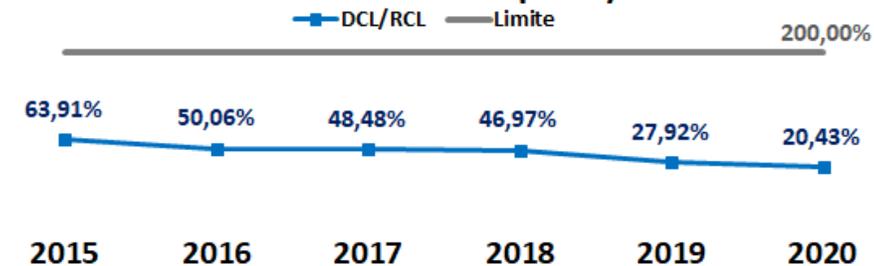
*Disponibilidade de Caixa Líquida é resultado da Disponibilidade Bruta (-) Obrigações Financeiras (inclui Restos a Pagar Liquidados e Não Pagos (do exercício + anteriores); Restos a Pagar Empenhados e Não Liquidados (exercícios anteriores) e Demais Obrigações Financeiras).

Recursos Não Vinculados: Recursos Tesouro, Royalties, etc.

Recursos Vinculados: Educação, Saúde, Previdência (RPPS), etc.

Fonte: Relatório de Gestão Fiscal-RGF
http://www.transparencia.ro.gov.br/

Dívida Consolidada Líquida / RCL



Fonte: Relatório de Gestão Fiscal-RGF
http://www.transparencia.ro.gov.br/

Capacidade de Pagamento (CAPAG)

UF	CAPAG	Indicador I	Indicador II	Indicador III
ES	A	44,52%	83,96%	6,26%
MT	A	37,80%	86,90%	20,60%
RO	A	57,64%	87,76%	19,10%

Fonte: referência ano 2021, <https://www.tesourotransparente.gov.br/ckan/dataset/capag-estados>

MELHORIA DO COMPLEXO ADMINISTRATIVO DO GOVERNO



NOVA SEDE PGE.RO



MAQUETE ELETRÔNICA



NOVA SEDE PGE.RO

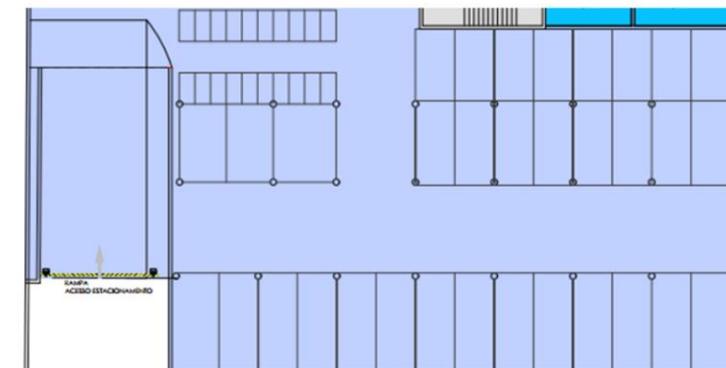
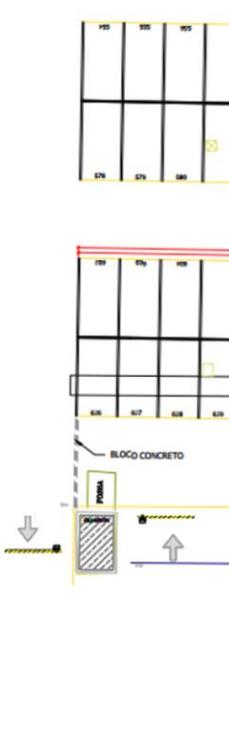
PROJETO CONCEITUAL

- Construção
 - 6 pavimentos – subsolo + térreo + 4 pavimentos
 - Área total de 8.697 m²
 - Terreno do Governo
 - Shopping (875 m²)
 - Sede da Procuradoria (4.874 m²)
 - Praça Externa (1.305 m²)
- Operação
 - 337 funcionários (e população futura de 393 até 2056)
 - 94 vagas para automóveis e 22 vagas de motos
 - Portaria
 - Segurança
 - Etc..



NOVA SEDE PGE.RO

PROJETO CONCEITUAL



SUBSOLO - LEGENDA - ÁREA: 2.947,62m²

- VESTIÁRIOS TERCEIRIZADOS
- CENTRAL LIMPADORA
- ESTACIONAMENTO - AUTOMÓVEIS - 94 VAGAS COM MANOBRISTA MOTOS - 22 VAGAS
- ALMOXARIFADO

1º PAVIMENTO TÉRREO - LEGENDA - ÁREA TOTAL: 1.527,85m²

- HALL PRINCIPAL / RECEPÇÃO / TOTENS DE ATENDIMENTO
- PROTÓCOLO
- AUDITÓRIO / FOYER / SALA VIP (140 Lugares)
- ACADEMIA
- RESTAURANTE
- LOJAS
- ADMINISTRAÇÃO / SEGURANÇA
- PÁTIO EXTERNO COBERTO (JADIM)
- ATENDIMENTO AO CONTRIBUINTE
- SANITÁRIOS / DML (LIMPEZA)

TABELA DE ÁREAS

SUBSOLO -	2.947,62m ²	SHOPPING -	875,25m ²
TÉRREO -	1.527,85m ²	SEDE	
1º PAVIMENTO -	1.055,30m ²	PROCURADORIA -	4.873,80m ²
2º PAVIMENTO -	1.055,30m ²	PRAÇA EXTERNA -	1.304,69m ²
3º PAVIMENTO -	1.055,30m ²		
4º PAVIMENTO -	1.055,30m ²		
TOTAL -	8.696,67m ²		





FUNDAÇÃO
EZUTE

FOLH

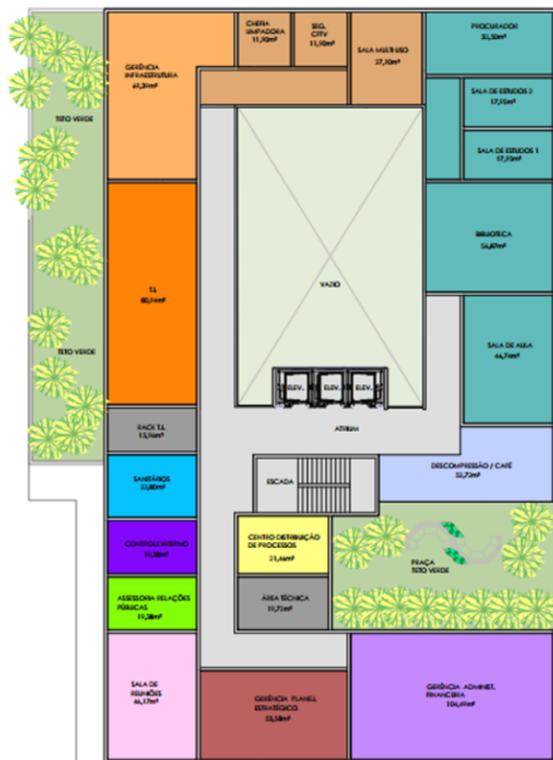
CLIENTE: PROCURADORIA GERAL DE RONDÔNIA
 OBRA: PROJETO NOVA SEDE DA PROCURADORIA DE RONDÔNIA
 LOCAL: RUA PADRE CHIQUELHO PORTO VELHO - RO

PLANO DE MASSAS ARQUI

AUTORES DO PROJETO		REVISÃO	
Arq. Marcelo Chelino G. Gomes Jellen		01	EMISSÃO INICIAL
Arq. Camilla Chengelle		02	REVISÃO CONFORME COMENTÁRIOS
		03	IMPLANTAÇÃO EM NOVO TERRENO

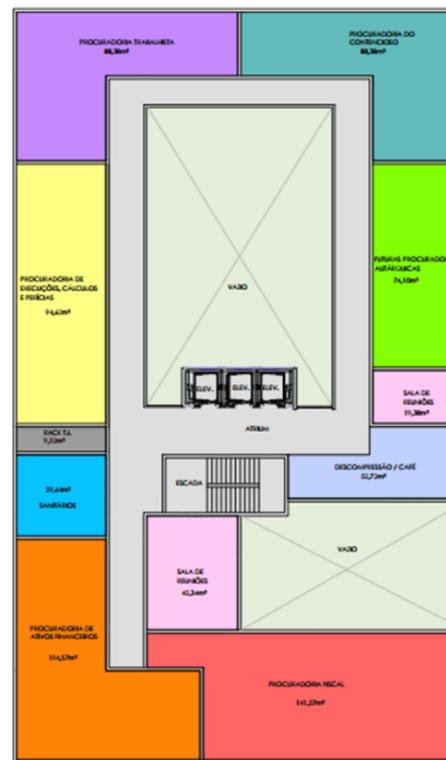
Conteúdo: IMPLANTAÇÃO / TERREO / SUBSOLO

NOVA SEDE PGE.RO



1º PAVIMENTO - LEGENDA - ÁREA: 1.055,30m²

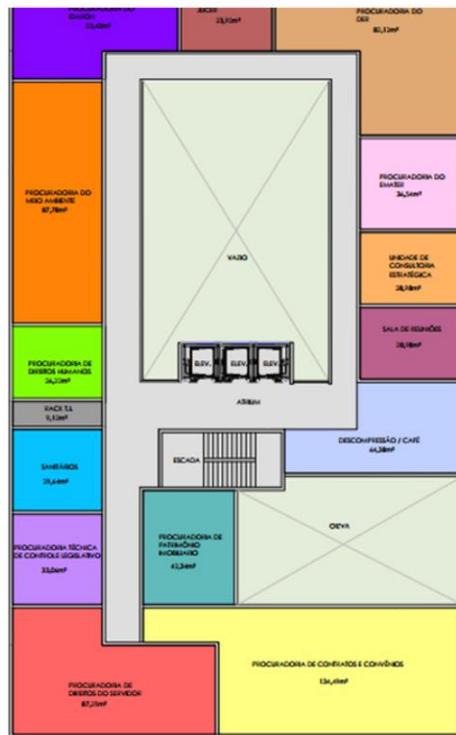
- | | | | |
|--|---|--|--|
| | DESCOMPRESSÃO / CAFÉ | | SALA DE REUNIÕES |
| | SALA DE AULA / BIBLIOTECA / SALAS DE ESTUDO | | GERÊNCIA PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO |
| | GERÊNCIA ADMINISTRATIVA FINANCEIRA | | PRAÇA / DESCOBERTO (TETO VERDE) |
| | T.I. | | CENTRO DISTRIBUIÇÃO DE PROCESSOS |
| | ASSESSORIA RELAÇÕES PÚBLICAS | | SANITÁRIOS / DML (LIMPEZA) |
| | PROCURADOR | | GERÊNCIA INFRAESTRUTURA / ALMOXARIFADO |
| | CONTROLE INTERNO | | RACK / ÁREA TÉCNICA |
| | CENTRO DE LOGÍSTICA | | |



2º PAVIMENTO - LEGENDA - ÁREA: 1.055,30m²

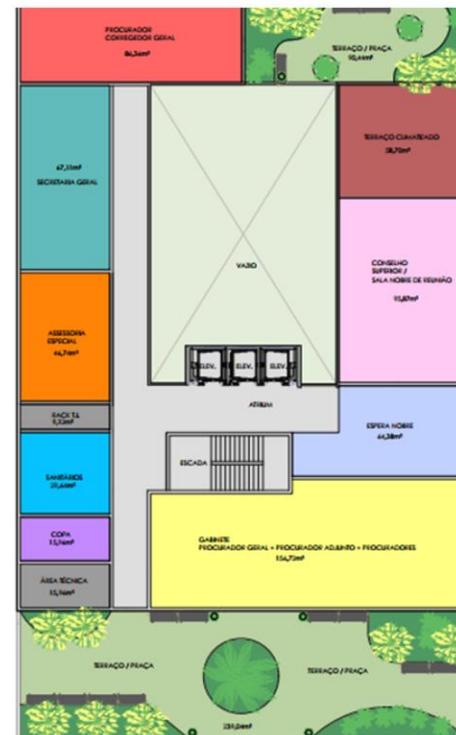
- | | | | |
|--|------------------------------------|--|--|
| | DESCOMPRESSÃO / CAFÉ | | PROCURADORIA FISCAL |
| | PROCURADORIA DO CONTENCIOSO | | SALAS DE REUNIÕES |
| | PROCURADORIA TRABALHISTA | | PROCURADORIA DE EXECUÇÕES, CÁLCULOS E PERÍCIAS |
| | PROCURADORIA DE ATIVOS FINANCEIROS | | SANITÁRIOS / DML (LIMPEZA) |
| | FUTURAS PROCURADORIAS AUTÁRQUICAS | | RACK |

NOVA SEDE PGE.RO



3º PAVIMENTO - LEGENDA - ÁREA: 1.055,30m²

- | | |
|--|---------------------------------------|
| DESCOMPRESSÃO / CAFÉ | PROCURADORIA DE DIREITOS DO SERVIDOR |
| PROCURADORIA DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO | PROCURADORIA DE CONTRATOS E CONVÊNIOS |
| PROCURADORIA TÉCNICA DE CONTROLE LEGISLATIVO | SANITÁRIOS / DML (LIMPEZA) |
| PROCURADORIA DO MEIO AMBIENTE | PRAÇA / TETO VERDE |
| PROCURADORIA DE DIREITOS HUMANOS | UCE |
| PROCURADORIA DO EMATER | PROCURADORIA DO JUCER |
| PROCURADORIA DO DER | RACK |
| PROCURADORIA DO IDADOM | SALA DE REUNIÕES |



4º PAVIMENTO - LEGENDA - ÁREA: 1.055,30m²

- | | |
|---|---|
| ESPERA NOBRE | PROCURADOR CORREGEDOR GERAL |
| SECRETARIA GERAL | CONSELHO SUPERIOR / SALA NOBRE DE REUNIÃO |
| GABINETE - PROCURADOR GERAL
PROCURADORES
PROCURADOR ADJUNTO | SANITÁRIOS / DML (LIMPEZA) |
| ACESSORIA ESPECIAL | COPA |
| | RACK / ÁREA TÉCNICA |
| | TERRAÇO / PRAÇA |

NOVA SEDE PGE.RO

ESCOPO DA PPP

Prazo: 20 Anos

TIR: 8,5%

Payback: 11 Anos

Investimentos: Capex de R\$ 68 milhões



- Construção (requerida certificação AQUA)



- Jardinagem e paisagismo



- Equipamentos (elevadores, bombas, sistemas eletrônicos, ar-condicionado)



- Equipamentos de geração fotovoltaica



- Equipamentos de informática (terminais)



- Mobiliário

Serviços: Opex de R\$ 105 milhões



- O&M Predial (limpeza, portaria, segurança, jardinagem, manutenção de sistemas e equipamentos)



- Conta de energia elétrica, água e esgoto



- Administrativo da SPE



- Seguros, garantias e outros



- Pagamento e manutenção das contas



- Contraprestação máxima R\$17.900K/ano

ESCOPO DA PGE-RO



- Constituição das Garantias

VERIFICADOR INDEPENDENTE



- Verificação dos KPI's de Qualidade, Desempenho e Disponibilidade

AGENTE FIDUCIÁRIO



- Administração das Contas Vinculada e Reserva

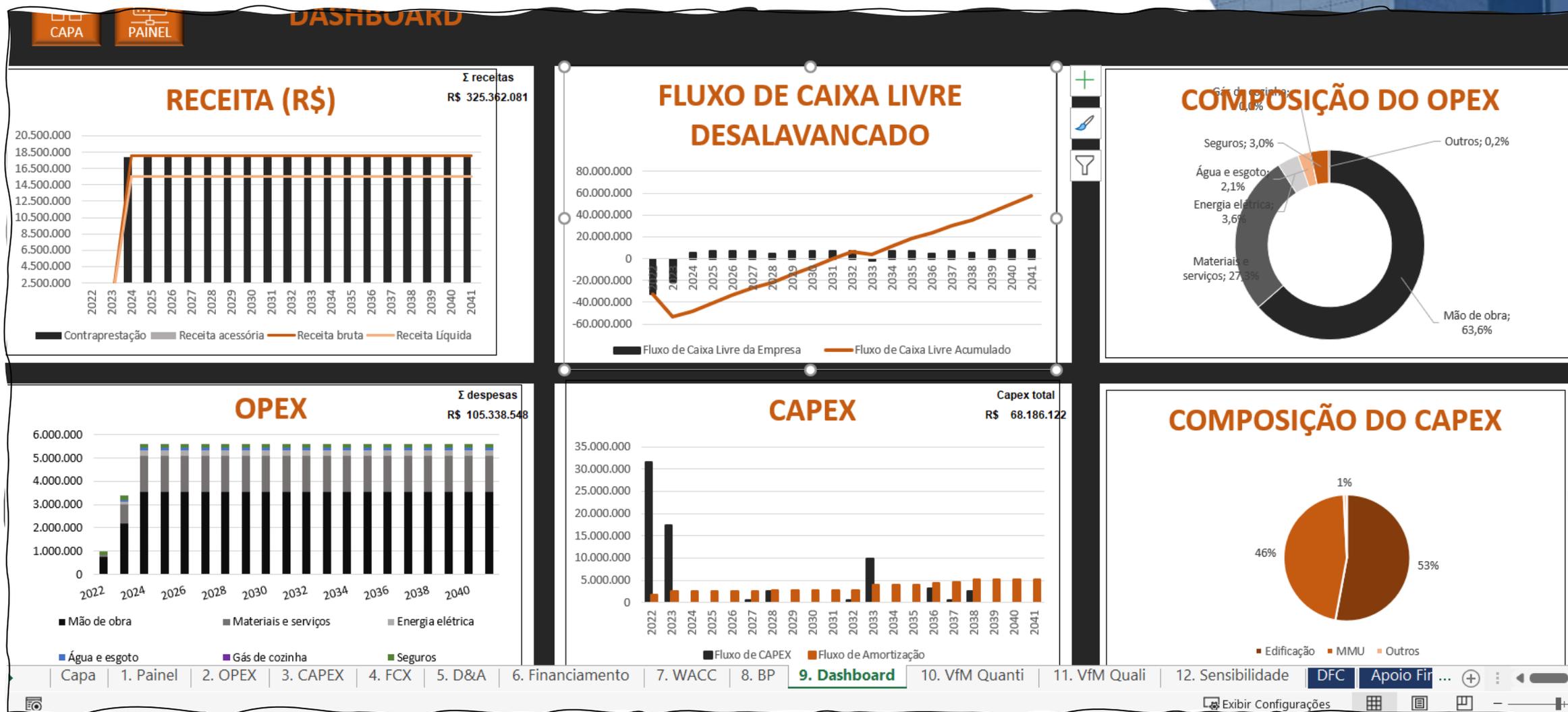
NOVA SEDE PGE.RO

MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA



NOVA SEDE PGE.RO

MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA



NOVA SEDE PGE.RO

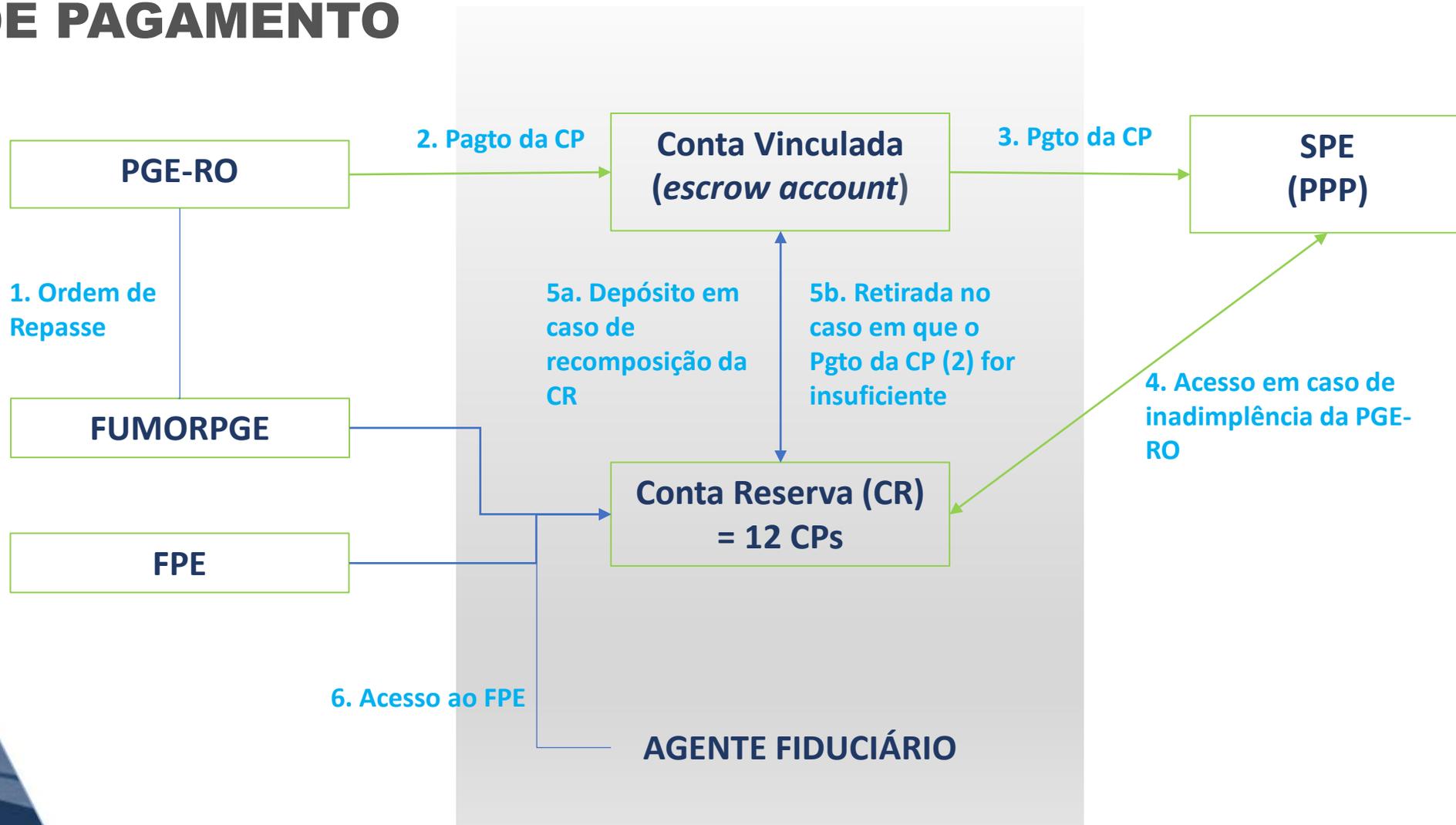
MODELAGEM JURÍDICA

PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA NA MODALIDADE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO, ADMINISTRAÇÃO, OPERAÇÃO, EXPLORAÇÃO E MANUTENÇÃO DA NOVA SEDE DA PROCURADORIA GERAL DO ESTADO DE RONDÔNIA.

- Contrato à luz da Lei nº 11.079/2004 (Parceria Público-Privada)
 - Alocação de riscos segundo Matriz de Riscos
 - Programa de Seguros e Garantias para transferência de riscos e segurança contratual
 - Remuneração contratual afetada por qualidade, desempenho e disponibilidade
 - Sistema de medição e de indicadores de desempenho com impacto na remuneração com serviço de verificação independente a ser licitada pela PGE-RO
 - Possibilidade de revisão do contrato após 12 meses do início da fase operacional (Cláusula 19ª)

NOVA SEDE PGE.RO

SISTEMA DE PAGAMENTO



NOVA SEDE PGE.RO

FATOR DE DESEMPENHO (FDE)

- Total de 25 Indicadores (Qualidade, Desempenho e Disponibilidade)

5 PROCESSO DE MEDIÇÃO

O processo de medição dos INDICADORES DE DESEMPENHO segue o padrão abaixo:



FIGURA 5.1 – PROCESSO DE CÁLCULO DOS INDICADORES DE DESEMPENHO

TABELA 7.10 – INDICADOR DE QUALIDADE (IQ.10)

IQ.10	Cumprimento das rotinas de limpeza de reservatórios d'água
Objetivo do Indicador	
Aferir se as rotinas e procedimentos para limpeza de caixas d'água estão sendo cumpridas conforme o planejado, atendendo à programação de execução estipulada no Plano Operacional da Concessionária, mantendo a validade e garantindo, assim, a qualidade da água do empreendimento.	
Método de Aferição	
A aferição será feita através do monitoramento e acompanhamento da prestação dos serviços de limpeza	

Portanto, o cálculo do FATOR DE DESEMPENHO semestral será representado pela fórmula, a seguir:

$$FDE = \frac{\sum_{x=1}^{16} \overline{IQx} + \sum_{x=1}^4 \overline{IDEx} + \sum_{x=1}^5 \overline{IDIx}}{3}$$

onde:

FDE: FATOR DE DESEMPENHO;

\overline{IQx} : Média aritmética das pontuações aferidas realizadas durante o semestre recém-concluído, para cada INDICADOR DE QUALIDADE, sendo o índice x, de 1 a 16;

\overline{IDEx} : Média aritmética das pontuações aferidas durante o semestre recém-concluído, para cada INDICADOR DE DESEMPENHO, sendo o índice x, de 1 a 4;

\overline{IDIx} : Média aritmética das pontuações aferidas durante o semestre recém-concluído, para cada INDICADOR DE DISPONIBILIDADE, sendo o índice x, de 1 a 5.

NOVA SEDE PGE.RO

MATRIZ DE RISCO (1/2)

- 7 Categorias de Risco, detalhados em mais de 50 Subcategorias

CATEGORIA DE RISCO	DESCRIÇÃO	ALOCAÇÃO BÁSICA DE RISCO		
		Público	Compartilhado	Privado
RISCO DE DISPONIBILIDADE DE IMÓVEL, DE ACESSO E DE LOCAL	Bom título de posse e livre de ônus; acesso ao local; segurança do local; e condição do local e dos ativos existentes.	<input type="checkbox"/>		
RISCO SOCIAL	O risco associado ao impacto do projeto sobre propriedades adjacentes e pessoas afetadas (inclusive protesto e agitação pública).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
RISCO AMBIENTAL	O risco associado a condições pré-existent; obtenção de anuências; conformidade com as leis; condições causadas pelo projeto; eventos externos; e mudanças climáticas.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
RISCO DE DESIGN	O risco de que o design do projeto não seja adequado para a finalidade exigida; aprovação do projeto; e mudanças.			<input type="checkbox"/>

NOVA SEDE PGE.RO

MATRIZ DE RISCO (2/2)

- 7 Categorias de Risco, detalhados em mais de 50 Subcategorias

CATEGORIA E DESCRIÇÃO DO RISCO		ALOCAÇÃO DO RISCO			MOMENTO DA IDENTIFICAÇÃO ESCLARECIMENTOS QUANTO À ALOCAÇÃO
Risco	Subcategoria	Público	Compartilhado	Privado	
RISCO DE DISPONIBILIDADE DE IMÓVEL, DE ACESSO E DE LOCAL	Principais anuências de projeto			<input type="checkbox"/>	Pré-assinatura: alvarás-chave e outras aprovações importantes, bem como anuências ambientais, são de reponsabilidade da CONCESSIONÁRIA.
				<input type="checkbox"/>	Pós-assinatura: alvarás-chave e outras aprovações importantes, bem como anuências ambientais, são de reponsabilidade da CONCESSIONÁRIA.
	Aprovações subsequentes ao planejamento		<input type="checkbox"/>		A obtenção de anuência subsequente ao planejamento detalhado (após elaboração do projeto básico e do projeto executivo) e outras aprovações será um risco da CONCESSIONÁRIA. No entanto, o PODER CONCEDENTE poderá compartilhar esse

CRONOGRAMA

ESTÁGIO DO PROJETO





Governo do Estado de
RONDÔNIA



FUNDAÇÃO
EZUTE

ESPAÇO PARA
CONTRIBUIÇÕES

<https://www.ezute.org.br/>
pge-ro@ezute.org.br