



PLANO DE TRABALHO Nº 18

Concessão de uso de bem público do Mercado do Rio Vermelho – Ceasinha, objetivando a sua requalificação, operação, manutenção, administração e exploração comercial, correspondente à comercialização da área locável

Sumário

1.	Título	do
Projeto.....		
2		
2.	Responsável	pelo
Projeto.....		2
3.	Justificativa	do
Projeto.....		2
4.	Descrição do Objeto, Etapas e Cronograma	de
Execução.....		3
5.	Condições de Estruturação e Obrigações	das
Partes.....		3
6.		Resultados
Esperados.....		4
7.	Período	de
Execução.....		4
8.		Custo
Estimado.....		
4		
9.	Obrigações	de
Ressarcimento.....		5

1. Título do Projeto

Concessão de uso de bem público do Mercado do Rio Vermelho – Ceasinha, objetivando a sua requalificação, operação, manutenção, administração e exploração comercial, correspondente à comercialização da área locável, mediante Manifestação do Interesse da Iniciativa Privada (MIP) proposta pelo pelo Consórcio formado pela ENASHOPP - Empresa Nacional de Administração de Shopping Centers Ltda. e pela MOBI Engenharia e Serviços Eireli.

2. Responsável pelo Projeto

A Secretaria de Desenvolvimento Econômico do Estado da Bahia (SDE), a qual subscreve este Plano de Trabalho juntamente com a BAHIAINVESTE e Casa Civil do Estado da Bahia, conjuntamente denominadas PARTES.

3. Justificativa do Projeto

O Responsável pelo Projeto demonstrou o interesse público na realização da proposta, feita ao Estado da Bahia pelo Consórcio formado pela ENASHOPP - Empresa Nacional de Administração de Shopping Centers Ltda. e pela MOBI Engenharia e Serviços Eireli (CONSÓRCIO), de estudos de requalificação, operação, manutenção, administração e exploração comercial do Mercado do Rio Vermelho –Ceasinha, visando subsidiar a modelagem de contratação, sob a forma de concessão de uso de bem público, desse mercado, localizado na Av. Juracy Magalhães Junior, s/n, na cidade de Salvador, Estado da Bahia, em área de 18.900 m².

Como benefícios subsequentes, conforme o disposto no item “1.4.2. *Síntese de Benefícios Gerados – Demonstração do Interesse Público na Realização da Concessão*” da MIP proposta por esse CONSÓRCIO, *in verbis*:

“Desta forma, podemos elencar resumidamente os seguintes benefícios gerados pelo adequado desenvolvimento da gestão plena, com a modelagem ora proposta, incluindo a capacidade de investimentos propostos pelo projeto:

Benefícios para os Usuários/Consumidores

- *Maior Qualidade e Diversificação de Produtos e Serviços;*
- *Melhor Atendimento;*
- *Maior Conforto e Segurança.*

Benefícios para o Gestor/Operador/Lojista

- *Maior Atratividade, Potencialização da Vendas, Oportunidades de Qualificação da Operação, Valorização do Ponto Comercial e Capacidade de Requalificação.*

Benefícios para o Estado

- *Desoneração do Erário;*
- *Aferição de Receita com a Outorga;*
- *Exclusão do Risco Operacional e de Mercado;*
- *Requalificação do Equipamento sem Desembolso – Investimentos Exclusivos do Cessionário;*
- *Delegação da Prestação sem Perder a Titularidade;*
- *Valorização do Espaço Público em Curto e Longo Prazo;*
- *Potencialização de Empregos e Desenvolvimento Socioeconômico Local e Regional.”*

4. Descrição do Objeto, Etapas e Cronograma de Execução

Constitui objeto do Plano de Trabalho a análise técnica por parta da BAHIAINVESTE do pedido de autorização da MIP, nos termos do disposto no art. 6º do Decreto 16.522/15, bem como a análise dos estudos recebidos no âmbito da MIP, se autorizado, em observância ao parágrafo único do art. 7º do Decreto 16.522/15. O Escopo das atividades a serem acompanhadas com o suporte técnico da BAHIAINVESTE, consiste no gerenciamento geral do Projeto, no assessoramento ao Responsável pelo Projeto e na avaliação dos aspectos econômico-financeiros da modelagem, a partir das entregas efetuadas pelo proponente da MIP.

O cronograma estimado para a realização do objeto ora proposto será aquele estabelecido pelo Responsável pelo Projeto quando do deferimento da MIP, aí incluídas eventuais prorrogações, acrescido de, pelo menos, dois meses, prazo necessário à avaliação pela BAHIAINVESTE dos estudos entregues, podendo ser este prorrogado por acordo entre as partes.

5. Condições de Estruturação e Obrigações das Partes

A execução do objeto do presente Plano de Trabalho será baseada no conjunto de pressupostos e obrigações listados a seguir, podendo a BAHIAINVESTES valer-se da contratação de serviços técnicos especializados para consecução de seus fins. Caso qualquer um desses não se realize, pode ser necessário reavaliar as condições de execução do objeto deste Plano de Trabalho:

- A base das informações, será aquela disponibilizada pelo Responsável pelo Projeto.
- Todos os prazos, atividades e condições deste Plano estão condicionados à materialização das premissas usadas na sua confecção, premissas essas colhidas junto ao Responsável pelo Projeto.
- Caberá ao Responsável pelo Projeto ainda decidir sobre conveniência, forma e tempestividade da implementação ou não, de toda e qualquer recomendação feita pela BAHIAINVESTES. Será também de exclusiva responsabilidade do Responsável pelo Projeto a destinação dada aos resultados dos estudos entregues e suas consequências. Todas as estimativas e recomendações produzidas pela BAHIAINVESTES são feitas com base nas informações e fatos conhecidos atualmente.
- Compete à BAHIAINVESTES:
 1. Trabalhar em articulação permanente com a proponente da MIP e equipe técnica do Responsável pelo Projeto;
 2. Executar os trabalhos de forma a garantir os melhores resultados;
 3. Manter sigilo quanto às informações obtidas no desenvolvimento dos trabalhos;
 4. Gerenciar todas as atividades relativas ao presente ajuste;
 5. Manter a supervisão, direção e recursos humanos para execução eficiente dos serviços objeto deste Plano de Trabalho;
 6. Zelar pela boa e completa execução dos serviços objeto do Plano de Trabalho;
 7. Comunicar ao Responsável pelo Projeto qualquer anormalidade que interfira no bom andamento dos trabalhos;
 8. Prestar suporte técnico ao Responsável pelo Projeto no que concerne ao desenvolvimento dos trabalhos e que consiste em: (a) gerenciamento do cronograma de atividades e do Plano de Trabalho, com análise do status das atividades e proposição de planos de ação para correção de eventuais atrasos em relação ao baseline de execução dos trabalhos; (b) responsabilidade pela gestão das atividades necessárias à execução do escopo previsto neste Plano de Trabalho; (c) relacionamento e articulação com stakeholders; (d) auxiliar o Responsável pelo Projeto na avaliação dos estudos recebidos pelo proponente da MIP.
- Compete ao Responsável pelo Projeto:
 1. Acompanhar a execução dos serviços objeto deste Plano, atestando a prestação dos mesmos;
 2. Obter e expedir autorizações e demais atos regulamentares necessários à consecução do Projeto;
 3. Articular-se com demais órgãos, entidades e entes envolvidos no Projeto;
 4. Fornecer informações, documentos e estudos já elaborados para fins de modelagem do Projeto;
 5. Disponibilizar à BAHIAINVESTES todas as informações e documentação pertinentes aos trabalhos;
 6. Indicar técnicos de seu quadro para acompanhar a realização dos trabalhos;
 7. Manter a BAHIAINVESTES informada de quaisquer decisões de caráter gerencial, técnico ou administrativo que possam afetar ou se relacionar com a estruturação do Projeto.

6. Resultados Esperados

Espera-se que os estudos produzidos a partir do presente Plano de Trabalho sejam completos e adequados à realização, conclusão e entrega dos estudos voltados à modelagem de contratação, sob a forma de concessão de uso de bem público, do Mercado do Rio Vermelho – Ceasinha, objetivando a sua requalificação, operação, manutenção, administração e exploração comercial, correspondente à comercialização da área locável, pelo Responsável do Projeto.

7. Período de Execução

O presente Plano de Trabalho terá vigência de 1 (um) ano, ou enquanto vigor a autorização da MIP concedida, devendo, ao final desse prazo, ser entregues todos os produtos.

8. Custo Estimado

O custo estimado do presente Plano de Trabalho é de 69.792,00 (sessenta e nove mil, setecentos e noventa e dois reais) – correspondente ao percentual de 12% (doze por cento) do valor autorizado para ressarcimento da MIP ao seu proponente - devido à BAHIAINVESTES em decorrência do gerenciamento do Projeto e outras despesas, nos termos do disposto no Regulamento do Fundo de Estruturação de Projetos da BAHIAINVESTES – FEP, aprovado pelo Conselho de Administração da BAHIAINVESTES. Os custos deste Plano de Trabalho serão suportados pelos recursos disponíveis no FEP e serão apropriados à conta geral da BAHIAINVESTES na forma indicada a seguir:

Atividade	Indicador	Parcela
Análise técnica do pedido de autorização da MIP e orientações gerais acerca dos processos de estruturação do Projeto.	Parecer de enquadramento da MIP; e Ata de realização de reunião de início do Projeto com o Responsável pelo Projeto e outros interessados.	15%
Avaliação dos aspectos econômico-financeiros da modelagem.	Parecer de análise da modelagem econômico-financeira.	50%
Gerenciamento geral do Projeto e assessoramento ao Responsável pelo Projeto.	Conclusão do Projeto, verificada a partir de deliberação do Responsável pelo Projeto.	35%

A BAHIAINVESTES também fará jus à percepção de taxa de êxito do Projeto, nos termos do item 9 abaixo, consoante o disposto no Regulamento do FEP, que não será suportada pelo FEP, e sim mediante ressarcimento pela futura Concessionária, estando, portanto, sujeita, exclusivamente, ao êxito da licitação do Projeto e a todos os riscos envolvidos no processo.

9. Obrigação de Ressarcimento

O Responsável pelo Projeto se compromete a prever nos instrumentos produzidos para licitação, a obrigação de ressarcimento pela futura Concessionária, como condição prévia à assinatura do contrato de concessão, em decorrência do aproveitamento dos estudos produzidos no âmbito da futura concessão, os seguintes montantes:

1. o valor de 69.792,00 (sessenta e nove mil, setecentos e noventa e dois reais), à conta do FEP; e
2. o valor equivalente a 1% (um por cento) do CAPEX do Projeto, a título de taxa de êxito da licitação do Projeto, à conta geral da BAHIAINVESTES. Entende-se por CAPEX a soma simples dos investimentos projetados para os 5 (cinco) primeiros anos, limitada a, no máximo, R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), conforme indicado no modelo econômico-financeiro do respectivo Projeto.

Salvador/BA, 13 de abril de 2021.

CARLOS PALMA DE MELLO

Secretário em Exercício da Casa Civil do Estado da Bahia

JOÃO FELIPE DE SOUZA LEÃO

Secretário de Desenvolvimento Econômico do Estado da Bahia

JORGE FONTES HEREDA

Diretor-Presidente BAHIAINVESTES S.A

ATAIDE LIMA DE OLIVEIRA

Diretor de Administração e Finanças BAHIAINVESTES S.A

Testemunha 1:

Nome:

CPF:

Testemunha 2:

Nome:

CPF:



Documento assinado eletronicamente por **Jorge Fontes Hereda, Presidente**, em 13/04/2021, às 20:31, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 13º, Incisos I e II, do [Decreto nº 15.805, de 30 de dezembro de 2014](#).



Documento assinado eletronicamente por **Ataide Lima de Oliveira, Diretor Administrativo e Finanças**, em 14/04/2021, às 09:01, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 13º, Incisos I e II, do [Decreto nº 15.805, de 30 de dezembro de 2014](#).



Documento assinado eletronicamente por **João Felipe de Souza Leão, Secretário de Estado**, em 15/04/2021, às 09:13, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 13º, Incisos I e II, do [Decreto nº 15.805, de 30 de dezembro de 2014](#).



Documento assinado eletronicamente por **Carlos Palma de Mello, Secretário de Estado em Exercício**, em 02/02/2022, às 23:18, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 13º, Incisos I e II, do [Decreto nº 15.805, de 30 de dezembro de 2014](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://seibahia.ba.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **00029319811** e o código CRC **778F70C1**.