

CONTRATO DE ESTRUTURAÇÃO DE PROJETO DE CONCESSÃO DESTINADA À CONSTRUÇÃO, ESTRUTURAÇÃO, MANUTENÇÃO E APOIO À OPERAÇÃO DAS CENTRAIS DE ABASTECIMENTO DO ESPÍRITO SANTO (PROJETO NOVA CEASA/ES) QUE ENTRE SI FAZEM O ESTADO DO ESPÍRITO SANTO E O BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESPÍRITO SANTO – BANDES, NA FORMA ABAIXO:

O **ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**, pessoa jurídica de direito público, por meio da Secretaria de Estado de Desenvolvimento (SEDES), com sede em Rua Sete de Setembro, 362, Palácio da Fonte Grande, 7º e 9º andares, Centro, Vitória/ES, CEP 29.015.000, inscrito no CNPJ sob o nº 49.354.824/0001-59, doravante denominado **CONTRATANTE**, neste ato representado por seus representantes legais; e

O **BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESPÍRITO SANTO – BANDES**, instituição financeira de desenvolvimento, com sede na Cidade de Vitória – ES, na Av. Princesa Isabel, nº 574, inscrito no CNPJ sob o nº 28.145.829/0001-00, doravante denominado simplesmente **BANDES**.

O **CONTRATANTE** pretende realizar a estruturação e modelagem de projeto de concessão de uso de imóvel público, a título oneroso, para construção, operação e manutenção da **NOVA CEASA**, com o objetivo de fomentar o desenvolvimento econômico e social na região;

Considerando que o **BANDES** possui especialização na estruturação de projetos voltados ao desenvolvimento sustentável do Espírito Santo;

Considerando que a Lei Complementar nº 1.051/2023, que institui o Programa de Parcerias de Investimentos do Estado do Espírito Santo - PPI/ES, dispõe em seu art. 9º, §1º que o **BANDES** poderá prestar “suporte técnico direto ou indireto, apoiando os objetivos e as finalidades desta Lei Complementar, podendo atuar com *facilities*, visando à elaboração de estudos relativos à estruturação de projetos de concessões, permissões de serviços públicos, de parcerias público-privadas e de desestatização de companhias estatais, desde que atendidas todas as regras internas e externas, com análise prévia da Procuradoria-Geral do Estado - PGE e observância da legislação de regência”;

Considerando que o **BANDES** estruturou internamente uma unidade especializada objetivando a estruturação de projetos de Parcerias Público-Privadas (PPP), em conformidade com o §2º do art. 9º da Lei 1.051/2023;



Considerando que o Estatuto Social do **BANDES** foi alterado para prever a estruturação de projetos dessa natureza, passando a incluir a atividade “prestar serviços de assessoria e assistência técnica à Administração direta e indireta do Estado do Espírito Santo e dos Municípios, inclusive na estruturação de procedimentos e projetos que promovam o desenvolvimento econômico e social por meio de concessões, permissões, PPP e outras formas de parceria”;

Considerando que o **BANDES** foi formalmente indicado pelo OF/Nº 084/2024/SEDES/GABSEC, por intermédio do Conselho Gestor do Programa de Parcerias de Investimentos do Estado do Espírito Santo (CGPPI), como agente estruturador do projeto de concessão das Novas Centrais de Abastecimento do Espírito Santo – CEASA/ES (**Projeto NOVA CEASA**), em parceria com as secretarias de governo SEDES e SEAG;

Considerando que a contratação do **BANDES** para a estruturação do projeto de concessão da **NOVA CEASA** fortalece institucionalmente o Banco como agente estruturador de projetos de infraestrutura no Estado, consolidando sua atuação estratégica em conformidade com as diretrizes do Programa de Parcerias de Investimentos do Estado do Espírito Santo - PPI/ES;

Considerando que essa parceria promove sinergias institucionais entre o Governo do Estado, suas secretarias e o **BANDES**, aprimorando a capacidade técnica e operacional das instituições envolvidas na formulação, modelagem e execução de projetos de concessões e PPP;

Considerando que o **CONTRATANTE** autorizou a contratação do **BANDES** para a realização dos estudos de estruturação e implementação do projeto de concessão **destinada à construção, estruturação, manutenção e apoio à operação das Centrais de Abastecimento do Espírito Santo – CEASA-ES (Projeto NOVA CEASA)**.

Resolvem firmar o presente contrato de prestação de serviços, por dispensa de licitação nos termos no inc. IX do art. 75 da Lei 14.133/21 e do Decreto nº 5.352-R, diplomas estes que devem ser observados juntamente com a proposta apresentada pelo contratado, ficando, porém, ressalvadas como não transcritas as condições nela estipuladas que contrariem as disposições deste contrato que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:



CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

O objeto do presente instrumento é a prestação dos serviços técnicos pelo BANDES para estruturação do projeto de concessão destinada à **construção, estruturação, manutenção e apoio à operação das Centrais de Abastecimento do Espírito Santo – Projeto NOVA CEASA-ES**, cujo detalhamento, especificações e condições encontram-se estabelecidas no Termo de Referência, Anexo I, do contrato.

Integram este Contrato, como partes indissociáveis e independentemente de transcrição, os seguintes anexos:

- I - Termo de Referência (Sedes);
- II - Termo de Especificação Técnica (Contratação Consultores).

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Para apoiar a prestação dos **SERVIÇOS TÉCNICOS**, o **BANDES** procederá à contratação de **CONSULTORES TÉCNICOS** para a execução dos **ESTUDOS TÉCNICOS**, nos termos da Cláusula Sexta (“Da Remuneração Pelos Serviços Prestados”).

PARÁGRAFO SEGUNDO

As **PARTES** reconhecem que o **OBJETO** deste **CONTRATO** é um ato complexo, importando na necessidade de colaboração do **CONTRATANTE** e de diversas entidades distintas e que, por essa razão, o **BANDES**, de forma justificada, em casos de eventos que não sejam de sua exclusiva responsabilidade, poderá realizar adequações no cronograma de execução do **PROJETO**.

PARÁGRAFO TERCEIRO

As **PARTES** poderão acordar ajustes no **TERMO DE REFERÊNCIA** e no **TERMO DE ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS**, a serem formalizados na forma da Cláusula Décima Sexta (“Comunicações”), desde que tais ajustes não acarretem alteração no **OBJETO** contratado e nos valores deste **CONTRATO**.



CLÁUSULA SEGUNDA – VIGÊNCIA

O presente **CONTRATO** vigorará pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses a contar da data de formalização jurídica deste instrumento, podendo ser prorrogado durante o andamento do projeto. Encerra-se automaticamente quando houver a assinatura do **CONTRATO** pela **CONTRANTE** com Sociedade de Propósito Específico (SPE).

CLÁUSULA TERCEIRA - OBRIGAÇÕES DAS PARTES**PARÁGRAFO PRIMEIRO****BANDES**

I. Executar, coordenar e orientar, observadas as diretrizes informadas pelo **CONTRATANTE**, a elaboração dos **ESTUDOS TÉCNICOS** junto aos consultores técnicos contratados para a execução do **PROJETO**, conforme **TERMO DE ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA**, responsabilizando-se pela análise e integração de dados, insumos técnicos e outros serviços específicos necessários à consecução do objeto do Contrato;

II. Atuar como **PROJECT MANAGEMENT OFFICE (PMO)**, assegurando a coordenação entre órgãos governamentais, consultorias e investidores, promovendo um fluxo de trabalho estruturado e alinhado aos padrões técnicos, jurídicos e financeiros da concessão;

III. Conduzir o **REQUEST FOR INFORMATION (RFI)** e incorporar análises técnicas e mercadológicas para reforçar a viabilidade econômico-financeira do projeto, ajustando a modelagem da concessão, reduzindo o risco de licitação deserta e aumentando a competitividade;

IV. Garantir transparência, eficiência e otimização de recursos públicos na estruturação do projeto, supervisionando a modelagem da concessão com as melhores práticas do setor e promovendo um processo licitatório robusto e sustentável;

V. Realizar a contratação dos serviços técnicos de terceiros necessários à execução do objeto deste Contrato, descritos no **TERMO DE REFERÊNCIA**;



VI. Designar preposto para representar o **BANDES** na execução deste **CONTRATO**;

VII. Responsabilizar-se pela alocação de corpo técnico e insumos necessários à estruturação do projeto, sem prejuízo das atribuições alocadas ao **CONTRATANTE**.

VIII. Manter a equipe técnica do **CONTRATANTE** envolvida e informada sobre a execução dos **SERVIÇOS TÉCNICOS DO BANDES** de cada etapa do **PROJETO**;

IX. O **BANDES**, sendo responsável pelo acompanhamento, suporte e avaliação técnica de todos os estudos, documentos e informações produzidas pelos consultores técnicos contratados, deverá realizar a análise dos produtos entregues pelos consultores, elaborando **Relatório Preliminar de Produto** para cada um deles, o qual será encaminhado à Comissão Técnica para análise e validação, nos prazos estabelecidos na Cláusula Nona (“**Da Entrega e Recebimento do Produto**”), juntamente com os produtos resultantes da execução dos serviços técnicos, de forma a assegurar a qualidade dos trabalhos e sua adequação às diretrizes informadas pelo **CONTRATANTE**;

X. Promover as adequações e ajustes apontados pela Comissão Técnica, no prazo estabelecido no parágrafo segundo da Cláusula Nona deste contrato, nos estudos e produtos entregues, a fim de garantir a conformidade dos trabalhos com as diretrizes definidas pelo **CONTRATANTE**.

XI. Comunicar ao **CONTRATANTE** quaisquer intercorrências ou eventos que venham a inviabilizar, ou atrasar mais de 30 dias do cronograma oficial, para a adoção de medidas corretivas;

XII. Comunicar ao **CONTRATANTE** qualquer necessidade de readequação do cronograma de execução do projeto que se faça necessária à concretização dos objetivos ora pactuados;

XIII. Ao final da estruturação, o **BANDES** deverá emitir um **Relatório de Proposta de Modelagem**, a fim de subsidiar a Comissão Técnica na emissão de Parecer Técnico acerca do projeto.

XIV. Prestar apoio técnico ao **CONTRATANTE** na interlocução e apresentação das informações técnicas eventualmente exigidas pelos órgãos públicos competentes para a instrumentalização de processos, bem como para a tomada de decisões referentes ao **PROJETO**; e



XV. Prestar suporte ao **CONTRATANTE** no **PROCEDIMENTO CONCORRENCIAL** até a **CONCESSÃO DO PROJETO**, em especial para a elaboração de minutas de respostas aos apontamentos da consulta e audiência públicas, ajustes das minutas de documentos do processo de seleção e apoio na realização de eventos de consulta ao mercado e à sociedade civil, como audiências públicas e apresentações aos agentes de mercado atuantes no setor.

PARÁGRAFO SEGUNDO

CONTRATANTE

I. Fornecer ao **BANDES**, de maneira organizada e nos prazos estipulados, materiais, documentos, dados, informações, esclarecimentos, acessos e autorizações relacionados ao **PROJETO** e necessários ao alcance dos objetivos deste **CONTRATO**;

II. Realizar as diligências necessárias para a disponibilização das informações e documentos solicitados pelo **BANDES** que não estejam sob a guarda ou acesso direto do **CONTRATANTE**;

III. Proporcionar as condições para que o **BANDES** possa cumprir com suas obrigações;

IV. Acompanhar a execução do presente **CONTRATO**, dos **PRODUTOS BANDES** e dos **ESTUDOS TÉCNICOS**, observado o Cronograma oficial;

V. Manifestar-se sobre o conteúdo dos **ESTUDOS TÉCNICOS**, no prazo do Cronograma oficial, do recebimento;

VI. Designar uma equipe técnica para acompanhar e colaborar com as atividades necessárias ao cumprimento do **OBJETO**, bem como agendar e realizar reuniões periódicas de acompanhamento;

VII. Notificar o **BANDES**, por escrito e com justificativa, sobre inconformidades nos **SERVIÇOS TÉCNICOS**, solicitando ajustes necessários;

VIII. Aprovar os **PRODUTOS BANDES** após correções ou ajustes, respeitando os prazos do **TERMO DE REFERÊNCIA**;



IX. Realizar interlocução com órgãos públicos em todas as esferas para viabilizar o **PROJETO**;

X. Obter aprovações necessárias junto a instâncias competentes e órgãos de controle para o **PROJETO**;

XI. Conduzir consultas públicas, audiências e o **PROCEDIMENTO CONCORRENCIAL** do **PROJETO**, com o apoio do **BANDES**;

XII. Inserir no edital do **PROCEDIMENTO CONCORRENCIAL** a obrigação do vencedor da licitação de pagar ao **BANDES** a **REMUNERAÇÃO FIXA, REMUNERAÇÃO VARIÁVEL** e o **RESSARCIMENTO DOS SERVIÇOS DE TERCEIROS** quando da assinatura do contrato de **CONCESSÃO**;

XIII. Efetuar o pagamento ao **BANDES** conforme Cronograma oficial, no caso de insucesso do projeto; e

XIV. Classificar documentos enviados ao **BANDES** conforme grau de sigilo.

CLÁUSULA QUARTA - SIGILO E CONFIDENCIALIDADE

As **PARTES** comprometem-se a manter em sigilo todas as informações trocadas no âmbito deste contrato, incluindo aquelas disponibilizadas em **DATAROOMS** físicos ou virtuais, em conformidade com as normas legais vigentes, especialmente a Lei Federal nº 12.527/2011 (Lei de Acesso à Informação) e suas regulamentações.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Caso uma **PARTE** seja obrigada, por força de ordem judicial ou administrativa, a revelar **INFORMAÇÕES SIGILOSAS**, deverá notificar imediatamente a outra sobre tal determinação e empregar seus melhores esforços para assegurar o tratamento sigiloso das **INFORMAÇÕES SIGILOSAS**.

PARÁGRAFO SEGUNDO

São consideradas **INFORMAÇÕES SIGILOSAS**, quaisquer informações, dados, conteúdos, especificações técnicas, desenhos, manuais, esboços, modelos, amostras, materiais promocionais, projetos, estudos, documentos, planos de produtos, custos, preços, nomes de **CONTRATANTES**, informações financeiras



não publicadas na mídia, planos de marketing, oportunidades de negócios, pesquisa, desenvolvimento, *know-how* e outros documentos de qualquer natureza, tangíveis ou intangíveis, disponibilizados em qualquer mídia ou meio físico, visual ou sonoro, inclusive eletrônico e digital, comunicados por escrito, verbalmente ou de outra forma revelados como confidenciais ou de confidencialidade restrita por uma das **PARTES** ou pelo **INTERVENIENTE** em função da execução do **OBJETO** do presente **CONTRATO**.

PARÁGRAFO TERCEIRO

A obrigação de sigilo prevista nesta Cláusula subsistirá, após a extinção deste **CONTRATO**, pelo prazo de sigilo atribuído para a informação ou pelo prazo de 5 (cinco) anos contados do recebimento da **INFORMAÇÕES SIGILOSAS**, se outro prazo não tiver sido estipulado, abrangendo os funcionários e demais colaboradores das Partes envolvidos na execução do objeto.

PARÁGRAFO QUARTO

Não serão consideradas **INFORMAÇÕES SIGILOSAS**, as informações que:

- I. Já forem de domínio público à época em que tiverem sido reveladas;
- II. Passarem a ser de domínio público, sem que a divulgação seja efetuada em violação ao disposto neste **CONTRATO**;
- III. Forem legalmente reveladas a quaisquer das **PARTES** por terceiros sem indicação de sigilo;
- IV. Devam ser reveladas pelas **PARTES** em razão de ordem ou decisão emitida por órgão administrativo ou judicial, somente até a extensão de tal ordem;
- V. Submeterem-se ao dever de publicidade, na forma da legislação vigente;
- VI. Não tenham sido classificadas como sigilosas pela **PARTE** interessada no momento de sua revelação, observado o disposto no Parágrafo Terceiro desta Cláusula, ressalvadas as informações e dados protegidos por sigilo legal específico;
- VII. Forem divulgadas após a publicação do edital do **PROCEDIMENTO DE LICITAÇÃO**, ressalvadas as informações classificadas como sigilosas pelo **CONTRATANTE**.

PARÁGRAFO QUINTO

Proteção de dados, coleta e tratamento. Sempre que tiverem acesso ou realizarem qualquer tipo de tratamento de dados pessoais, as partes comprometem-se a envidar todos os esforços para resguardar e proteger a



PARÁGRAFO SEXTO

PARÁGRAFO SÉTIMO

- I. Notificar imediatamente ao **CONTRATANTE**;
- II. Auxiliá-lo, quando for o caso, na elaboração da resposta ao requerimento;
- e
- III. Eliminar todos os dados pessoais tratados com base no consentimento em até 30 (trinta) dias corridos, contados a partir do requerimento do titular.

PARÁGRAFO OITAVO

AS PARTES armazenarão dados pessoais apenas pelo período necessário ao cumprimento da finalidade para a qual foram originalmente coletados e em conformidade com as hipóteses legais que autorizam o tratamento.

PARÁGRAFO NONO

AS PARTES devem assegurar que o acesso a dados pessoais seja limitado aos empregados, prepostos ou colaboradores e eventuais subcontratados que necessitem acessar os dados pertinentes, na medida em que sejam estritamente necessários para o cumprimento deste **CONTRATO** e da legislação aplicável, assegurando que todos esses indivíduos estejam sujeitos a obrigações de sigilo e confidencialidade.

PARÁGRAFO DÉCIMO



O BANDES deve, enquanto operadora de dados pessoais, implementar medidas técnicas e organizacionais apropriadas para o cumprimento das obrigações do **CONTRATANTE** previstas na Lei Federal nº 13.709/2018.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO

Proteção de dados e incidentes de segurança. Considerando as características específicas do tratamento de dados pessoais e o estado atual da tecnologia, o **BANDES** deverá adotar medidas de segurança, técnicas e administrativas aptas a proteger os dados e informações de acessos não autorizados e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO

O **BANDES** deverá notificar ao **CONTRATANTE** imediatamente sobre a ocorrência de incidentes de segurança relacionados a dados pessoais, fornecendo informações suficientes para que o **CONTRATANTE** cumpra quaisquer deveres de comunicação, dirigidos à Autoridade Nacional de Proteção de Dados e/ou aos titulares dos dados, acerca do incidente de segurança.

PARÁGRAFO DÉCIMO TERCEIRO

AS PARTES deverão adotar as medidas cabíveis para auxiliar na investigação e na mitigação das consequências de cada incidente de segurança.

PARÁGRAFO DÉCIMO QUARTO

Transferência internacional. É vedada a transferência de dados pessoais pelo **BANDES** para fora do território do Brasil sem o prévio consentimento, por escrito, do **CONTRATANTE**, e demonstração da observância da adequada proteção desses dados, cabendo ao **BANDES** à responsabilidade pelo cumprimento da legislação de proteção de dados ou de privacidade de outro(s) país(es) que for aplicável.

PARÁGRAFO DÉCIMO QUINTO

O **BANDES** responderá por quaisquer danos, perdas ou prejuízos causados ao **CONTRATANTE** ou a terceiros decorrentes do descumprimento da Lei Federal nº 13.709/2018, no Decreto Estadual nº 4922-R, de 09 de julho de 2021 e outras normas legais ou regulamentares relacionadas a este Contrato, não excluindo ou



reduzindo essa responsabilidade a fiscalização do **CONTRATANTE** em seu acompanhamento.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEXTO

Eventual subcontratação, mesmo quando autorizada pelo **CONTRATANTE**, não exime o **BANDES** das obrigações decorrentes deste Contrato, permanecendo integralmente responsável perante ao **CONTRATANTE** mesmo na hipótese de descumprimento dessas obrigações por subcontratada

PARÁGRAFO DÉCIMO SÉTIMO

O **BANDES** deve colocar à disposição do **CONTRATANTE**, quando solicitado, toda informação necessária para demonstrar o cumprimento do disposto nestas cláusulas, permitindo a realização de auditorias e inspeções, diretamente pelo **CONTRATANTE** ou por terceiros por ela indicados, com relação ao tratamento de dados pessoais.

PARÁGRAFO DÉCIMO OITAVO

O **BANDES** deve auxiliar ao **CONTRATANTE** na elaboração de relatórios de impacto à proteção de dados pessoais, observado o disposto no artigo 38 da Lei Federal nº 13.709/2018, relativo ao objeto deste **CONTRATO**.

PARÁGRAFO DÉCIMO NONO

Se o **BANDES** constatar que dados pessoais foram utilizados pelo **CONTRATADO** para fins ilegais, ilícitos, contrários à moralidade ou mesmo para fins diversos daqueles necessários ao cumprimento deste **CONTRATO**, o **CONTRATADO** será notificado para promover a cessação imediata desse uso, sem prejuízo da rescisão do **CONTRATO** e de sua responsabilização pela integralidade dos danos causados.

PARÁGRAFO VIGÉSIMO

Extinto o **CONTRATO**, independentemente do motivo, o **BANDES** deverá em, até 10 (dez) dias úteis, contados da data de seu encerramento, devolver todos os dados pessoais do **CONTRATANTE** ou eliminá-los, inclusive eventuais cópias, certificando o **CONTRATANTE**, por escrito, do cumprimento desta obrigação.



- VI. Transcurso do prazo de vigência previsto na Cláusula Segunda (“*Vigência*”), sem que haja o sucesso do **PROJETO**, por qualquer motivo.

PARÁGRAFO TERCEIRO

O **INSUCESSO DO PROJETO** será declarado pelo **BANDES**, por meio de **COMUNICAÇÃO**, sendo assegurado ao **CONTRATANTE** a oportunidade de se manifestar anteriormente à adoção das medidas necessárias para sua caracterização.

PARÁGRAFO QUARTO

As condições e prazos a que se referem os incisos do Parágrafo Segundo desta Cláusula poderão ser revistos em comum acordo entre as **PARTES**, mediante **COMUNICAÇÃO**.

CLÁUSULA SEXTA – DA REMUNERAÇÃO PELOS SERVIÇOS PRESTADOS

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O **BANDES** receberá, pela prestação dos **SERVIÇOS TÉCNICOS** previstos na Cláusula Primeira (“Objeto”), em conformidade com o **Termo de Referência**, observando o sucesso ou insucesso do procedimento licitatório para a construção, estruturação, manutenção e apoio à operação das Centrais de Abastecimento do Espírito Santo – **NOVA CEASA-ES**, sendo devido, em qualquer hipótese, o ressarcimento pelos gastos com contratação de terceiros, conforme seque:

PARÁGRAFO SEGUNDO

Em caso de sucesso do procedimento licitatório e assinatura do contrato, a remuneração será composta de **REMUNERAÇÃO FIXA (RF)** que corresponde ao valor fixo pago em parcela única para cobrir os custos diretos do **BANDES** na execução do projeto, fixado em **R\$ 406.425,72 (quatrocentos e seis mil e quatrocentos e vinte e cinco reais e setenta e dois centavos)**, conforme Nota Técnica de Precificação aprovada pelo **CONTRATANTE**:



PARÁGRAFO TERCEIRO

Caso o projeto não alcance o sucesso esperado, será devida a **REMUNERAÇÃO EM CASO DE INSUCESSO**, no valor fixo de **R\$ 121.927,71 (cento e vinte e um mil, novecentos e vinte e sete reais e setenta e um centavo)**, correspondente a 30% da **REMUNERAÇÃO FIXA**.

PARÁGRAFO QUARTO

Independentemente do sucesso ou insucesso, o **BANDES** terá direito ao **RESSARCIMENTO DE TERCEIROS** dos gastos comprovados com a contratação de terceiros, limitado ao valor máximo de **R\$ 3.965.921,51 (três milhões, novecentos e sessenta e cinco mil e novecentos e vinte e um reais e cinquenta e um centavos)**;

O **CONTRATANTE** poderá autorizar o **BANDES** a realizar gastos com serviços técnicos de terceiros não previstos nas especificações técnicas, desde que relacionados à execução do objeto contratual, observando:

I. Se os valores adicionais não ultrapassarem o limite do ressarcimento, poderão ser incluídos no montante mediante comunicação formal do **CONTRATANTE**;

II. Se ultrapassarem o limite, será necessário aditivo contratual para inclusão dos custos.

PARÁGRAFO QUINTO

Os gastos com terceiros deverão ser comprovados pelo **BANDES** por meio de contratos, notas fiscais ou faturas e comprovantes de pagamento, incluindo tributos.

PARÁGRAFO SEXTO

Gastos com terceiros realizados após a publicação do **EDITAL** do procedimento concorrencial, que não possam ser imputados ao licitante vencedor, deverão ser comunicados pelo **BANDES** ao **CONTRATANTE** para fins de pagamento.

PARÁGRAFO SÉTIMO



Caso o **CONTRATANTE** interrompa a execução do objeto ou ocorra insucesso do projeto antes do término do contrato, as partes reconhecem o direito do **BANDES** de exigir que os consultores técnicos concluam os produtos em andamento, sendo devido o ressarcimento integral desses produtos, salvo acordo comercial em contrário para pagamentos parciais.

PARÁGRAFO OITAVO

I. O valor contratado com o Estado corresponde unicamente à **REMUNERAÇÃO FIXA** e ao eventual **RESSARCIMENTO** dos valores pagos a terceiros, não incluindo qualquer **REMUNERAÇÃO VARIÁVEL**.

II. A **REMUNERAÇÃO VARIÁVEL (RV)**, que está atrelada ao sucesso da concessão, será devida exclusivamente pela futura concessionária privada, não compondo o preço contratado pelo Estado.

III. A **REMUNERAÇÃO VARIÁVEL** mencionada no inciso II não gera expectativa de direito ou obrigação financeira para o Estado, tampouco constitui contraprestação pública ou produz impacto fiscal.

CLÁUSULA SÉTIMA - PAGAMENTO

Cabe ao **CONTRATANTE** a obrigação de incluir no **EDITAL DO PROCEDIMENTO CONCORRENCIAL** a previsão expressa do pagamento da **REMUNERAÇÃO FIXA (RF)**, da **REMUNERAÇÃO VARIÁVEL (RV)** e do **RESSARCIMENTO DE TERCEIROS**, observadas as seguintes disposições:

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Em caso de sucesso do **PROJETO**, a obrigação de pagamento descrita no *caput* deverá ser realizada pelo vencedor do **PROCEDIMENTO CONCORRENCIAL** como condição prévia à **CONCESSÃO**. Esse valor incluirá eventuais despesas com **TERCEIROS** incorridas pelo **BANDES** após a publicação do **EDITAL**, podendo uma parcela residual desses custos, a ser indicada pelo **BANDES**, ser atribuída à **Sociedade de Propósito Específico (SPE)** constituída pelo vencedor para pagamento posterior à **CONCESSÃO**.

HASH: ed1654011cf84c5b67bad14e91bd8a4f7523930f020255NP76E-DOCS-DOCUMENTO-ORIGINAL-14/11/2025-15:12:4499K5A.



A responsabilidade pelo pagamento da **REMUNERAÇÃO FIXA** e do **RESSARCIMENTO** caberá ao vencedor do **PROCEDIMENTO CONCORRENCIAL**.

PARÁGRAFO TERCEIRO

Em caso de **INSUCESSO DO PROJETO**, o **CONTRATANTE** será responsável pelo pagamento da **REMUNERAÇÃO DE INSUCESSO** e do **RESSARCIMENTO**, no prazo máximo de 90 (noventa) dias corridos, contados a partir do recebimento da comunicação formal do **BANDES** informando a caracterização do insucesso do projeto.

PARÁGRAFO QUARTO

Na hipótese de o vencedor não realizar o pagamento, no todo ou em parte, o **CONTRATANTE** efetuará o repasse devido ao **BANCO** no prazo de até 90 (noventa) dias corridos contados da **COMUNICAÇÃO**, assegurando-se, contudo, o direito do **CONTRATANTE** de promover a dedução dos valores correspondentes na garantia vinculada ao contrato de concessão ou de exigir do vencedor o respectivo ressarcimento.

PARÁGRAFO QUINTO

Esta cláusula não implica em assunção, pelo **CONTRATANTE**, da obrigação primária de pagamento, a qual permanece integralmente atribuída ao vencedor do **PROCEDIMENTO CONCORRENCIAL**.

CLÁUSULA OITAVA – DO REAJUSTE

O valor da contratação segue a lógica descrita na Cláusula Sexta (“Da Remuneração Pelos Serviços Prestados”).

Nos valores acima estão incluídas todas as despesas ordinárias diretas e indiretas decorrentes da execução do objeto, inclusive tributos (impostos etc.), encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais incidentes, taxa de



III. Razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade do **CONTRATANTE** e exaradas em processo administrativo;

IV. A suspensão de sua execução, por ordem escrita do **CONTRATANTE**, por prazo superior a 180 (cento e oitenta) dias ininterruptos ou não, salvo em caso de calamidade pública, grave perturbação da ordem interna ou guerra, ou ainda por repetidas suspensões que totalizem o mesmo prazo, independentemente do pagamento obrigatório de indenizações pelas desmobilizações e mobilizações, previstas e imprevistas, assegurado ao **BANDES**, nesses casos, o direito de optar pela suspensão do cumprimento das obrigações assumidas até que seja normalizada a situação;

V. O atraso superior a 60 (sessenta) dias dos pagamentos devidos pelo **CONTRATANTE** decorrentes de serviço, já executado, salvo em caso de calamidade pública, grave perturbação da ordem interna ou guerra, assegurado ao **BANDES** o direito de optar pela suspensão do cumprimento de suas obrigações até que seja normalizada a situação;

VI. A ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovados, impositivos da execução deste **CONTRATO**.

PARÁGRAFO SEGUNDO

A rescisão deste **CONTRATO** poderá ser:

I. Determinada por ato unilateral e escrito do **CONTRATANTE**, nos casos enumerados nos incisos I a III e VI do Parágrafo Primeiro desta Cláusula;

II. Determinada por ato unilateral e escrito do **BANDES**, nos casos enumerados nos incisos IV a VI do Parágrafo Primeiro desta Cláusula;

III. Amigável, por acordo entre as Partes, reduzida a termo no processo do **CONTRATO**; ou

IV. Judicial, nos termos da legislação.

PARÁGRAFO TERCEIRO

Na hipótese de descumprimento de obrigação estabelecida neste **CONTRATO**, a **PARTE** inadimplente deverá receber **COMUNICAÇÃO** detalhada sobre a



As **PARTES** estabelecem que, em caso de inexecução do objeto do **CONTRATO** ocasionada por ato ou omissão imputável exclusivamente ao **BANDES**, este ficará sujeito à aplicação das penalidades expressamente estabelecidas no presente instrumento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133/2021, o **CONTRATADO** que:

- I. Der causa à inexecução parcial do **CONTRATO**;
- II. Der causa à inexecução parcial do **CONTRATO** que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- III. Der causa à inexecução total do **CONTRATO**;
- IV. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- V. Apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- VI. Praticar ato fraudulento na execução do **CONTRATO**;
- VII. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- VIII. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Serão aplicadas ao **CONTRATADO** que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

- I. Advertência, quando o **CONTRATADO** der causa à inexecução parcial do **CONTRATO**, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei nº 14.133/2021);



II. Multa de até 1% (um por cento), incidente sobre o valor da **REMUNERAÇÃO DE INSUCESSO**, por infração e apurada de acordo com a sua gravidade, sendo que o valor total das multas aplicadas não excederá a 10% (dez por cento) do valor da remuneração devida ao **BANDES** em caso de insucesso do PROJETO; e

III. Multa de 30% (trinta por cento), incidente sobre o valor da remuneração devida ao **BANDES** em caso de **INSUCESSO DO PROJETO** em decorrência de rescisão contratual com fulcro nos incisos I e II do Parágrafo Primeiro da Cláusula Décima Segunda (“Extinção”).

PARÁGRAFO TERCEIRO

Antes da aplicação de qualquer sanção administrativa, o órgão promotor deverá notificar o **BANDES**, facultando-lhe a apresentação de defesa prévia. A notificação deverá ocorrer pessoalmente, eletronicamente, com confirmação de recebimento, ou por correspondência com aviso de recebimento, indicando, no mínimo: a conduta do contratado reputada como infratora, a motivação para aplicação da penalidade, a sanção que se pretende aplicar, o prazo e o local de entrega das razões de defesa.

O prazo para apresentação de manifestação inicial não poderá ser inferior a 30 (trinta) dias corridos para a apresentação de justificativas, propostas de medidas com vistas a sanar o inadimplemento contratual, e/ou mitigar ou recompor os prejuízos ou riscos eventualmente causados por ação ou omissão do **BANDES**.

PARÁGRAFO QUARTO

O procedimento de aplicação da penalidade somente poderá iniciar caso o **CONTRATANTE** não aceite, de forma expressa, a resposta apresentada pelo **BANDES** a que se refere o Parágrafo Terceiro desta Cláusula, devendo ser observados os princípios da tipicidade, razoabilidade, proporcionalidade, culpabilidade, contraditório e ampla defesa, e facultada ao **BANDES** a defesa prévia, no prazo de 10 (dez) dias úteis.

PARÁGRAFO QUINTO

Contra a decisão de aplicação de penalidade, o **BANDES** poderá interpor o recurso cabível, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, a contar da respectiva comunicação.

PARÁGRAFO SEXTO

A imposição de penalidade de multa somente ocorrerá quando houver reincidência de inexecução contratual e após aplicada a penalidade de advertência, observados os princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

PARÁGRAFO SÉTIMO

As **PARTES** estabelecem que somente poderá ocorrer a rescisão do **CONTRATO** com fulcro nos incisos I ou II do Parágrafo Primeiro da Cláusula Décima Segunda (“*Extinção*”), bem como a consequente aplicação da multa prevista no inciso III do Parágrafo Segundo desta Cláusula, caso:

- I. Tenha havido reincidência comprovada do **BANDES** após a aplicação definitiva da penalidade de multa; e
- II. O **CONTRATANTE** comprove que a inexecução do **BANDES** resultou, de maneira necessária e suficiente, em prejuízo grave para a continuidade ou conclusão dos serviços contratados.

PARÁGRAFO OITAVO

Ofertada a defesa prévia ou expirado o prazo sem que ocorra a sua apresentação, o órgão proferirá decisão fundamentada e adotará as medidas legais cabíveis, resguardado o direito de recurso do **BANDES** que deverá ser exercido nos termos da Lei nº 14.133/2021. Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º, da Lei nº 14.133/2021):

- I. a natureza e a gravidade da infração cometida;
- II. as peculiaridades do caso concreto;
- III. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- IV. os danos que dela provierem para o **CONTRATANTE**; e
- V. a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

PARÁGRAFO NONO



PARÁGRAFO DÉCIMO

I. As **PARTES** estabelecem que, prioritariamente, quaisquer multas eventualmente aplicadas ao **BANDES** deverão ser deduzidas dos créditos a ele devidos nos termos deste **CONTRATO**, sendo a cobrança judicial admitida apenas caso os créditos existentes não sejam suficientes para a compensação integral.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO

Em qualquer caso, se após o desconto dos valores relativos às multas restar valor residual em desfavor do contratado, é obrigatória a cobrança judicial da diferença.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO

Sem prejuízo da aplicação das sanções acima descritas, a prática de quaisquer atos lesivos à administração pública na execução do contrato, nos termos da Lei 12.846/2013, será objeto de imediata apuração observando-se o devido processo legal estabelecido no marco regulatório estadual anticorrupção.

PARÁGRAFO DÉCIMO TERCEIRO

As **PARTES** estabelecem que as adequações no cronograma de execução do **PROJETO** realizadas em função do disposto nos termos do Parágrafo Primeiro da Cláusula Nona (*“Da Entrega e Recebimento do Produto”*) não se configuram em hipóteses de inexecução contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - PUBLICIDADE



A publicação do ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do **CONTRATO** deverá ser divulgado pelo **CONTRATANTE** e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial, nos termos do parágrafo único do artigo 72 da Lei 14.133/2021.

Como condição indispensável para sua eficácia, o contrato e seus eventuais aditamentos serão divulgados no **Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP)**, no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados da data de sua assinatura.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O **BANDES** poderá disponibilizar dados do **CONTRATO** em seu sítio eletrônico, bem como divulgar informações sobre o **PROJETO**, inclusive nos canais de mídia e redes sociais, com o objetivo de transmitir informações, externalidades, investimentos projetados para o mercado e para a sociedade, devendo resguardar as informações confidenciais e sigilosas.

PARÁGRAFO SEGUNDO

O **BANDES** poderá solicitar, em qualquer ação promocional relacionada ao **PROJETO**, que seja dada publicidade à sua atividade de estruturação. A utilização desse material deverá respeitar os limites legais de acesso à informação, garantindo a proteção de informações sigilosas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – COMPARTILHAMENTO DADOS PESSOAIS

As **PARTES**, em observância ao disposto na Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados - LGPD), na legislação vigente sobre proteção de dados pessoais e em eventuais determinações de órgãos/entidades reguladores, obrigam-se a proteger os direitos relativos ao tratamento de dados pessoais, devendo, para tanto, adotar medidas de boa governança sob o aspecto técnico, inclusive de segurança, jurídico e administrativo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

A propriedade intelectual dos materiais produzidos no âmbito do presente **CONTRATO** será do **BANDES** e do **GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – COMUNICAÇÕES



Toda **COMUNICAÇÃO** entre as **PARTES**, decorrente deste **CONTRATO** deverá ser feita por escrito e enviada por portador, carta ou mensagens de correio eletrônico (e-mail) aos seguintes endereços ou para qualquer outro que o **BANDES** ou o **CONTRATANTE** venham a comunicar:

BANDES:

Endereço: Avenida Princesa Isabel, nº 54, Centro, Vitória/ES. CEP 29010-906.

Telefone: (27) 3331-4457

E-mail: ppp@bandes.com.br

At: Ivone Pontes

CONTRATANTE:

Endereço: Rua Sete de Setembro, nº 362 - Palácio da Fonte Grande, 7º e 9º andares, Centro, Vitória/ES, CEP 29.015.000.

Telefone: (27) 3636-6758

E-mail: simone.vieira@sedes.es.gov.br

At: Simone Lemos

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

Gestão/Unidade: 490.101 - SEDES;

Fonte de Recursos: 500;

Programa de Trabalho: 23.130.0060.2370 - Coordenação do Programa de Concessões e Parcerias do Estado;

Elemento de Despesa: 449035 - Serviços de Consultoria;

Plano Interno: 003336 – Estruturação de Projeto PPP - NOVO CEASA-ES

A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

A execução deste **CONTRATO** será acompanhada pelo setor, Coordenação do Programa de Parcerias de Investimentos CPPI/SEDES que designará servidor ou comissão responsável, nos termos do art. 117 da Lei Federal nº 14.133/21, que



deverá atestar a realização dos serviços contratados, para cumprimento das normas estabelecidas nos arts. 62 e 63 da Lei Federal nº 4.320/1964.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DOS ADITAMENTOS

O presente **CONTRATO** poderá ser aditado, nas hipóteses previstas em Lei, após manifestação formal da Procuradoria Geral do Estado do Espírito Santo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DO FORO

O presente acordo não implica qualquer tipo de vantagem ou garantia na obtenção de apoio financeiro do **BANDES** para a execução dos empreendimentos relacionados ao **PROJETO**, que, caso desejado, deverá ser requerido pelos futuros interessados mediante a submissão às condições estabelecidas nas Políticas Operacionais em vigor e aos procedimentos definidos nas normas do **BANDES**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Todas as referências ao emprego do IPCA como critério de atualização monetária previstas neste **CONTRATO** serão automaticamente alteradas em caso de criação de outro índice oficial que venha a substituí-lo ou, na ausência de substituto, pela média simples dos principais índices econômicos que apuram a inflação.

PARÁGRAFO SEGUNDO

As alterações no **CONTRATO** deverão ser feitas mediante aditivo contratual quando outra forma específica não tiver sido prevista neste instrumento.

PARÁGRAFO TERCEIRO

Eventuais controvérsias e litígios entre as **PARTES** oriundos do presente **CONTRATO** serão dirimidas preferencialmente pela via administrativa, buscando-se a composição do conflito mediante o ajustamento de condutas que garanta às **PARTES** a justa recomposição dos prejuízos causados por ação ou omissão.

PARÁGRAFO QUARTO

Fica eleito o foro do Juízo de Vitória - Comarca da capital do Estado do Espírito Santo, com renúncia expressa a outros, por mais privilegiados que forem, para



PARÁGRAFO QUINTO

E por estarem assim justos e acordados, assinam o presente contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma, para que produza seus efeitos legais.

Vitória – ES, 13 de novembro de 2025.

Assinam:

PARTES:

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO – SEDES
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESPÍRITO SANTO S/A - BANDES

Testemunhas:

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:

HASH: ed1654011cf84c5fc67babde14e91bd8a247523930f0220255NPJ76E-DOCS DOCUMENTO ORIGINAL 1411/2025-1512-PÁGINA 29-74499K5A.



DEFINIÇÕES

BANDES - BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESPÍRITO SANTO, instituição financeira de desenvolvimento, com sede na Cidade de Vitória – ES, na Av. Princesa Isabel, nº 574, inscrito no CNPJ sob o nº 28.145.829/0001-00;

COMISSÃO TÉCNICA (CT): grupo de trabalho multidisciplinar, criado pela Resolução nº 40, de 15 de setembro de 2025, responsável pelo acompanhamento, análise e validação dos estudos.

COMUNICAÇÃO: refere-se a toda comunicação realizada entre as **PARTES**, nos termos da Cláusula Décima Sexta (“Comunicações”) deste **CONTRATO**;

CONCESSÃO: refere-se à transferência à iniciativa privada, mediante contrato de concessão, dos serviços públicos objeto do **PROJETO**, após **PROCEDIMENTO CONCORRENCIAL**;

CONSULTORES TÉCNICOS: são os **TERCEIROS** contratados pelo **BANDES** para a elaboração de **ESTUDOS TÉCNICOS** para apoiar o **BANDES** na execução dos **SERVIÇOS TÉCNICOS DO BANDES**;

CONTRATANTE: é **ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**, pessoa jurídica de direito público, por meio da **SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO (SEDES)**, com sede em Rua Sete de Setembro, 362, Palácio da Fonte Grande, 7º e 9º andares, Centro, Vitória/ES, CEP 29.015.000, inscrito no CNPJ sob o nº 49.354.824/0001-59;

CONTRATO: designa o presente contrato de prestação de serviços, celebrado entre o **CONTRATANTE** e o **BANDES**, incluindo seus anexos;

DATAROOMS: Ambiente físico ou virtual destinado ao armazenamento e compartilhamento seguro de informações confidenciais, geralmente utilizado em processos de auditoria, fusões e aquisições, diligência prévia ou outros procedimentos que exijam acesso controlado a documentos sensíveis pelas **PARTES**;

ESTADO: **CONTRATANTE** é **ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**, é **ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**, pessoa jurídica de direito público, por meio da **SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO (SEDES)**, com sede em Rua Sete de



PARTES: são o **CONTRATANTE** e o **BANDES:**

PROJECT MANAGEMENT OFFICE (PMO): o **BANDES** atuará como o escritório de projetos assegurando a coordenação entre órgãos governamentais, consultorias e investidores, promovendo um fluxo de trabalho estruturado e alinhado aos padrões técnicos, jurídicos e financeiros da concessão;

PROCEDIMENTO CONCORRENCIAL: conjunto de atos administrativos e procedimentos, estabelecidos na legislação, necessários para a contratação da **CONCESSÃO** ou de qualquer **LOTE**;

PRODUTOS BANDES: são os produtos a serem entregues pelo **BANDES** no âmbito deste **CONTRATO**, descritos no **TERMO DE ATUAÇÃO DO BNDES**;

PROJETO: realizar a estruturação e modelagem de projeto de concessão destinada à gestão, planejamento, implantação, operação, manutenção, exploração e promoção da **NOVA CEASA**, com o objetivo de fomentar o desenvolvimento econômico e social na região;

REQUEST FOR INFORMATION (RFI): tem o objetivo de mapear a qualificação técnica e incorporar análises mercadológicas para reforçar a viabilidade econômico-financeira do projeto, ajustando a modelagem da concessão, reduzindo o risco de licitação deserta e aumentando a competitividade;

ROADSHOW: é a apresentação do **PROJETO** para potenciais investidores.

SEAG: Secretaria de Estado da Agricultura, Abastecimento, Aquicultura e Pesca;

SEDES: Secretaria de Estado de Desenvolvimento;

SERVIÇOS TÉCNICOS DO BANDES: são os serviços a serem prestados pelo **BANDES**, incluindo a elaboração e entrega dos **PRODUTOS BANDES** necessários à execução do **OBJETO**;

TERCEIROS: são os **CONSULTORES TÉCNICOS** e demais terceiros que sejam contratados pelo **BANDES** para apoio à execução;

TERMO DE ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS: refere-se às Especificações dos Serviços Técnicos – Atuação Consultores Técnicos, constantes no Termo de Especificação Técnica, Anexo II deste **CONTRATO**, a qual contém a descrição dos serviços a serem contratados pelo **BANDES**, bem como as principais condições da execução do contrato a ser celebrado.



ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA

1 - DO OBJETO

1.1 - O presente Termo de Referência (TR) tem por objeto a contratação de estudos, pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento (SEDES), para a estruturação da modelagem de Concessão nos moldes descritos no item 3 deste TR, objetivando a construção, estruturação, manutenção e apoio à operação das Centrais de Abastecimento do Espírito Santo – Projeto NOVA CEASA-ES.

1.2 - O objeto desta contratação não se enquadra como sendo bem de luxo, conforme Decreto nº 5.352-R/2023.

1.3 - O prazo de vigência da contratação, considerado o cronograma de execução desenvolvido, será **de 36 (trinta e seis) meses**, tendo sido definido com base nas seguintes razões: **(i) Não obstante o cronograma de execução do contrato estipulado, dentre os produtos previstos no objeto da contratação, há previsão de assessoria e acompanhamento que deve ter duração até a finalização da licitação. Nesse sentido, há diversas etapas pelas quais o projeto deverá ser submetido, e cujo tempo de duração não depende da contratada ou da contratante, como por exemplo, a análise por parte de órgãos como a Procuradoria Geral do Estado e a análise por parte do Tribunal de Contas do Estado.**

1.4 - A modelagem da Concessão deverá abranger o seguinte escopo, no mínimo:

1.5 - Melhor modelo de contratação com a iniciativa privada;

1.6 - Obras de construção das instalações da NOVA CEASA-ES, com pavilhões, armazéns e áreas de logística e suporte;

1.7 - Práticas de construção sustentável, como geração de energia renovável; sistemas de reaproveitamento de água; materiais e processos que promovam eficiência energética e reduzam o impacto ambiental;

1.8 - Incorporação de tecnologias sustentáveis, como painéis solares para geração de energia renovável, sistemas de captação e reaproveitamento de água pluvial, e



soluções avançadas de gerenciamento de resíduos, com foco na redução de desperdícios e no aumento da eficiência energética;

1.9 - Estabelecimento de metas de sustentabilidade que visem a certificações ambientais, promovendo a NOVA CEASA-ES como modelo de eficiência e respeito ao meio ambiente:

1.10 - Infraestruturas modernas para atender públicos variados, incluindo espaços dedicados à agricultura familiar, áreas de apoio e espaços multiuso para eventos e parcerias estratégicas;

1.11 - Criação de áreas de convivência, com infraestrutura de apoio para comerciantes e consumidores, como áreas de descanso, sanitários e pontos de alimentação;

1.12 - Implementação de sistemas de climatização e ventilação que garantam o conforto térmico, principalmente nas áreas de armazenamento e comercialização de produtos frescos;

1.13 - A estrutura deverá reduzir os custos para os operadores com adaptações adicionais, como sistemas de climatização/ventilação, além de otimizar o custo operacional para o futuro concessionário, que terá menores despesas com manutenção corretiva. Adicionalmente, a configuração do espaço visa maximizar o aproveitamento da área, garantindo atratividade, eficiência operacional e rentabilidade;

1.14 - Aquisição de todos os equipamentos e mobiliários para o funcionamento adequado e sustentável da central de abastecimento, bem como sua manutenção;

1.15 - Atratividade para investidores privados, prevendo índices de retorno sustentáveis e mecanismos de reajuste alinhados à realidade do mercado:

1.16 - Indicadores de desempenho do parceiro privado deverão ser estabelecidos, vinculando o pagamento à qualidade dos serviços e ao cumprimento das metas de rentabilidade do empreendimento;

1.17 - Sistema de segurança, fiscalização e controle do acesso à Central de Abastecimento, gestão de todo o sistema de videomonitoramento, gerenciamento de imagens e operação das câmeras de segurança, instalação de sistemas de controle de acesso integrados, com vigilância patrimonial 24 horas.

HASH: e01654011cf84c5bc67babd14e91bd8a47523930f022a85NP0769E-DOCS-DOCUMENTO ORIGINAL.es14/11/2025 15:12



Desenvolvimento de planos de emergência e rotas de evacuação, considerando a segurança dos usuários e colaboradores da NOVA CEASA-ES;

1.18 - Planejamento da acessibilidade para veículos de grande porte, incluindo a criação de áreas de carga e descarga amplas e integradas às principais vias de transporte. Implementação de rotas de fluxo logístico que otimizem o tempo de carregamento e descarregamento, reduzindo congestionamentos internos e facilitando o acesso para distribuidores e transportadores;

1.19 - Serviços de higienização e limpeza de áreas internas e externas, incluindo gestão de resíduos e de reciclagem;

1.20 - Manutenção e conservação de toda a infraestrutura da central de abastecimento, com manutenção preventiva e corretiva das instalações;

1.21 - Além da administração, operação, manutenção e exploração o parceiro privado será responsável pelo fornecimento e manutenção dos equipamentos tecnológicos de suporte, além do paisagismo e da conservação das áreas externas e estacionamento;

1.22 - Exploração de receitas acessórias, tais como locação de espaços comerciais e boxes para atacadistas, tarifas sobre fluxo de veículos e uso de estacionamento, exploração de serviços complementares, como restaurantes, lanchonetes e serviços bancários;

1.23 - Avaliação de Impacto Social e Inclusão: o projeto deverá ser orientado para garantir que os impactos nas comunidades locais e nos públicos prioritários sejam devidamente considerados, com o objetivo de promover a inclusão social. Serão propostas iniciativas de programas sociais vinculados à nova unidade, abrangendo ações como capacitação de trabalhadores, criação de creches ou escolas de apoio às famílias locais e logística para a destinação de alimentos excedentes a causas sociais. Essas medidas visam ampliar os benefícios sociais gerados pela NOVA CEASA-ES, fortalecendo o compromisso com o desenvolvimento humano e comunitário.

1.24 - Estruturação de Mecanismos de Monitoramento e Avaliação Pós-Concessão: deverá prever mecanismos robustos para acompanhar e avaliar o desempenho do concessionário após a execução do projeto, garantindo a qualidade e a eficiência das operações. Esse processo incluirá a definição de indicadores-chave de desempenho (KPIs), que abordarão aspectos como gestão,



operação, sustentabilidade e resultados financeiros. Além disso, serão desenvolvidas ferramentas de monitoramento contínuo, capazes de verificar a conformidade com os termos contratuais e assegurar que o projeto atenda aos objetivos estabelecidos, promovendo transparência e excelência na gestão da NOVA CEASA-ES.

1.25 - Plano de Transição Operacional e de Governança: o processo de transição para a NOVA CEASA-ES deverá garantir a continuidade ininterrupta dos serviços essenciais, assegurando que a mudança ocorra de forma eficiente e organizada. Para isso, será elaborado um plano detalhado de migração, que incluirá a logística e os cronogramas de realocação das operações. Além disso, será proposto um modelo de governança transicional para monitorar e facilitar a adaptação ao novo modelo de gestão. O plano deverá contemplar a identificação de riscos potenciais associados à interrupção de serviços essenciais, bem como estratégias eficazes para mitigá-los, assegurando a estabilidade e a qualidade no atendimento durante todo o processo de transição.

1.26 - Considerando o art. 95 da Lei 14.133/2021, deverá ser formulado o instrumento de contrato, dado que não se aplica a substituição por outro instrumento hábil nesta contratação.

1.27 - A minuta do contrato foi elaborada em conformidade com este Termo de Referência, pelo BANDES, agente estruturador deste projeto, cabendo ao Agente de Contratação designado, observar sua conformidade de acordo com a legislação aplicável.

2 - FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares.

3 - DETALHAMENTO DO OBJETO

3.1 A instituição contratada deverá observar e apresentar os seguintes itens obrigatórios:

- a) Produto 1: Estudos de Base Técnica;
- b) Produto 2: Estudos de Viabilidade Técnica, Econômica, Jurídica e Ambiental (EVTEJA);
- c) Produto 3: Validação Externa e Aprovações;
- d) Produto 4: Divulgação do projeto, interação com o mercado e apoio na licitação;
- e



e) Produto 5: Licitação e Contratação.

3.2 Os estudos deverão considerar:

- a) A fundamentação técnica;
- b) Ser pautados em evidências científicas;
- c) Atender à normatização vigente (ABNT);
- d) Atender à legislação ambiental vigente, inclusive tratados internacionais;
- e) Atender à legislação do Ministério da Saúde e Agência Nacional de Vigilância Sanitária;
- f) Proposição de soluções oportunas, inovadoras, exequíveis tecnicamente; e
- g) Limitação de recursos públicos.

3.3 Salienta-se que deverá constar, em cada um dos produtos 1 a 5, a relação do(s) responsável(is) técnico(s) pela elaboração daquele produto.

3.4 PRODUTO 1 – ESTUDOS DE BASE TÉCNICA

3.4.1 Os Estudos de Base Técnica têm como objetivo levantar, sistematizar e analisar informações essenciais para subsidiar a definição do escopo, das premissas técnicas e operacionais e das diretrizes estratégicas da futura concessão da **NOVA CEASA-ES**. Essa etapa é fundamental para compreender as limitações da estrutura atual, identificar gargalos e oportunidades, projetar as demandas futuras do setor hortifrutigranjeiro e correlatos, e avaliar o potencial econômico, logístico e territorial para implantação de um novo entreposto. O produto deve contemplar minimamente as seguintes atividades e entregas:

3.4.1.1 Estudo de alternativa de localização:

a) Levantamento técnico e análise de critérios territoriais e logísticos para subsidiar a definição das diretrizes de localização da **NOVA CEASA-ES**. O estudo deverá identificar e sistematizar os parâmetros mínimos desejáveis para a implantação do novo entreposto, considerando aspectos como: acessibilidade logística (proximidade a vias arteriais e polos produtivos), disponibilidade de infraestrutura urbana (abastecimento de água, energia elétrica, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, telecomunicações), com identificação de eventuais necessidades de investimentos complementares, características topográficas, zoneamento urbano (incluindo análise do Plano Diretor Municipal), restrições ambientais e condições fundiárias e outros que porventura venham a impedir a instalação do equipamento.



b) O município determinado para a instalação da Nova CEASA-ES será Cariacica/ES.

c) O estudo deverá apresentar zonas geográficas preferenciais ou mapas de adequação locacional com base em critérios técnicos objetivos e ponderados, que servirão de base para as exigências do futuro edital. Para fins de estimativa econômica, poderão ser utilizadas áreas ilustrativas localizadas dentro dessas zonas, exclusivamente para exemplificação do cálculo e sem caráter vinculativo ou indicativo de futura aquisição pelo poder público ou parceiro privado. Em qualquer hipótese, deverá ser apresentada a metodologia detalhada utilizada para obtenção das informações de precificação, incluindo: fontes de dados (públicas e privadas), critérios de seleção, parâmetros adotados para atualização monetária, ajustes por características do imóvel e análise de consistência frente aos valores praticados no mercado local.

d) Apontar os condicionantes críticos que devem ser observados na proposta a ser apresentada pelo parceiro privado, como requisitos de área mínima, capacidade de acesso, exigências ambientais e restrições urbanísticas.

(i) O estudo não deverá individualizar imóveis ou terrenos específicos, devendo focar em análises setoriais, geoespaciais e multicritério. O objetivo é orientar tecnicamente o futuro parceiro privado, que ficará responsável por identificar, adquirir e implantar a nova estrutura conforme as diretrizes do projeto e dos órgãos competentes.

(ii) Para fins de estimativa econômica poderão ser utilizadas áreas ilustrativas situadas nas zonas definidas pelo estudo, exclusivamente para exemplificação da metodologia de precificação, sem caráter vinculativo ou indicativo de futura aquisição pelo poder público ou pelo parceiro privado.

(iii) A metodologia de precificação deverá ser detalhada, incluindo identificação de das fontes de dados (públicas e privadas), parâmetros adotados para atualização monetária, ajustes por características do imóvel e, preferencialmente, validação com pesquisas de mercado e entrevistas com agentes do setor, de modo a reduzir riscos de inconsistências ou distorções na etapa de implementação.



(iv) O estudo deverá ir além da simples identificação de zonas preferenciais, apresentando alternativas viáveis e concretas de localização, incluindo opções de localização com condições legais e operacionais para aquisição e implantação da nova unidade. Essa identificação deve ser acompanhada de análise preliminar de regularidade jurídica e documental, viabilidade de aquisição e estimativas de investimento associadas à compra do terreno, de modo a mitigar riscos futuros à implantação do projeto.

v) Os parâmetros e condicionantes identificados deverão servir de base técnica para a modelagem do projeto e sua futura concessão, incluindo: área mínima necessária, requisitos de infraestrutura e acessibilidade, exigências legais e ambientais, riscos fundiários e urbanísticos.

vi) O produto deverá apresentar estimativas de custo de aquisição do terreno e eventuais custos associados à regularização fundiária, bem como estimativas de investimentos necessários em infraestrutura complementar para viabilização do empreendimento (adequação ou ampliação da rede elétrica, extensão de sistemas de abastecimento de água e esgotamento sanitário, drenagem pluvial, acessos viários e telecomunicações). Essas informações servirão como base para o dimensionamento do CAPEX no EVTEJA (Produto 2) e para fundamentar a estruturação técnico-operacional da concessão nos produtos subsequentes.

3.4.1.2 Estudo de viabilidade e potencial de uso da área atual da CEASA-ES para geração de receitas acessórias:

a) Diagnóstico físico-funcional e localização:

- (i) Levantamento da área total e área construída da CEASA atual;
- (ii) Levantamento da localização estratégica e acessos viários;
- (iii) Ocupação atual e tipologia das edificações e infraestrutura disponível; e
- (iv) Planta baixa atualizada, fotos e mapas georreferenciados da área.

b) Análise urbanística e legal:

- (i) Levantamento do zoneamento urbano e uso permitido no local (zoneamento comercial, logístico, institucional, PDM etc.);



- (ii) Verificação de índices urbanísticos (taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, etc.);
- (iii) Condições legais para alienação, concessão ou permuta do imóvel; e
- (iv) Identificação de eventuais restrições (tombamentos, áreas públicas, etc.).

c) Diagnóstico ambiental:

- (i) Levantamento de possíveis passivos ambientais;
- (ii) Necessidade de dispensa de licenciamento ambiental para novas ocupações; e
- (iii) Potencial de requalificação ambiental (implantação de áreas verdes, compensações etc.).

d) Análise mercadológica:

- (i) Estudo de vocações potenciais para a área (comércio atacadista, galpões logísticos, centro comercial, campus educacional, residencial etc.);
- (ii) *Benchmarking* de empreendimentos com perfil similar; e
- (iii) Identificação de demanda e valores de mercado para locação ou uso institucional.

e) Estimativas preliminares de receita acessória:

- (i) Estimativa de preço de locação por uso (comercial/logístico);
- (ii) Simulações de permuta ou outorga onerosa (se aplicável);
- (iii) Apresentação de 03 (três) cenários (conservador, base e otimista) de monetização da área, com hipóteses justificadas; e
- (iv) Tabela-síntese com valores esperados e respectivos modelos de exploração (venda, concessão, permuta, uso misto etc.).

f) Compatibilidade com o modelo jurídico da concessão:

- (i) Avaliação jurídica preliminar sobre como a área poderá ser explorada pelo futuro concessionário (uso por tempo determinado, alienação futura, incorporação ao contrato de concessão); e
- (ii) Indicação de eventuais providências necessárias por parte do Poder Público (autorização legislativa, aprovação urbanística prévia, etc.).



3.4.1.3 Mapeamento das condições atuais e das demandas futuras:

- a) Diagnóstico da CEASA atual (área, estrutura física, fluxo de usuários, resíduos, serviços) e levantamento de demandas futuras do setor hortifrutigranjeiro e correlatos, com base em dados estatísticos, projeções de mercado e entrevistas com stakeholders (produtores, permissionários, transportadores, gestores públicos);
- b) Avaliar o que funciona e o que está defasado;
- c) Identificar gargalos logísticos, insuficiências de espaço, limitações tecnológicas, que devem ser evitadas ou corrigidas no novo projeto;
- d) Analisar a origem dos produtos, o perfil dos usuários (comerciantes, atacadistas, transportadores, consumidores), sazonalidade, volume e valor comercializado;
- e) Levantar dados, tais como:
 - (i) crescimento da produção agrícola local e regional;
 - (ii) tendência de consumo (varejo, atacado, mercados especializados); e
 - (iii) necessidade de cooperativas, associações e produtores da agricultura familiar.

3.4.1.4 Identificação de potenciais fontes de receitas e custos:

Estimativa preliminar de fontes de receita da nova estrutura (aluguel de boxes, pavilhões, estacionamento, serviços agregados) bem como de custos operacionais e de manutenção (segurança, limpeza, TI, resíduos, etc.), com base em *benchmarks* de CEASAs de referência.

- a) Identificação e estimativas das fontes de receitas previstas:

- (i) Receitas principais:

Locação de boxes, pavilhões e unidades comerciais para permissionários e atacadistas:

Tarifas de uso de áreas comuns e logísticas (docas, pátios de carga e descarga);

Cobrança por uso de vagas em estacionamento rotativos e/ou exclusivos;

Aluguel de espaços para alimentação, serviços financeiros, laboratórios, unidades da agricultura familiar, feiras livres, entre outros serviços complementares, não diretamente ligados ao comércio atacadista, como por exemplo: hotel, posto de



combustível, oficinas, centros de apoio logístico ou outros que se mostrarem viáveis.

(ii) Receitas acessórias:

Receita com publicidade e mídia indoor/outdoor (totens, painéis digitais, placas);

Parcerias com cooperativas, associações e empresas de tecnologia (uso de sistema de rastreabilidade, logística reversa, entre outros);

Eventos e feiras sazonais (feira do produtor rural, feiras orgânicas, eventos gastronômicos);

Exploração de espaços para *coworking*, incubadoras ou centros logísticos complementares); e

Outras oportunidades relacionadas ao escopo do projeto.

b) Estimativas de custos operacionais e de manutenção:

(i) Custos de serviços gerais:

Segurança patrimonial (vigias, ronda, vigilância eletrônica);

Limpeza urbana e sanitária (varrição, coleta, sanitização);

Gestão de destinação de resíduos sólidos, inclusive orgânicos;

Serviços de jardinagem e manutenção de áreas verdes.

(ii) Custos técnicos administrativos:

Manutenção predial e corretiva (estruturas, telhados, calhas, pisos, iluminação);

Manutenção de sistemas de energia (painéis solares, geradores, quadros elétricos);

Sistemas hidráulicos e de esgoto (bombeamento, reservatórios, estações de tratamento);



Custos com equipe de apoio (pessoal de atendimento, gestores operacionais, TI, administrativos).

(iii) Custos com tecnologia e comunicação:

Implantação e operação de sistemas de gestão (controle de acesso, logística interna, etc);

Comunicação interna e externa (telefonía, internet, redes, painéis informativos, etc.).

(iv) Outros:

Custos de insumos (materiais de limpeza, combustíveis, ferramentas);

Taxas e encargos diversos (IPTU, licenças, seguros, vigilância sanitária, etc.);

Provisão para reinvestimentos periódicos ou manutenção de longo prazo;

Outros custos e despesas não previstos nos itens anteriores.

c) Metodologia esperada:

O estudo deverá apresentar de forma clara a metodologia utilizada para estimar receitas e custos operacionais, incluindo, mas não se limitando a:

(i) Fontes de informação:

Bases de dados públicas e privadas;

Benchmarking de CEASAs de referência nacional e regional;

Entrevistas com *stakeholders* (permissionários, produtores, transportadores, gestores públicos, etc.);

(ii) Critérios de precificação e estimativa:

Parâmetros adotados para cálculo de tarifas, aluguéis e serviços prestados:

Ajustes por características do imóvel, tamanho do box/unidade, sazonalidade ou demanda:

Estimativa de ocupação e rotatividade dos espaços alugados.

(iii) Cálculo de custos operacionais e manutenção:

Separação de custos fixos e variáveis;



Identificação de custos mínimos para operação das áreas comuns e custos de serviços prestados a permissionários:

Consideração de necessidades de infraestrutura complementar (energia, água, esgoto, TI, segurança).

(iv) **Validação e consistência:**

Comparação com *benchmarks* de CEASAs de referência;

Ajuste e consistência cruzada entre diferentes fontes de dados:

Registro de premissas e hipóteses adotadas para permitir auditoria futura.

(v) Apresentação dos resultados:

Planilhas detalhadas com estimativas de receita e custos separadas por categoria;

Justificativa das principais premissas adotadas:

Sensibilidade ou cenários alternativos, se aplicável.

3.4.1.5 Proposição de diretrizes para o projeto:

Apresentação de diretrizes técnicas e funcionais para o projeto da **NOVA CEASA-ES**, incluindo zoneamento interno (áreas de venda, logística, apoio, etc.), requisitos de sustentabilidade (reaproveitamento de água, usina fotovoltaica, certificações, etc.), diretrizes de TI, segurança, gestão compartilhada e vocação regional.

a) Zoneamento físico-funcional do entreposto:

Identificação e definição preliminar das principais áreas do futuro equipamento, com base nas funções previstas e nas demandas atuais e futuras de operação

(i) Áreas de comercialização (boxes, pavilhões setorizados, espaços para agricultura familiar);

(ii) Áreas logísticas (pátios de carga e descarga, docas, vias internas, baias de espera para caminhões):

(iii) Áreas de apoio (administração, sanitários, ambulatório, áreas de descanso de motoristas);

(iv) Áreas de serviços e utilidades (resíduos, usina fotovoltaica, reservatórios, manutenção, etc.);

(v) Áreas complementares (alimentação, serviços financeiros, coworking, auditórios, etc.);

(vi) Estacionamento (veículos leves, motos e veículos de carga); e

(vii) Espaços destinados a atividades que geram receita adicional ou agregam serviços ao entreposto (hotel ou pousada para visitantes e transportadores, posto de combustível, oficinas e centro de apoio logístico).



b) Requisitos de sustentabilidade ambiental:

Definição de premissas e soluções obrigatórios ou recomendadas para o projeto:

- (i) Reaproveitamento de água (pluvial, reuso sanitário, etc.);
- (ii) Geração de energia fotovoltaica (capacidade estimada, área necessária, local de instalação);
- (iii) Materiais e soluções construtivas sustentáveis (pré-moldados, iluminação natural, ventilação cruzada);
- (iv) Diretrizes para certificações ambientais;
- (v) Estratégias para gestão e destinação de resíduos sólidos; e
- (vi) Medidas para redução de ilhas de calor e incremento de áreas verdes permeáveis (definição de estratégias compatíveis com a natureza logística do empreendimento, privilegiando soluções de arborização em áreas externas e de estacionamento, inserção de áreas permeáveis sempre que tecnicamente viável, sem comprometer a operação de carga e descarga).

c) Diretrizes de tecnologia da informação e automação:

Proposição de requisitos mínimos de infraestrutura de TI, garantindo escalabilidade e integração futura.

- (i) Cabeamento estruturado e conectividade de alta disponibilidade, com pontos de rede cabeados e cobertura sem fio (*wi-fi*) dimensionada para suportar alto tráfego simultâneo em boxes, áreas técnicas e administrativas;
- (ii) Sistemas de controle de acesso e videomonitoramento, preferencialmente integráveis com plataformas da Segurança Pública e dotados de recursos tecnológicos que permitam reconhecimento de placas e identificação de pessoas, respeitada a legislação vigente;
- (iii) Infraestrutura compatível com rastreabilidade de produtos, automação comercial e gestão de fluxo de mercadorias; e
- (iv) Suporte à futura implementação de sistema integrado de gestão.

d) Requisitos de segurança, acessibilidade e normativas sanitárias:

- (i) Iluminação pública e perimetral, com infraestrutura compatível para automação predial e integração aos sistemas de vigilância e controle de acesso 24h;
- (ii) Implantação de sistema de combate e prevenção a incêndios, com base nas normas locais;
- (iii) Acessibilidade universal para pedestres e pessoas com deficiência;



- (iv) Conformidade com as normas da vigilância sanitária e boas práticas agroalimentares e demais normas referentes aos serviços que serão desenvolvidos no espaço;
- (v) Elaboração e implantação de planos de rotas de evacuação; e
- (vi) Sinalização informativa e orientativa adequada à circulação de pedestres, veículos e mercadorias.

e) Diretrizes para gestão e governança da operação:

- (i) Propostas para a instituição de instância de governança e monitoramento da concessão, com participação do poder público, concessionário e representantes dos usuários;
- (ii) Regras iniciais para uso e ocupação dos espaços (requisitos, obrigações e responsabilidades);
- (iii) Instrumentos de acompanhamento de desempenho, fiscalização e participação social.
- (iv) Mecanismos de resolução de conflitos entre usuários, concessionária e poder público; e
- (v) Estratégias de comunicação e engajamento com usuários, comunidade e parceiros institucionais.

3.4.1.6 Avaliação técnica e mercadológica da NOVA CEASA-ES:

Estudo de viabilidade técnica e aderência mercadológica da proposta de novo entreposto, com análise de tendências logísticas e comerciais, identificação de oportunidades de inovação e integração com cadeias produtivas regionais.

a) Análise de cenários de implantação:

- (i) Acessibilidade viária (proximidade de rodovias, zonas de produção e consumo);
- (ii) Integração com modais logísticos existentes (portos, centros de distribuição, ferrovias);
- (iii) Condições urbanísticas (zoneamento, restrições legais, disponibilidade fundiária); e
- (iv) Aspectos ambientais relevantes (área de preservação, riscos ambientais, necessidade de licenciamento).

b) Análise de aderência ao mercado regional:



Caracterização da demanda atual e futura por serviços da CEASA-ES, considerando:

- (i) Perfil dos usuários atuais (atacadistas, produtores, intermediários, consumidores institucionais);
- (ii) Volume e sazonalidade da movimentação de produtos hortifrutigranjeiros;
- (iii) *Gaps* estruturais e operacionais do entreposto atual;
- (iv) Tendências de consumo, logística e comércio atacadista no setor de alimentos; e
- (v) Participação da agricultura familiar, agroecológica e da produção orgânica.

c) Avaliação da vocação regional e integração produtiva:

- (i) Identificação das principais cadeias produtivas agroindustriais e hortifrutigranjeiras do estado, com potencial de atendimento e/ou integração com a NOVA CEASA-ES:

d) Identificação de oportunidades de inovação e diferenciação:

Levantamento de tendências nacionais e internacionais aplicáveis a entrepostos modernos:

- (i) Sistemas de rastreabilidade de produtos;
- (ii) Certificações sanitárias e de origem;
- (iii) Logística reversa e gestão inteligente de resíduos;
- (iv) Digitalização da gestão comercial e logística (agendamento de docas, gestão de fluxo etc.); e

v) Implantação de espaços multiuso (alimentação, educação alimentar, eventos, feiras);

e) Projeção de cenário de posicionamento e atratividade:

- (i) Identificação de potenciais operadores, investidores e perfis de permissionários interessados no novo modelo; e
- (ii) Análise preliminar da atratividade do projeto sob a ótica do mercado (inclusive para futura concessão/PPP).



3.5 PRODUTO 2 - ESTUDOS DE VIABILIDADE TÉCNICA, ECONÔMICA, JURÍDICA E AMBIENTAL (EVTEJA)

3.5.1 Os estudos de viabilidade técnica, econômica, jurídica e ambiental para assegurar que a concessão será viável em todas as frentes, incluindo entregas como por exemplo Plano de Negócios Referencial, Relatório de *Value for Money*, Modelagem Jurídica e/ou qualquer documento imprescindível à estruturação da Concessão.

3.5.1.1 Viabilidade Técnica

- a) Avaliação conceitual da infraestrutura necessária para a NOVA CEASA-ES, considerando as diretrizes funcionais e de sustentabilidade definidas nos Estudos de Base Técnica, com ênfase em segurança, acessibilidade, eficiência operacional e princípios de infraestrutura sustentável (uso eficiente de recursos, baixa emissão de carbono, integração com o meio ambiente, ciclo de vida e economia circular, equidade e inclusão social e resiliência climática);
- b) Análise de compatibilidade das regiões/zonas indicadas para implantação do empreendimento com zoneamento municipal e estadual, incluindo exigências de licenciamento urbanístico e ambiental; e
- c) Identificação de condicionantes físicas das áreas indicadas (topografia, drenagem, acessos, infraestrutura urbana disponível, restrições ambientais e geotécnicas), sem prejuízo de levantamentos detalhados a serem realizados na etapa de implantação pelo futuro concessionário.
- d) **Elaboração de pré-projeto de engenharia básica** (conceitual), contendo:
 - (i) Planta conceitual de arranjo geral (pavilhões, áreas de suporte, estacionamentos, vias de tráfego);
 - (ii) Dimensionamento preliminar de pavilhões de venda, galpões de logística, áreas de apoio, sistemas de drenagem e redes elétricas/hidráulicas;
 - (iii) Especificações iniciais de materiais e sistemas construtivos sustentáveis (estruturas metálicas ou pré-moldadas, cobertura sustentável, sistema de captação de água pluvial);
 - (iv) Memória de cálculo preliminar para fundações, pavimentação de pátios de carga e descarga, dimensões mínimas de corredores e áreas de circulação de



caminhões:

- (v) Estimativa de quantitativos básicos (área construída, área permeável, áreas técnicas);
- (vi) Orçamento dos investimentos necessários à implantação e manutenção do projeto, com itens de custo desagregados em elementos de maior representatividade sobre o valor do investimento, a ser resumido em cronograma físico-financeiro pelo prazo de concessão, para possibilitar a preparação do modelo econômico-financeiro do PROJETO e outros documentos relativos à licitação; e
- (vii) Outros itens necessários às etapas subsequentes e compatíveis com as diretrizes técnicas anteriormente estabelecidas.

e) Identificação prospectiva de exigências ambientais aplicáveis, em alinhamento com as diretrizes gerais estabelecidas no Produto 1, com elaboração de estratégias conceituais para mitigação de impactos, tais como, sistemas de contenção de efluentes, manejo de resíduos, planos de controle de erosão e assoreamento, de modo a subsidiar a avaliação de viabilidade do projeto. Ressalta-se que tais análises terão caráter preliminar e orientativo, não substituindo os estudos e licenciamento ambientais a serem realizados pelo futuro concessionário.

f) Os estudos de engenharia para a definição do valor do investimento da PPP deverão ter detalhamento de anteprojeto, nos termos do art. 10, §4º da Lei 11.079/2004.

3.5.1.2 Viabilidade Econômica

- a) Consolidação das diretrizes estratégicas para o **modelo de concessão** baseado em *benchmarking* de CEASAs e ativos de logística;
- b) **Projeções de CAPEX e OPEX** ao longo do contrato, considerando as estimativas preliminares obtidas nos estudos de engenharia e detalhando os custos para fins de avaliação da viabilidade do projeto:
 - (i) Estimativa de CAPEX inicial, considerando de forma individualizada os custos de aquisição do terreno destinado à NOVA CEASA-ES e os custos de construção do empreendimento, incluindo reinvestimentos e ampliações futuras, com base nas especificações e quantitativos detalhados no estudo de engenharia; e
 - (ii) Estimativas de OPEX, abrangendo os custos operacionais e de manutenção da NOVA CEASA-ES, detalhando limpeza, segurança, manutenção predial, energia,



água, tecnologia da informação, gestão de resíduos e pessoal, considerando todo o detalhamento previamente apresentado nos estudos de engenharia e premissas técnico-operacionais.

c) O estudo deverá contemplar, no mínimo, os seguintes blocos de custos operacionais:

(i) Serviços gerais operacionais:

Vigilância patrimonial:

Limpeza urbana e sanitária (varrição, lavagem de pisos, sanitização de áreas comuns);

Gestão de resíduos sólidos e orgânicos (coleta, segregação, transporte e destinação);

Jardinagem e manutenção de áreas verdes e paisagismo; e

Desinfecção e controle de vetores (dedetização, desratização, etc.).

(ii) Manutenção predial e de infraestrutura:

Manutenção preventiva e corretiva das edificações (telhados, pisos, portas, esquadrias, pintura, etc.);

Manutenção de sistemas hidráulicos (reservatórios, bombas, esgoto, reuso de água);

Manutenção de sistemas elétricos e de iluminação (quadros, fiação, lâmpadas, etc.); e

Manutenção e reposição de equipamentos de segurança e combate a incêndio.

(iii) Energia e utilidades públicas:

Consumo de energia elétrica (iluminação, refrigeração, equipamentos, TI, etc.);

Consumo de água e esgoto;

Consumo de gás, se aplicável; e

Custos com abastecimento alternativo (geradores, placas solares, sistemas de reúso, etc.);

(iv) Tecnologia da informação, automação e comunicação:

Operação e manutenção do sistema de gestão (ERP, controle de acesso, logística interna, etc.);

Suporte técnico e manutenção de redes, servidores e dispositivos;

Internet, comunicação interna (painéis, sonorização), telefonia, etc.); e



Licenças de softwares e sistemas utilizados.

(v) Gestão equipe técnica:

Pessoal de administração, atendimento ao usuário, operação e fiscalização interna;
Custos com treinamentos periódicos e uniformes; e
Benefícios e encargos sociais incidentes sobre a equipe mínima recomendada.

(vi) Materiais e insumos diversos:

Materiais de limpeza, ferramentas, EPIs e uniformes;
Equipamentos de reposição e pequenos reparos (bombas, lâmpadas, torneiras, câmeras, etc.); e
Materiais administrativos e sinalização interna.

(vii) Custos indiretos institucionais:

Seguros patrimoniais e de responsabilidade civil;
Taxas e tributos incidentes sobre a operação (IPTU, taxa de resíduos, licenças, alvarás, etc.);
Auditorias, consultorias técnicas periódicas e suporte jurídico regulatório; e
Provisão para inadimplência, perdas ou reinvestimentos.

d) Plano de Negócios Referencial contendo:

O Plano de Negócio Referencial deverá avaliar e descrever minuciosamente todo o modelo de negócios da CONCESSÃO, incluindo a descrição das atividades da futura concessionária, encargos, análise da matriz de riscos, modelo operacional, questões ambientais, riscos e oportunidades e modelagem econômico-financeira, devendo ser considerados, dentre outros, os seguintes elementos:

- (i) Conceito do negócio, as linhas gerais do seu planejamento estratégico, sua evolução e seus objetivos;
- (ii) Atividades comerciais propostas, além do detalhamento de cada atividade comercial a ser praticada ao longo do prazo previsto de CONCESSÃO;
- (iii) Discriminação de receitas geradas por cada atividade comercial do PROJETO e os cenários variados de composição das atividades propostas;
- (iv) Estimativas, segregadas para cada atividade comercial, de custos de investimentos, manutenção e operação, que possibilitem aderência do PROJETO ao Plano de Negócio proposto;



- (v) Projeção de investimentos, custos, despesas e impostos, de forma detalhada, contendo as principais linhas de despesa (operacionais, comerciais e administrativas), explicitando premissas, fontes e projeções futuras.
- (vi) Premissas financeiras, com descritivo das principais estimativas relacionadas ao financiamento do projeto, incluindo estrutura de capital, custo e modelo de financiamento, além do cálculo do custo de capital estimado para avaliação econômica dos fluxos de caixa projetados;
- (vii) Síntese das principais premissas do modelo econômico, dentre eles o demonstrativo de resultados (DRE), balanço patrimonial e fluxo de caixa;
- (viii) Valor de eventual outorga, podendo esta ser modelada de forma fixa ou variável; e
- (ix) Valor de subsídios ou contraprestações públicas, caso aplicável.

e) O modelo econômico-financeiro do Plano de Negócios será elaborado pelo método do Fluxo de Caixa Descontado, e será disponibilizado em planilha eletrônica automatizada e desbloqueada, a qual deverá:

- (i) Apresentar premissas operacionais (investimentos, depreciação/amortização, custos, despesas, impostos diretos e indiretos, capital de giro, DRE, balanço patrimonial, fluxo de caixa do projeto e do acionista, Usos e Fontes, seguros, garantias, Estrutura de capital, premissas de financiamento), projetadas ao longo do prazo da concessão, conforme o International Financial Reporting Standards - IFRS;
- (ii) Apresentar painel de controle com apresentação agregada (output) para as premissas elencadas no subitem anterior; e
- (iii) Possibilitar a alteração de premissas para a simulação de diferentes cenários para o PROJETO.

f) As premissas financeiras previstas no item 3.5.1.2, alínea “d” inciso (iv) deverão assimilar todas as informações e variáveis necessárias para a implantação do PROJETO, tais como:

- (i) Apuração de valor/retorno financeiro (Taxa Interna de Retorno - TIR, TIR Modificada - TIRM, Valor Presente Líquido - VLP e *Payback* (simples e descontado));
- (ii) Apuração do custo de capital (próprio e de terceiros), e do custo médio ponderado de capital (*WACC - Weighted Average Cost of Capital*);
- (iii) Identificação de fontes de financiamento (BNDES, FIDCs, linhas de crédito corporativo, PPPs, permuta imobiliária);



- (iv) Indicação das premissas tributárias utilizadas;
- (v) Análise de indicadores de endividamento do PROJETO (ICSD - Índice de Cobertura de Serviços da Dívida, Patrimônio Líquido/Ativo; EBTIDA/Dívida Líquida);
- (vi) Análise de Indicadores de Rentabilidade (Margens EBITDA e Líquida);
- (vii) Projeção e delimitação de outorga ao Estado (ex.: 3,5 % da receita bruta mensal), avaliando cenários com outorga fixa, variável e combinada, e comparando prazos de concessão (20, 25 e 30 anos); e
- (viii) Composição de garantias exigidas e mecanismos de reequilíbrio econômico-financeiro;
- g) Para determinação do Custo de Capital Próprio deverá ser utilizado o modelo *Capital Asset Price Model* (CAPM), devendo ser adotada, como taxa de desconto, o Custo Médio Ponderado de Capital (WACC), cujas premissas devem ser definidas pelo avaliador e estarem adequadas às condições de mercado observadas para empresas atuantes no setor.
- h) As premissas empregadas, inclusive para o cálculo do WACC, deverão ser explicitadas e facilmente identificáveis, bem como devidamente justificadas e fundamentadas.
- i) Avaliação prévia de possíveis receitas acessórias na área atual da CEASA-ES (comércio logístico, locação de galpões, estacionamentos, instalação de mercados atacadistas), estimando receitas anuais e custos de adequação de edificações;
- j) Elaboração de *Value for Money* comparando cenários de concessão vs. investimento público direto;
- k) Proposta de fatiamento ou faseamento de investimentos, quando aplicável, para diluição de riscos e otimização de CAPEX.
- l) A CONTRATADA deverá utilizar premissas macroeconômicas usualmente divulgadas por entidades públicas e privadas para projeções do Produto Interno Bruto (PIB) nacional (e regional, onde houver), inflação, câmbio, taxa de juros, dentre outros; e



m) O modelo econômico-financeiro elaborado pela CONTRATADA deverá identificar as variáveis críticas e contemplar uma análise de sensibilidade em relação às principais premissas de simulação consideradas, bem como deverão ser construídos cenários distintos, conforme solicitação do BANDES.

3.5.1.3 Viabilidade Jurídica:

A análise de viabilidade jurídica deverá ser consolidada em Relatório Jurídico, no qual a CONTRATADA deverá apresentar, de forma estruturada e fundamentada, o levantamento do arcabouço normativo aplicável, a avaliação da competência legal do Estado do Espírito Santo, a identificação de restrições e riscos jurídicos relevantes e a definição dos principais aspectos contratuais necessários à modelagem da concessão. O relatório deverá conter diagnósticos, recomendações e propostas de mitigação que subsidiem a tomada de decisão do Poder Concedente, assegurando que a estrutura contratual esteja juridicamente sólida, compatível com a legislação vigente e adequada às melhores práticas nacionais.

- a) Análise do arcabouço normativo aplicável à modelagem da concessão da NOVA CEASA-ES, incluindo levantamento e avaliação das legislações federais, estaduais e municipais pertinentes (Lei nº 11.079/2004, Lei nº 14.133/2021, Lei nº 8.987/1995, legislação ambiental, urbanística e regulamentos setoriais correlatos);
- b) Exame da competência legal do Estado do Espírito Santo para a concessão de uso do imóvel, a exploração de atividades comerciais e a implementação do novo entreposto, com análise de eventuais restrições constitucionais e legais;
- c) Levantamento de restrições jurídicas relevantes, incluindo zoneamento urbano, condicionantes ambientais, processos licitatórios anteriores, existência de termos de ajustamento de conduta, litígios administrativos ou judiciais e outras limitações que possam afetar a viabilidade do projeto;
- d) Avaliação de riscos jurídicos e institucionais, incluindo alterações normativas, riscos de inadimplemento, de reequilíbrio econômico-financeiro, ou de judicialização, com base na Portaria-TCU nº 119/2024, devendo o relatório apresentar matriz de riscos com sua definição, alocação, impacto, probabilidade e forma de mitigação conforme a dimensão financeira e gerencial do Modelo das Cinco Dimensões;



e) Definição dos aspectos contratuais essenciais do projeto:

Deverá ser realizada a análise e proposição de diretrizes jurídicas para os principais elementos contratuais que nortearão a futura modelagem da concessão da NOVA CEASA-ES. Essa definição deverá contemplar recomendações fundamentais quanto a:

- (i) modelo jurídico de concessão (administrativa ou patrocinada), com análise da adequação legal e jurisprudencial;
- (ii) mecanismos de remuneração do parceiro privado/poder concedente (ex.: outorga sobre receita bruta e receitas acessórias, etc);
- (iii) mecanismos de reequilíbrio econômico-financeiro, incluindo cláusula específica para impostos decorrentes da Reforma Tributária e registro de baseline tributário na data da assinatura (tributos, bases de cálculo, alíquotas, carga efetiva e metodologia de apuração);
- (iv) garantias contratuais cabíveis (caução, fiança bancária, seguro performance bond, entre outras);
- (v) regras de penalidades, rescisão, encampação e indenizações;
- (vi) mecanismos de fiscalização, auditoria, governança e prestação de contas periódicas; e
- vii) meios de solução de conflitos (arbitragem, mediação, foro competente).

f) Análise de aspectos fundiários e desapropriação, incluindo a verificação da situação jurídica e dominial do terreno previsto para a NOVA CEASA-ES, eventuais entraves ou litígios fundiários, exigências legais para regularização e responsabilidades do parceiro privado quanto a licenças ambientais e autorizações urbanísticas;

g) Análise tributária preliminar, com identificação dos principais tributos incidentes sobre a operação, potenciais benefícios fiscais ou desonerações aplicáveis, impactos no fluxo econômico-financeiro do projeto e recomendações para a estruturação; e

h) Síntese executiva, apresentando de forma consolidada: (i) as conclusões principais sobre a viabilidade jurídica do projeto; (ii) os riscos jurídicos identificados e formas de mitigação; (iii) as alternativas contratuais analisadas; e (iv) recomendações para a tomada de decisão pelo Poder Concedente.



3.5.1.4 Viabilidade Ambiental

a) Mapeamento de **legislações e regulamentações ambientais** aplicáveis ao projeto (federal, estadual e municipal), identificando restrições de uso do solo, áreas de preservação, exigências de licenciamento e outras que venham a impactar o desempenho do equipamento;

b) **Diagnóstico ambiental preliminar** da área proposta (topografia, uso atual, vegetação, zonas de risco), incluindo levantamento de passivos ambientais e identificação de possíveis interferências na bacia hidrográfica;

c) Análise de viabilidade de licenciamento ambiental:

(i) Classificação do tipo de licenciamento necessário (prévia, instalação, operação);
(ii) Estimativa de prazos, custos e riscos associados ao processo;
(iii) Recomendações para otimização (fluxo de processos, articulação com órgão ambiental estadual e municipal);

d) Elaboração de **diretrizes ambientais** para modelagem de concessão:

(i) Definição de responsabilidades ambientais (Estado vs. parceiro privado);
(ii) Sugestões para reduzir entraves ambientais (mitigar impactos, compensações, uso de infraestrutura verde); e
(iii) Propostas de medidas de mitigação e monitoramento (sistemas de gestão de resíduos, reaproveitamento de água pluvial, eficiência energética, painéis fotovoltaicos).

3.5.1.5 Preparação do Edital, Contrato e Anexos Jurídicos

a) A CONTRATADA deverá apresentar Minutas de Edital de Licitação e do Contrato de Concessão (e seus respectivos anexos), contendo todos os elementos necessários para atendimento da legislação pertinente para licitação do PROJETO, acompanhadas de relatório contendo as justificativas técnicas e jurídicas para as escolhas realizadas em relação aos principais elementos das minutas.

b) As entregas deverão contemplar no mínimo:



- (i) Minuta do edital de licitação, em conformidade com a legislação aplicável (Lei nº 11.079/2004, Lei nº 14.133/2021 e outras julgadas necessárias aos potenciais investidores e entidades reguladoras);
- (ii) Cadernos e anexos do edital em versão preliminar, incluindo: Termo de Referência, matriz de riscos (com identificação da natureza, alocação, impacto da sua ocorrência, probabilidade e forma de mitigação), cronograma de obrigações, indicadores de desempenho, critérios de julgamento e mecanismos de reequilíbrio econômico-financeiro e demais instrumentos necessários, em conformidade com o Referência de Controle Externo de Concessões e PPPs (Portaria TCU nº 119/2024);
- (iii) Minuta do contrato de concessão, contendo cláusulas estruturais essenciais, como: obrigações das partes, penalidades, garantias, prazos, mecanismos de fiscalização e hipóteses de extinção;
- (iv) Justificativas técnicas em relação aos principais elementos das minutas, permitindo análise crítica pelo Poder Concedente, órgãos de controle e demais *stakeholders* durante a Consulta Pública, abordando, entre outros, os seguintes pontos:
 - (i) modalidade e tipo de licitação;
 - (ii) exigência e valor de garantia de proposta;
 - (iii) critérios de pré-qualificação;
 - (iv) critérios e quantitativos para a qualificação econômico-financeira;
 - (v) critérios e quantitativos para a qualificação técnico-operacional e técnico-profissional, com base nas parcelas relevantes do objeto;
 - (vi) forma de apresentação das propostas e critérios de desempate;
 - (vii) valor do contrato e condições de prestação do serviço;
 - (viii) critérios, indicadores e parâmetros de qualidade, incluindo fórmulas de revisão e mecanismos de pagamento;
 - (ix) forma de fiscalização dos serviços, inclusive integração com verificadores independentes;
 - (x) principais obrigações das partes;
 - (xi) penalidades aplicáveis em caso de descumprimento;
 - (xii) casos de extinção da concessão;
 - (xiii) bens reversíveis e vinculados à concessão;
 - (xiv) receitas extraordinárias;
 - (xv) descrição da matriz de riscos, fundamentando a alocação de cada risco;
 - (xvi) fórmulas e critérios de remuneração e reequilíbrio econômico-financeiro (reajuste e revisão);



- (xvii) exigência e valor de garantia de execução do contrato;
- (xviii) seguros aplicáveis;
- (xix) critérios indenizatórios nos casos de extinção antecipada; e
- (xx) diretrizes ambientais relacionadas ao licenciamento, se cabíveis.

c) O BANDES deverá contemplar, nos estudos e documentos a serem produzidos no âmbito do presente contrato, instrumentos e mecanismos que assegurem a contratação de Verificador Independente, em conformidade com as orientações dos órgãos de controle e em alinhamento aos entendimentos mais recentes sobre a matéria.

A modelagem deverá prever que a responsabilidade pela contratação e custeio do Verificador Independente recaia sobre o futuro parceiro privado (concessionário), preservando-se a independência e autonomia do verificador em relação às partes.

A escolha do Verificador Independente será feita pelo Poder Concedente, a partir de lista tríplice (ou mais indicações) apresentada pelo concessionário, garantindo processo transparente e aderente às boas práticas de governança, fiscalização e controle.

3.6 PRODUTO 3 – VALIDAÇÃO EXTERNA E APROVAÇÃO

3.6.1 Este produto tem como objetivo garantir que o projeto esteja devidamente validado por órgãos reguladores e de controle, além de obter as aprovações necessárias para a continuidade e formalização do processo de concessão. O trabalho envolve a articulação com *stakeholders* estratégicos, órgãos internos e externos, além de coleta estruturada de contribuições para ajustes e melhorias no projeto.

3.6.2 O CONTRATADO atuará junto aos *stakeholders* e órgãos de controle, prestando suporte ao Estado para a realização de validações externas do PROJETO, incluindo Consulta Pública e Audiência Pública.

3.6.3 O CONTRATADO deverá identificar os órgãos reguladores e de controle relevantes, apresentar o projeto para validação inicial, coletar e analisar as sugestões recebidas e propor ajustes nos estudos e documentos, garantindo a



integração de informações com outras empresas contratadas, quando aplicável.

3.6.4 O CONTRATADO deverá apoiar o Estado durante todo o processo de aprovações internas e externas, monitorando as etapas, registrando deliberações e implementando ajustes nos documentos e cadernos editalícios previamente elaborados no Produto 2, em resposta a recomendações de órgãos de controle, fiscalizadores e demais *stakeholders*, de modo a garantir que todas as observações e exigências sejam incorporadas antes da realização da Consulta Pública e da Audiência Pública.

3.6.5 Para Consulta Pública e Audiência Pública, o CONTRATADO deverá:

- a) Elaborar questionários para coleta de contribuições de permissionários, produtores rurais, comerciantes, transportadores, usuários da CEASA-ES, sociedade civil organizada e moradores locais;
- b) Organizar *workshops* temáticos (infraestrutura, sustentabilidade, governança, modelo econômico);
- c) Apoiar a realização da consulta pública, consolidando contribuições escritas;
- d) Organizar ao menos uma audiência pública presencial, com possibilidade de transmissão online e participação virtual, garantindo interação com o público;
- e) Apoiar o Estado na análise e respostas técnica às contribuições recebidas durante a Consulta Pública e Audiência Pública, incluindo questionamentos, sugestões e críticas apresentadas por interessados; e
- f) Elaborar relatório de Consulta e Audiência Pública contendo detalhes da realização, lista de participantes, transcrição da audiência, apresentações realizadas, resumo do PROJETO, contribuições recebidas, perguntas e respostas e eventuais recomendações de ajustes no PROJETO.

3.6.6 O CONTRATADO deverá apoiar o Estado durante todo o processo de aprovações internas e externas, monitorando etapas, registrando deliberações e propondo ajustes em caso de recomendações adicionais.

3.6.7 Todos os relatórios e entregas referentes ao Produto 3 deverão ser apresentados nos prazos previstos na TABELA DE PRODUTOS PREÇOS E PRAZOS constantes do TET, anexo II do Contrato.



3.6.8 Caso sejam identificados elementos complementares ou entregas adicionais necessárias, o CONTRATADO deverá realizá-los sem acréscimos de custo ou prazo, garantindo aderência às melhores práticas.

3.7 PRODUTO 4: DIVULGAÇÃO DE PROJETO E INTERAÇÃO COM O MERCADO

3.7.1 Divulgação do PROJETO junto à sociedade, investidores, financiadores e operadores privados, com o objetivo de garantir ampla transparência, dar visibilidade institucional ao empreendimento, fomentar a concorrência e apoiar a preparação para a licitação. Essa etapa incluirá campanhas de comunicação, eventos públicos e *roadshow*, compondo o esforço de promoção e comercialização do PROJETO. O produto deverá contemplar minimamente as seguintes atividades e entregas:

a) Planejamento e Execução de Divulgação:

- (i) Elaborar Plano de Comunicação detalhado, contemplando ações online e offline;
- (ii) Produzir materiais gráficos e digitais específicos, incluindo apresentações, infográficos e vídeos;
- (iii) Submeter o plano e materiais para aprovação prévia pelo Estado, incluindo exemplos ilustrativos de peças e formatos; e
- (iv) Publicar os conteúdos no site oficial do PROJETO, assegurando clareza e acessibilidade.

b) *Roadshow* e Interação com o Mercado:

- (i) Organizar e executar *roadshow* nacional e/ou internacional após a publicação do edital, incluindo sessões de apresentação coletiva e reuniões bilaterais com potenciais investidores e financiadores;
- (ii) Apresentar aspectos estratégicos do PROJETO, incluindo modelo de negócio, projeções econômico-financeiras, riscos e oportunidades;
- (iii) Estimular a participação de operadores privados e outros stakeholders estratégicos, fomentando a concorrência no processo licitatório.

c) Relatórios de Divulgação e *Roadshow*:



- (i) Relatório detalhado de cada evento realizado;
- (ii) Lista de participantes e registro das apresentações;
- (iii) Perguntas e manifestações recebidas do mercado, com respectivas respostas técnicas;
- (iv) Avaliação da percepção do mercado sobre o PROJETO;
- (v) Material promocional resumido do PROJETO (português e inglês), em versão final.

3.7.2 Apoio Estratégico Pré-Licitação, nos moldes previstos no item 4.5 do TET, anexo II do instrumento contratual.

3.8 PRODUTO 5: LICITAÇÃO E CONTRATAÇÃO

3.8.1 O produto final contempla o suporte ao processo de licitação e contratação da empresa que será responsável pela concessão da NOVA CEASA-ES, assegurando a conformidade legal, a competitividade do certame e a correta formalização do contrato de concessão, com foco na clareza das regras, segurança jurídica e eficiência na transição para a execução contratual. O produto deve contemplar minimamente as seguintes atividades e entregas:

a) Apoio estratégico e operacional ao certame:

- (i) Prestar assessoria técnica durante todas as etapas do processo licitatório, incluindo análises das propostas e avaliação dos participantes;
- (ii) Apoiar a condução da sessão pública ou do leilão, inclusive com recomendações quanto à possibilidade de utilização da B3 ou de outra plataforma especializada para ampliar a segurança e a transparência do certame; e
- (iii) Fornecer suporte técnico à Comissão de Licitação e à equipe da CONTRATANTE, contribuindo para a definição de melhores práticas e para a adoção de critérios que assegurem eficiência e competitividade.

3.8.2 Outras Disposições Sobre os Serviços Técnicos:

3.8.2.1 O CONTRATADO deve estar disponível para reuniões com Estado e demais interessados, para o acompanhamento da elaboração dos PRODUTOS, discussão e/ou apresentação de resultados.



3.8.2.2 O CONTRATADO deverá prestar esclarecimentos ao Estado sobre aspectos técnicos, econômico-financeiros ou jurídicos dos produtos, durante toda a vigência contratual.

3.8.2.3 O CONTRATADO deverá fazer entregas de documentos em formato digital em ambientes virtuais de DATA ROOM ou SALA DE INFORMAÇÕES.

3.8.2.4 Os esclarecimentos de que trata o item 3.8.5.2 podem ser prestados por escrito ou verbalmente, por meio de apresentações presenciais, correspondências eletrônicas, videoconferências, conforme solicitação do Estado.

3.8.2.5 Durante toda a vigência contratual, o CONTRATADO deverá prestar suporte ao Estado, contemplando desde o subsídio na elaboração de respostas a dúvidas e questionamentos advindos de audiências e consultas públicas, de impugnações, de órgãos de controle etc., relativos aos SERVIÇOS TÉCNICOS, até ajustes dos PRODUTOS e SERVIÇOS ESPECIALIZADOS, de modo a incorporar eventuais alterações necessárias.

3.8.2.6 O CONTRATADO será responsável pelo gerenciamento e suporte de todas as atividades relativas ao escopo de trabalho detalhada nessas ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS, envolvendo todas as atividades e PRODUTOS e SERVIÇOS JURÍDICOS necessários, tais como:

3.8.2.6.1. Elaboração de relatórios periódicos de acompanhamento gerencial, com análise do status das atividades e de planos de ação para correção de eventuais atrasos em relação ao cronograma de execução dos SERVIÇOS TÉCNICOS;

3.8.2.6.2. Gestão das atividades necessárias à execução do escopo previsto neste TERMO DE ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA, especialmente quanto à coordenação das diferentes equipes técnicas do CONTRATADO, por meio da comunicação periódica com o Coordenador-Geral, os COORDENADORES ou outros profissionais, de forma a garantir a integração e consistência de todos os PRODUTOS entregues;



3.8.2.6.3 Suporte e gerenciamento na elaboração de apresentações para as reuniões de acompanhamento do PROJETO junto ao Estado, TRIBUNAL DE CONTAS e demais órgãos públicos que exerçam atribuições de controle, com vistas a garantir a consistência entre os PRODUTOS apresentados, incluindo-se, ainda, a elaboração de atas das reuniões e outras atividades instrumentais eventualmente necessárias;

3.8.2.6.4. Suporte e gerenciamento das atividades necessárias à elaboração, no prazo devido, de respostas aos questionamentos e contribuições apresentados durante o período de consulta pública da (s) CONCESSÃO (ÕES);

3.8.2.6.5. Criação e produção de todo material informativo e de divulgação, a ser aprovado pela SEDES (PPI) e SEAG, necessário à realização de eventos presenciais ou virtuais, associados ao PROJETO, tais como Salas de Informações, reuniões com interessados, apresentações aos STAKEHOLDERS, consultas e audiências públicas, ROAD SHOWS, e publicação do edital do PROJETO.

4 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO

4.1 - A descrição da solução encontra-se pormenorizada na Proposta Preliminar constante à peça#06 apresentada pela Secretaria de Estado de Agricultura, Abastecimento, Aquicultura e Pesca (SEAG) e aprovada pelo Conselho Gestor de Parecerias de Investimento, na 38ª Reunião Extraordinária, ocorrida em 30 de setembro de 2024, apêndice deste Termo de Referência, com todas as informações imprescindíveis a fim de justificar a presente contratação.

5 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Da Subcontratação

5.1 - Para apoiar a prestação dos **SERVIÇOS TÉCNICOS**, o **BANDES** procederá à contratação de **CONSULTORES TÉCNICOS**, para a execução dos **ESTUDOS TÉCNICOS**, de acordo com as referências trazidas no Termo de Especificação Técnica (TET).

5.2 – O plano de trabalho detalhado com cronograma definitivo e todas as atividades previstas para a modelagem da concessão pelos consultores técnicos



serão apresentados após a contratação do BANDES, por meio de licitação, na modalidade técnica e preço.

Do sigilo da Informação

5.2 - A troca de documentos e informações entre as partes sempre deverá respeitar o sigilo eventualmente envolvido, em especial o disposto na Lei Estadual n. 3.152-R, de 26 de novembro de 2012 e sua regulamentação (Lei de Acesso à Informação) e na Lei Federal 13.709, de 14 de agosto de 2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais).

5.3 - A CONTRATADA deve se comprometer a manter em sigilo as informações sigilosas e utilizá-las somente para os fins previstos neste Termo de Referência, empregando os mesmos cuidados que utilizaria para a manutenção do sigilo de suas próprias informações, bem como adotar cuidados para que informações sigilosas não sejam obtidas por terceiros.

Da Garantia de Execução

5.4 - Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133/2021, considerando a natureza dessa contratação e seu mecanismo de remuneração – sucesso e insucesso do projeto, nos termos da cláusula sexta da minuta contratual.

Do Regime de Execução

5.5 O regime de execução será empreitada por preço global.

6 - MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Condições de Entrega

6.1 - Os produtos serão entregues de acordo com o seguinte cronograma:

PRODUTO	Mês																																				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	
Produto 1: Estudos de Base Técnica																																					
Produto 2: EVTEJA																																					
Produto 3: Validação Externa e Aprovações																																					
Produto 4: Divulgação de Projeto, Interação com o Mercado e Apoio na Licitação																																					
Produto 5: Licitação e Contratação																																					



6.2 - Caso não seja possível a entrega na data assinalada, a contratada deverá comunicar as razões respectivas com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência para que qualquer pleito de prorrogação de prazo seja analisado, ressalvadas situações de caso fortuito e força maior.

6.3 - Os **ESTUDOS TÉCNICOS** deverão ser apresentados na forma de relatórios, com todas as informações correlatas (fotos, ilustrações, figuras, tabelas, planilhas, especificações, referências e outras), de modo a facilitar sua compreensão, utilização e manipulação. Deverão ser fornecidas, além das memórias de cálculos e resultados, todas as bases de dados e fórmulas utilizadas, de forma a permitir a auditoria e replicação de todas as etapas de execução dos estudos até a obtenção dos resultados finais. Não serão aceitos dados apresentados em formato de arquivo que não possibilite acesso total ao conteúdo, incluindo a possibilidade de cópia dos dados para uso em outros documentos ou formatos.

6.4 - As planilhas eletrônicas deverão permitir edição e alteração de todos os seus campos, devendo apresentar as fórmulas e links, e não somente os dados deles resultantes. Não poderá haver nas planilhas ou em quaisquer outros arquivos entregues, senhas, travas ou outros dispositivos que comprometam sua utilização. Em caso de utilização de macros, demonstrar por meio de manuais o seu racional de funcionamento.

6.5 - As entregas deverão ser formalizadas para o e-mail da comissão técnica: concessão.novaceasa@sedes.es.gov.br, bem como por meio eletrônico (CD, DVD, *pendrive*), em *softwares* compatíveis com sistema operacional *Microsoft Windows* e pacote de aplicativos *Microsoft Office*, formatados de modo padronizado. Em casos excepcionais poderão ser solicitadas 2 (duas) cópias em meio físico (papel de tamanho A4).

6.6 - A versão digital deve permitir amplamente o acesso ao seu conteúdo, devendo ser apresentada com todos os arquivos de dados devidamente identificados e formatados, com as devidas fórmulas e vínculos entre planilhas que derem origem aos resultados.

6.7 - Quadros, tabelas, fotos e figuras deverão conter a fonte dos dados apresentados. Os mapas, plantas e croquis, caso sejam apresentados, deverão ser georreferenciados em coordenadas UTM (Datum WGS84/SIRGAS 2000), legendados, em cores e em escala compatível com o nível do detalhamento dos elementos manejados e adequados para a área de influência.



6.8 - Os mapas, caso sejam apresentados, deverão conter referência, como fonte, escala do desenho, sistema de projeção (Ex.: Projeção Universal Transversa de Mercator – UTM), Datum (Ex. SIRGAS 2000, zona 24 S) legenda com elementos abrangidos, rótulo com número do desenho, autor, nome do órgão contratante e data.

6.9 - Os dados espaciais produzidos (mapas, plantas e projetos), caso sejam apresentados, também deverão estar em formato geodatabase (*shapefile* para arquivos vetoriais e em formato *geotiff* para arquivos matriciais), conforme diretrizes do IEMA, de forma a serem incorporados às bases de dados digitais dos órgãos licenciadores e de conservação da biodiversidade, entregue em via impressa e em mídia digital (E-Docs, DVD, CD ou *pendrive*), e em consonância com a INDE – Infraestrutura Nacional de Dados Espaciais – estabelecido no Decreto 6.666/08 e Resolução CONCAR 01/2009 (<http://www.inde.gov.br>).

6.10 - Após a entrega de cada produto pelos consultores técnicos, o BANDES, na qualidade de PMO do projeto, emitirá Relatório Preliminar de Produto no prazo fixado no cronograma do Termo de Especificação Técnica - TET, contendo avaliação técnica criteriosa e eventuais recomendações.

6.11 - O Relatório Preliminar será encaminhado ao Estado para análise pela Comissão Técnica, que disporá de 15 (quinze) dias corridos para manifestação formal de aprovação, solicitação de ajustes ou justificativa de necessidade de prorrogação.

6.12 - Os prazos previstos nos itens 6.10 e 6.11 poderão ser prorrogados uma única vez, mediante solicitação expressa e motivada, dirigida à parte contrária e protocolizada antes do término do prazo original. A prorrogação deverá observar o mesmo prazo original, a menos que outra duração seja expressamente acordada.

6.13 - Se, ao final do prazo previsto no item 6.11, não houver manifestação por parte da Comissão Técnica, nem solicitação de prorrogação dentro do prazo, o produto será considerado tacitamente aprovado.

7 - MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

7.1 - O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133/2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.



7.2 - As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

7.3 - O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

7.4 - Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

7.5 - A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pela Comissão Técnica do Projeto, designada por meio da Resolução nº 40, de 15/09/2025 do CGPPI, sendo coordenada pela titular da CPPI ou seu substituto.

8 - CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

Do Recebimento

8.1 - A remuneração do BANDES foi baseada na metodologia de precificação utilizada pelo BNDES para estruturação de concessões. A política de precificação do BANDES está regulamentada em Normativo Interno (IN-GERPA-NI-002-02) "Serviços de Estruturação de Projetos", que contém os critérios para cálculo da Remuneração Fixa, Remuneração de Insucesso, bem como metodologia para cálculo do valor máximo para o "Ressarcimento de Gastos com Terceiros".

8.2 - Em caso de SUCESSO a obrigação de pagamento será imputada ao vencedor do certame licitatório, como condição prévia à celebração do contrato de concessão.

8.2.1 A Remuneração fixa do BANDES corresponde ao valor de **R\$ 406.425,72** (quatrocentos e seis mil, quatrocentos e vinte e cinco reais e setenta e dois centavos).



8.3 - Em caso de INSUCESSO a remuneração será paga em parcela fixa no valor de **R\$ 121.927,71** (cento e vinte e um mil, novecentos e vinte e sete reais e setenta e um centavos), o que corresponde 30% do valor da remuneração fixa.

8.4 - Os Serviços de Terceiros foram estimados, com base nas pesquisas de preços realizadas no valor de **R\$ 3.965.921,51** (três milhões, novecentos e sessenta e cinco mil, novecentos e vinte e um reais e cinquenta e um centavos), podendo sofrer redução após a contratação pelo BANDES, por meio de licitação, na modalidade técnica e preço.

8.5 - Toda a descrição da Remuneração e Condições de Pagamento constam expressos no instrumento contratual.

9 - DA CONTRATAÇÃO DIRETA – DISPENSA DE LICITAÇÃO

I – INTRODUÇÃO

A finalidade dessa contratação é garantir uma estruturação adequada e eficiente do Projeto de Concessão, respeitando os princípios da eficiência, economicidade e supremacia do interesse público.

Dito isso, é importante contextualizar o esforço realizado tanto pelo Estado, por meio da SEDES, como pelo BANDES para que fosse possível que o banco pudesse se tornar um agente estruturador de projetos. Explico.

A Lei nº 1.051/2023 que institui o Programa de Parecerias de Investimentos do Estado do Espírito Santo – PPI/ES, dispõe em seu art. 9º, §1º, *in verbis*:

Art. 9º (...)

§1º O Banco de Desenvolvimento do Espírito Santo – BANDES poderá prestar suporte técnico direto ou indireto, apoiando os objetivos e as finalidades desta Lei Complementar, **podendo atuar como *facilities*, visando à elaboração de estudos relativos à estruturação de projetos de concessões**, permissões de serviços público, de parcerias público-privadas e de desestatização de companhias estatais, **desde que atendidas todas as regras internas e externa, com análise prévia da Procuradoria Geral do Estado – PGE** e observância da legislação de regência. (grifo nosso)

Mais adiante o mesmo artigo, estabelece no **§2º que:” *havendo interesse do BANDES, em prestar o apoio previsto no §1º deste artigo, este deverá estruturar uma unidade especializada para tal fim*”.**



Pois bem, nessa linha de raciocínio, observa-se por meio dos documentos anexados aos presente autos, por meio da Resolução nº 19, de 24/08/2023 do Conselho de Administração do BANDES, a partir da proposição DIREX nº 046/2023, decidiu alterar a denominação e as atribuições do Núcleo de Inovação, Desenvolvimento e Marketing – NUCID, vinculado à Gerência de Participações e Investimentos – GERPA, **para Núcleo de Gestão de Concessões e PPP's – NUGEC, vinculada à Gerência de Participações, PPP's e Investimentos – GERPA.**

Ato contínuo, o Estatuto Social do banco sofreu alteração, em 29/09/2023 para prever a estruturação de projetos dessa natureza passando a incluir a atividade em seu artigo 3º, V: ***“prestar serviços de assessoria e assistência técnica à Administração direta e indireta do Estado do Espírito Santo e dos Municípios, inclusive na estruturação de procedimentos e projetos que promovam o desenvolvimento econômico e social por meio de concessões, permissões, parcerias público-privadas e outras formas de parcerias”***, conforme estatuto anexo aos autos.

Assim, após a criação de uma unidade especializada, em sintonia com o disposto no §2º, art. 9º da Lei nº1051/2023, o BANDES editou uma Norma Interna, por meio da Portaria DIREX nº027 de 14/02/2025, estabelecendo as diretrizes para os serviços de estruturação de projetos realizados pelo BANDES, incluindo concessões, parcerias público-privadas e privatizações, assegurando rigor técnico e conformidade regulatória, alinhados ao planejamento estratégico do banco.

Vale ressaltar que a Lei nº 1.051/2023 estabelece no art. 14, §2º que compete ao Conselho Gestor do Programa de Parcerias de Investimentos – CGPPI/ES a decisão pela forma de estruturação dos projetos descritos no art. 1º da Lei.

A 38ª Reunião Extraordinária do CGPPI, realizada em 30 de setembro de 2024, deliberou, por unanimidade, pela inserção do projeto na carteira do PPI, bem como pela estruturação da modelagem por meio de consultoria especializada a ser definida em momento posterior, conforme ata em anexo.

HASH: ed1654011cf84c5fc67babde14e91bd8a4f7523330f020255fnp776a99e-d0cgs-documento-ORIGINAL-14/11/2025-15:12-PÁGINA 69-74-48K5A.



Conforme descrito no Estudo Técnico Preliminar, na descrição da necessidade da contratação, anexado à peça#12, foi encaminhado o Ofício/Nº 082/2024/SEDES/GABSEC endereçado ao BANDES para que “ratifique o interesse desse Banco de Desenvolvimento na iniciativa e em consonância com a Lei Complementar nº 1.051/2023 que, dentre outras providências, incorpora o Bandes ao Sistema de Gestão de Parcerias de Investimentos do Estado do Espírito Santo, solicito sua manifestação quanto à possibilidade e, em caso afirmativo, a apresentação de cronograma preliminar para o projeto”.

Em resposta ao Ofício o BANDES encaminhou o documento PRESI/2024 nº 001324 reafirmando “***seu compromisso com o desenvolvimento sustentável e econômico do Estado, bem como sua disponibilidade para atuar na estruturação do modelo de concessão para o projeto, conforme deliberado na 38ª Reunião Extraordinária do Conselho Gestor do Programa de Parcerias de Investimentos – CGPPI***”.

Assim, em 03 de dezembro de 2024, a SEDES, por meio do OF/Nº084/2024/SEDES/GABSEC solicitou formalmente ao BANDES a estruturação do projeto visando os demais desdobramentos aludidos no documento PRESI/2024 nº 001324.

II – FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA PARA CONTRATAÇÃO

A contratação direta do BANDES para a estruturação do projeto encontra respaldo na dispensa de licitação com base no inciso IX do art. 75 da Lei 14.133, em que se lê:

“Art. 75. É dispensável a licitação:

(...)

IX - para aquisição, por pessoa jurídica de direito público interno, de bens produzidos **ou serviços prestados por órgão ou entidade que integrem a Administração Pública e que tenham sido criados para esse fim específico**, desde que o preço contratado seja compatível com o praticado no mercado”.

Pois bem, é sabido que o BANDES na qualidade de sociedade de economia mista, tem o Estado do Espírito Santo como acionista majoritário e, para além das atividades tradicionalmente desenvolvidas pelo banco, encontra-se no rol de suas atividades, **a prestação de serviços técnicos referentes à estruturação de**



projetos que promovam o desenvolvimento econômico e social por meio de concessões, permissões, Parcerias Público-Privadas e outras formas de parcerias. É justamente nesse contexto que se insere o Produto Estruturação de Projetos, criado e disciplinado em normativos internos aprovado pelo BANDES, conforme já mencionado.

Assim, a atuação do BANDES está diretamente vinculada ao desenvolvimento econômico e à estruturação de projetos estratégicos, conforme consta de seu objeto social, conferindo robustez legal para a escolha do BANDES como agente estruturador, garantindo segurança jurídica e conformidade legal ao procedimento de contratação direta.

Especificamente no que concerne ao enquadramento como dispensa de licitação, cabe mencionar que, segundo a melhor doutrina, “a dispensa de licitação verifica-se em situações em que, embora viável competição entre os particulares, a lei reconhece a incompatibilidade entre a licitação e os valores norteadores da atividade administrativa, sob uma prima de proporcionalidade”.¹

Nesse sentido, a dispensa de licitação constitui exceção à obrigação contratual de licitar, tendo como premissa básica: (i) que seja promovido por pessoa de direito público interno; (ii) para aquisição de bens ou prestação de serviços; (iii) por órgão ou entidade que integram a Administração Pública; (iv) criada para esse fim específico; (v) se o preço for compatível com o de mercado.

Observa-se o cumprimento de todos os requisitos acima delineados na medida em que, conforme já abordado, o BANDES é uma instituição financeira criada pela Lei Estadual nº 2.413, de 20 de junho de 1969, constituída sob a forma de sociedade de economia mista, de capital fechado, e se constitui, na forma do § único do art. 2º da lei, como principal agente de política de desenvolvimento econômico e social do Estado do Espírito Santo, fornecendo, portanto, serviços em favor da Administração Pública, atraindo, portanto, a incidência do dispositivo legal.

Para além disso, o estatuto social do banco prevê também no art. 3º, II que o BANDES, como principal agente da política de desenvolvimento econômico e social do Estado, compete gerir recursos de programas e projetos de interesse do desenvolvimento econômico e social do Estado.

¹ JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos: Lei 8.666/1993. 18ª ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2019, p. 476



Nesse contexto, o BANDES como principal agente de política do desenvolvimento social do Estado, estruturou-se internamente com a criação de uma gerência específica com a alteração de seu estatuto social, art. 3º, V, possuindo, portanto, qualificação necessária para conduzir projetos dessa natureza com a profundidade e rigor técnicos exigidos, o que legitima a escolha dessa instituição para a execução do objeto.

Por fim, quanto ao requisito de comprovação da compatibilidade de preço com o de mercado importante mencionar o documento Carta GERPA Nº 03/2025, apresentado pelo BANDES, que traz a metodologia da precificação e demonstração da compatibilidade dos valores praticados no mercado, que transcrevemos a seguir:

“Nota Técnica de Precificação 03/2025, que vai em anexo, foi revisada para refletir com clareza que a remuneração contratual, entre Bandes e o Governo do Estado do Espírito Santo se dará por apenas uma das duas hipóteses: SUCESSO E INSUCESSO.

Sucesso: Remuneração Fixa + Ressarcimento

A soma da Remuneração Fixa mais o Ressarcimento será integralmente paga exclusivamente pela futura concessionária privada vencedora. Não impactará no caixa do Estado do Espírito Santo.

Insucesso: Remuneração em caso de Insucesso + Ressarcimento

A Remuneração em caso de Insucesso, no valor total estimado de R\$ 121.927,71 (cento e vinte e um mil, novecentos e vinte e sete reais) somado ao teto máximo previsto via RFI para o Ressarcimento no valor de R\$ 3.965,921,51 (três milhões, novecentos e sessenta e cinco mil, novecentos e vinte e um reais).

Quanto à compatibilidade com o mercado, informamos que foram realizados estudos comparativos com contratos firmados pelo BNDES em projetos similares.

3.1 REMUNERAÇÃO FIXA:



TABELA PREÇOS DE MERCADO

A Remuneração Fixa foi estipulada em R\$ 406.425,72 (quatrocentos e seis mil, quatrocentos e vinte e cinco reais e setenta e dois centavos), correspondente ao apoio técnico do BANDES à estruturação do projeto da Nova CEASA-ES.

TABELA PREÇOS DE MERCADO

O valor máximo de contratação dos serviços técnicos de estruturação para o projeto da Nova CEASA/ES estimado foi de R\$ 3.965.921,51 (três milhões, novecentos e sessenta e cinco mil, novecentos e vinte e um reais).

Essas medidas estão em consonância comas melhores práticas nacionais e internacionais de estruturação de concessões e PPP, confirmando à adequação do preço proposto ao disposto no art. 75, inciso IX, da Lei nº 14.133/2021.”



Assim, observa-se que o preço praticado pelo banco no que concerne a remuneração fixa está em consonância com os preços praticados pelo BNDES na estruturação de projetos dessa natureza, comprovando, assim, a sua compatibilidade com o de mercado.

Além disso, a carta GERPA nº 03/2025, bem como a Nota Técnica de Precificação 03/2025 explica detalhadamente o cálculo para ressarcimento do serviço de terceiros, inclusive com valores máximos a serem pagos por cada produto.

Nesse aspecto, vale destacar que as contratações de serviços de terceiros obedecem a um normativo interno do BANDES, aprovado pela Diretoria (**IN-GERPA-NI-002-03**).

Para a contratação de tais serviços o banco promoverá uma licitação de Técnica e Preço, com a apresentação de um Plano de Trabalho, por parte das consultorias participantes, contendo um cronograma detalhado quanto à execução do objeto, servindo esse como um dos critérios de avaliação, assegurando que a empresa selecionada possua metodologia, capacidade técnica e experiência compatíveis com a complexidade do projeto.

Por fim, ressalto que o banco: (i) atuará como protagonista no projeto, desempenhando papel fundamental na modelagem, conforme cláusula constante na minuta contratual com a descrição das obrigações do BANDES para esse projeto; (ii) a doutrina e a jurisprudência do TCU reconhecem a legalidade da contratação de consultorias externas no âmbito da estruturação de projetos; (iii) a contratação de consultorias externas para elaboração de estudos técnicos específicos na estruturação de projetos é prática comum e necessária, adotada por todas as instituições que atuam nesse mercado.

Ante ao exposto, demonstrado o cumprimento dos requisitos que autorizam a contratação direta, a mesma enquadra-se na hipótese de dispensa de licitação, com base no art. 75, IX, da Lei 14.133/2021.

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO



O custo estimado total da contratação é de **R\$ 4.087.849,22 (quatro milhões, oitenta e sete mil, oitocentos e quarenta e nove reais)**, conforme metodologia de precificação acima explicada.

11 - ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1 - As despesas decorrentes da presente contratação serão custeadas com recursos específicos consignados no Orçamento, provenientes de crédito suplementar, assim discriminados:

- (a) Gestão/Unidade: 490101 – SEDES;
(b) Fonte de Recursos: 500;
(c) Programa de Trabalho: 23.130.0060.2370 – Coordenação do Programa de Parcerias de Investimentos;
(d) Elemento de Despesa: 4.4.90.35;
(e) Plano Interno: 003336 – Estruturação de Projeto PPP – Novo CEASA-ES.

11.2 O crédito suplementar referente à presente contratação foi parcialmente liberado, incluindo a taxa de insucesso, conforme registrado no Processo nº 2025-RQ7M0. Caso sejam necessários recursos adicionais durante a execução contratual, serão solicitados créditos suplementares específicos, em conformidade com as normas orçamentárias vigentes.

12 - REQUISITOS MÍNIMOS DE QUALIFICAÇÃO DO BANDES

12.1 Habilitação fiscal, social e trabalhista

12.1.1 Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;

12.2.2 - Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.



12.2.3 - Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

12.2.4 - Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

12.2.5 - Prova de regularidade com a Fazenda Pública Municipal da sede da licitante.

12.2.6 - Prova de regularidade com a Fazenda Estadual (onde for sediada a empresa e a do Estado do Espírito Santo, quando a sede não for deste Estado).

12.3 - Habilitação jurídica

12.3.1 – Estatuto social da instituição;

12.3.1.2 Ata de eleição dos dirigentes, registrada em cartório, se aplicável;

12.3.1.3 Procuração ou outro documento que habilite o representante a agir em nome da instituição;

12.3.1.4 Deverá estar prevista no Estatuto da contratada a autorização para empreender atividades compatíveis com o objeto deste contrato.

12.3.1.5 Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

13 - REQUISITOS DE QUALIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS DE TERCEIROS

13.1 Quanto aos requisitos de habilitação dos serviços de terceiros, em especial qualificação técnica, os mesmos estão descritos no Termo de Especificação Técnica, elaborada pelo BANDES para a contratação dos consultores, Anexo II do Contrato.

HASH: ed1654011cf84c5bc67bade14e91bd8a47f523930f020255NP76E-DOCS-DOCUMENTO ORIGINAL 1411/2025-1512-PÁGINA 36741499K5A.



13.2 A Contratação dos consultores será conduzida pelo BANDES, por meio de procedimento licitatório, na modalidade técnica e preço.

Vitória, 18 de setembro de 2025.

Elaborado por:

Bárbara Attademo Gonçalves

Coordenação do Programa de Parcerias de Investimentos – CPPI/ES

Aprovado:

Simone Lemos Vieira

Coordenadora do Programa de Parcerias de Investimentos – PPPI/ES

ANEXO II – TERMO DE ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA

CONCORRÊNCIA Nº. 2025/XXXX

TERMO DE ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA - CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS

1. OBJETO

1.1 Contratação dos **SERVIÇOS TÉCNICOS** especializados para a estruturação de **PROJETO DE CONCESSÃO** contemplando a construção, implantação, gestão, manutenção e operação da **NOVA CENTRAL DE ABASTECIMENTO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO (NOVA CEASA-ES)**, nos termos deste TERMO DE ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA (TET).

1.2 No âmbito da execução dos **SERVIÇOS TÉCNICOS**, a **CONTRATADA** executará um conjunto amplo de atividades com vistas à elaboração de



PRODUTOS e execução dos **SERVIÇOS ESPECIALIZADOS** necessários para o sucesso das etapas de estruturação, licitação e adjudicação do **PROJETO**.

1.2.1 Para fins deste **TERMO DE ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA**, entende-se por **SERVIÇOS TÉCNICOS** aqueles relacionados aos produtos descritos nos itens 4.2 a 4.6 (Estudos de Base Técnica, EVTEJA, Validação, Divulgação e Licitação) e por **SERVIÇOS ESPECIALIZADOS** as atividades de caráter técnico ou jurídico incluídas nestes mesmos produtos, não constituindo escopo adicional ao objeto.

1.3 O desenvolvimento de estudos, a condução das atividades técnicas e a elaboração dos respectivos **PRODUTOS** deverão seguir as diretrizes determinadas pelo **BANDES**, sendo realizados sob sua supervisão e acompanhamento, com participação técnica da **Secretaria de Estado de Agricultura, Abastecimento, Aquicultura e Pesca (SEAG)** e da **Secretaria de Estado de Desenvolvimento (SEDES)**, em integração com todos os órgãos de controle interno e externo (TCE-ES, PGE-ES, etc.) e demais *stakeholders*.

1.3.1 Os **PRODUTOS** e **SERVIÇOS TÉCNICOS** foram desenvolvidos em sintonia com as demandas do **CLIENTE** a partir da definição do **TERMO DE ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA (TET)**.

1.3.2 O valor teto de ressarcimento da Cláusula “RESSARCIMENTO DE GASTOS COM TERCEIROS” da minuta deste **CONTRATO** é obtido por meio da realização de um *Request for Information* (RFI), que se trata de pesquisa com potenciais prestadores de serviço, com o objetivo de colher junto ao mercado, dentre outros objetivos, uma estimativa de valor para realização dos serviços técnicos dispostos no TET.

1.3.3 O resultado da RFI serviu de base para determinar os seguintes **PRAZOS** e valores máximo a título de “RESSARCIMENTO DE GASTOS COM TERCEIROS”, conforme tabela a seguir:



HASH: ed1654011cf84c5fc67babde14e91bd8a4f7523330f020255fnp376e-d0cs-documento-ORIGINAL-14/11/2025-15:12-PÁGINA 39-74-48K5A.



Jurídica Ambiental (EVTEJA) Modelagem Jurídico-Institucional	e e	áreas técnica, econômica, jurídica e ambiental, possibilitando uma estruturação de concessão robusta e sustentável.	2.2	- Viabilidade Econômica: projeção de receitas, despesas e análise de riscos.	quando identificadas oportunidades de otimização.	R\$ 529.689,14
			2.3	- Viabilidade Jurídica: avaliação do marco regulatório e definição de aspectos contratuais.		R\$ 279.104,00
			2.4	- Viabilidade Ambiental: análise dos impactos ambientais e medidas de mitigação para sustentabilidade.		R\$ 250.000,00
			2.5	- Preparação do Edital e Contrato de Concessão: desenvolvimento de edital e seus cadernos, contrato e anexo, com cláusulas para clareza e transparência.		R\$ 233.597,21
Produto 3: Validação Externa e Aprovações		Obtenção de validações e aprovações necessárias para a formalização do projeto, garantindo alinhamento com políticas públicas e estratégias do Estado.	3.1	- Validação Externa com Órgãos de Controle: articulação com órgãos reguladores.	Os prazos poderão ser ajustados para otimização do fluxo e em razão do tempo de análise de órgãos de controle e reguladores. Para atividades concomitantes: Em até 30 (trinta) dias, a partir da notificação do BANDES, considerando o cronograma do CLIENTE ou atendendo prazos legais e administrativos	R\$ 111.544,33
			3.2	- Aprovações Internas e Externas: acompanhamento do processo em órgãos internos e externos, como Secretaria de Desenvolvimento e Secretaria de da Agricultura, Abastecimento, Aquicultura e Pesca.		R\$ 91.857,34
			3.3	- Feedback de Stakeholders: coleta de contribuições de stakeholders estratégicos para ajustes no projeto.		R\$ 90.000,00
Produto 4: Divulgação de Projeto, interação com o Mercado e			4.1	- Planejamento e Execução de Divulgação: elaboração de materiais de divulgação (apresentações, prospectos e conteúdo digital).	Para atividades concomitantes: Em até 30 (trinta) dias, a partir da notificação do	R\$ 116.000,00

HASH: ed1654011cf84c5fc67babde14e91bd8a4f7523330fd2025-5NPJ7G-E-DOCS-DOCUMENTO ORIGINAL 14/11/2025-15:12 PÁGINA 81-7449K5A.



1.5 O desenvolvimento de estudos, as atividades técnicas e a elaboração dos respectivos **PRODUTOS** e execução dos **SERVIÇOS ESPECIALIZADOS** deverão seguir as diretrizes determinadas pelo **BANDES**, sendo realizados sob sua supervisão e acompanhamento, com interação com o **ESTADO**.

2. VALOR ESTIMADO E MÁXIMO DE CONTRATAÇÃO

2.1 Foi realizada uma pesquisa de mercado junto a pessoas jurídicas que têm por objeto a realização de serviços similares aos especificados neste **TERMO DE ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA**, que resultou no valor global máximo estimado da licitação, para todas as etapas, correspondente a **R\$ 3.965.921,51** (três milhões, novecentos e sessenta e cinco mil, novecentos e vinte e um mil reais).

2.2 Os valores acima representam os tetos admissíveis para as propostas comerciais a serem apresentadas nos respectivos certames licitatórios, devendo abranger todos os custos necessários à execução integral dos serviços, incluindo tributos, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, despesas operacionais, administrativas, bem como quaisquer outros custos incidentes direta ou indiretamente sobre o objeto.

3. DISPOSIÇÕES GERAIS DOS SERVIÇOS TÉCNICOS

3.1 Os **SERVIÇOS TÉCNICOS** a serem realizados pela **CONTRATADA** compreendem um conjunto de atividades para a entrega dos **PRODUTOS** necessários ao sucesso da estruturação, licitação e adjudicação do **CONTRATO DE CONCESSÃO** da **NOVA CEASA-ES**.

3.2 O **ESTADO** poderá solicitar ao **BANDES** que seja requerida à **CONTRATADA** a elaboração de documentos, cenários, análise de aspectos específicos e a preparação de apresentações, relatórios, pareceres, minutas de projetos de lei e decretos, bem como outros, e opinativos jurídicos de temas afetos ao **PROJETO**.

3.3 A **CONTRATADA** deverá promover todas as revisões e ajustes necessários nos **PRODUTOS**, com vistas ao atendimento de demandas provenientes de órgãos de fiscalização, regulação e controle interno e externo, até a data de publicação, pela **CONTRATANTE**, do edital de licitação decorrente do **PROJETO** ou até o término da vigência do **CONTRATO**, o que ocorrer primeiro.

3.3.1 Os produtos entregues deverão conter identificação nominal do(s) profissional(is) técnico(s) responsável(is) por sua elaboração e revisão, com respectivo número de registro profissional (ex.: OAB, CREA, CAU, etc.), conforme aplicável.



3.3.2 A aprovação dos produtos estará condicionada à verificação da autoria por profissional habilitado, nos termos exigidos para cada produto deste **TERMO DE ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA**.

3.3.3 A forma de apresentação dos produtos deverá observar minimamente o seguinte padrão:

- a) Relatórios técnicos: em formato word e PDF editável, com sumário executivo, introdução, desenvolvimento e conclusão técnica.
- b) Documentos jurídicos: minutas de contratos, termos e anexos legais em formato Word, com justificativa técnica anexa em PDF.
- c) Editais e Cadernos Técnicos: versão editável (Word), acompanhada de justificativas técnicas e matriz de riscos em formato PDF;
- d) Plano de negócios: planilha em Excel (formato aberto) com o modelo econômico-financeiro, acompanhada de relatório descritivo em Word.
- e) Documentos para Consulta Pública: versão diagramada para divulgação (PDF) e versão técnica comentada.

3.3.4 A aprovação dos produtos está condicionada à adequação de forma (correção gramatical, organização lógica, clareza e padronização) e à adequação de conteúdo (abrangência e solidez técnica, conformidade com o escopo e viabilidade da proposta). A padronização deverá ser observada em todos os produtos e entregas, assegurando uniformidade de linguagem, formatação, estrutura e referências em todo o conjunto do trabalho. Essa padronização inclui, mas não se limita a:

- a) utilização consistente de fonte, tamanho e espaçamento;
- b) padronização na numeração e títulos de seções, quadros, tabelas e figuras;
- c) nomenclatura uniforme de anexos e apêndices;
- d) estrutura lógica e apresentação gráfica coerente entre os produtos; e
- e) aplicação homogênea de terminologia técnica e referências bibliográficas.

3.4 As revisões ou ajustes demandados nos **PRODUTOS** não serão considerados novos **PRODUTOS** para fins de pagamento e deverão ser executadas ainda que solicitadas após a emissão de **ACEITE**.



3.5 Todos os **PRODUTOS** dos **SERVIÇOS TÉCNICOS** deverão utilizar as melhores práticas de mercado, incluindo a descrição detalhada de:

- a) Fontes de dados utilizados, com a obrigação de checagem de qualidade e confiabilidade de ambos (fontes e dados);
- b) Cronograma planejado e real para o levantamento de dados para elaboração dos **PRODUTOS** dos **SERVIÇOS TÉCNICOS**;
- c) Metodologia empregada, incluindo as premissas e os procedimentos seguidos para obtenção do **PRODUTO** (inclusive para os dimensionamentos técnicos, quando pertinente), contendo as memórias de cálculo, planilhas eletrônicas, algoritmos, softwares utilizados ou outros documentos, assim como a justificativa pelas escolhas correspondentes;
- d) Programas de *software* utilizados, incluindo sua versão e origem;
- e) Planilhas eletrônicas (desprotegidas), gráficos, tabelas, fotografias e afins; e
- f) Data de referência.

4. ESCOPO DOS SERVIÇOS TÉCNICOS

4.1 Os **SERVIÇOS TÉCNICOS** englobam os **PRODUTOS** descritos nos itens 4.2 a 4.6, neste **TERMO DE ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA**, que têm por objetivo a estruturação e o apoio na licitação e adjudicação da **CONCESSÃO** pelo **PODER CONCEDENTE**.

4.2 - Estudos de Base Técnica (Produto 1)

4.2.1 Os Estudos de Base Técnica têm como objetivo levantar, sistematizar e analisar informações essenciais para subsidiar a definição do escopo, das premissas técnicas e operacionais e das diretrizes estratégicas da futura concessão da **NOVA CEASA-ES**. Essa etapa é fundamental para compreender as limitações da estrutura atual, identificar gargalos e oportunidades, projetar as demandas futuras do setor hortifrutigranjeiro e correlatos, e avaliar o potencial econômico, logístico e territorial para implantação de um novo entreposto. O produto deve contemplar minimamente as seguintes atividades e entregas:

4.2.3 Estudo de alternativa de localização:

a) Levantamento técnico e análise de critérios territoriais e logísticos para subsidiar a definição das diretrizes de localização da **NOVA CEASA-ES**. O estudo deverá identificar e sistematizar os parâmetros mínimos desejáveis para a implantação do



novo entreposto, considerando aspectos como: acessibilidade logística (proximidade a vias arteriais adequadas ao tráfego de veículos de carga diversos e polos produtivos), disponibilidade de infraestrutura urbana (abastecimento de água, energia elétrica, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, telecomunicações), com identificação de eventuais necessidades de investimentos complementares, características topográficas, zoneamento urbano (incluindo análise do Plano Diretor Municipal), restrições ambientais, condições fundiárias e outras que porventura venham a impedir a instalação do equipamento;

b) O município determinado para a instalação da Nova CEASA-ES será Cariacica/ES.

c) O estudo deverá apresentar zonas geográficas preferenciais ou mapas de adequação locacional com base em critérios técnicos objetivos e ponderados, que servirão de base para as exigências do futuro edital. Para fins de estimativa econômica, poderão ser utilizadas áreas ilustrativas localizadas dentro dessas zonas, exclusivamente para exemplificação do cálculo e sem caráter vinculativo ou indicativo de futura aquisição pelo poder público ou parceiro privado. Em qualquer hipótese, deverá ser apresentada a metodologia detalhada utilizada para obtenção das informações de precificação, incluindo: fontes de dados (públicas e privadas), critérios de seleção, parâmetros adotados para atualização monetária, ajustes por características do imóvel e análise de consistência frente aos valores praticados no mercado local.

d) Apontar os condicionantes críticos que devem ser observados na proposta a ser apresentada pelo parceiro privado, como requisitos de área mínima, capacidade de acesso, exigências ambientais e restrições urbanísticas.

(i) O estudo não deverá indicar ou individualizar imóveis ou terrenos específicos, devendo focar em análises setoriais, geoespaciais e multicritério, assegurando critérios técnicos claros para orientar o futuro parceiro privado, que ficará responsável por identificar, adquirir e implantar a nova estrutura conforme as diretrizes do projeto e dos órgãos competentes.

(ii) Para fins de estimativa econômica, poderão ser utilizadas áreas ilustrativas situadas nas zonas definidas pelo estudo, exclusivamente para exemplificação da metodologia de precificação, sem caráter vinculativo ou indicativo de futura aquisição pelo poder público ou pelo parceiro privado.

(iii) A metodologia de precificação deverá ser detalhada, incluindo identificação de das fontes de dados (públicas e privadas), parâmetros adotados para atualização monetária, ajustes por características do imóvel e, preferencialmente, validação



com pesquisas de mercado e entrevistas com agentes do setor, de modo a reduzir riscos de inconsistências ou distorções na etapa de implementação.

(iv) O estudo deverá ir além da simples identificação de zonas preferenciais, apresentando alternativas viáveis e concretas de localização, incluindo opções de localização com condições legais e operacionais para aquisição e implantação da nova unidade. Essa identificação deve ser acompanhada de análise preliminar de regularidade jurídica e documental, viabilidade de aquisição e estimativas de investimento associadas à compra do terreno, de modo a mitigar riscos futuros à implantação do projeto.

v) Os parâmetros e condicionantes identificados deverão servir de base técnica para a modelagem do projeto e sua futura concessão, incluindo: área mínima necessária, requisitos de infraestrutura e acessibilidade, exigências legais e ambientais, riscos fundiários e urbanísticos.

vi) O produto deverá apresentar estimativas de custo de aquisição do terreno e eventuais custos associados à regularização fundiária, bem como estimativas de investimentos necessários em infraestrutura complementar para viabilização do empreendimento (adequação ou ampliação da rede elétrica, extensão de sistemas de abastecimento de água e esgotamento sanitário, drenagem pluvial, acessos viários e telecomunicações). Essas informações servirão como base para o dimensionamento do CAPEX no EVTEJA (Produto 2) e para fundamentar a estruturação técnico-operacional da concessão nos produtos subsequentes.

4.2.4 Estudo de viabilidade e potencial de uso da área atual da CEASA-ES para geração de receitas acessórias:

a) Diagnóstico físico-funcional e localização:

(i) Levantamento da área total e área construída da CEASA atual;

(ii) Levantamento da localização estratégica e acessos viários;

(iii) Ocupação atual, tipologia das edificações e infraestrutura disponível; e

(iv) Planta baixa atualizada, fotos e mapas georreferenciados da área.

b) Análise urbanística e legal:

(i) Levantamento do zoneamento urbano e uso permitido no local (zoneamento comercial, logístico, institucional, PDM etc.);

(ii) Verificação de índices urbanísticos (taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, etc.);

(iii) Condições legais para alienação, concessão ou permuta do imóvel;

(iv) Identificação de eventuais restrições (tombamentos, áreas públicas, etc.).

c) Diagnóstico ambiental:



- (i) Levantamento de possíveis passivos ambientais;
 - (ii) Necessidade de licenciamento ambiental para novas ocupações;
 - (iii) Potencial de requalificação ambiental (implantação de áreas verdes, compensações etc.).
- d) Análise mercadológica:
- (i) Estudo de vocações potenciais para a área (comércio atacadista, galpões logísticos, centro comercial, campus educacional, residencial etc.);
 - (ii) *Benchmarking* de empreendimentos com perfil similar;
 - (iii) Identificação de demanda e valores de mercado para venda, locação ou uso institucional.
- e) Estimativas preliminares de receita acessória:
- (i) Estimativa de preço de locação por uso (comercial/logístico);
 - (ii) Simulações de permuta ou outorga onerosa (se aplicável);
 - (iii) Apresentação de 03 (três) cenários (conservador, base e otimista) de monetização da área, com hipóteses justificadas; e
 - (iv) Tabela-síntese com valores esperados e respectivos modelos de exploração (venda, concessão, permuta, uso misto etc.).
- f) Compatibilidade com o modelo jurídico da concessão:
- (i) Avaliação jurídica preliminar sobre como a área poderá ser explorada pelo futuro concessionário (uso por tempo determinado, alienação futura, incorporação ao contrato de concessão);
 - (ii) Indicação de eventuais providências necessárias por parte do Poder Público (autorização legislativa, aprovação urbanística prévia, etc.).

4.2.5 Mapeamento das condições atuais e das demandas futuras:

- a) Diagnóstico da CEASA atual (área, estrutura física, número e fluxo de usuários, resíduos, serviços, entraves) e levantamento de demandas futuras do setor hortifrutigranjeiro e correlatos, com base em dados estatísticos, projeções de mercado e entrevistas com stakeholders (produtores, permissionários, transportadores, gestores públicos);
- b) Avaliar o que funciona e o que está defasado;
- c) Identificar gargalos logísticos, insuficiências de espaço, limitações tecnológicas, entre outros, que devem ser evitadas ou corrigidas no novo projeto;
- d) Analisar a origem dos produtos, o perfil dos usuários (comerciantes, atacadistas, transportadores, consumidores), sazonalidade, volume e valor comercializado;
- e) Levantar dados, tais como:



- (i) crescimento da produção agrícola local e regional;
- (ii) tendência de consumo (varejo, atacado, mercados especializados);
- (iii) necessidade de cooperativas, associações e produtores da agricultura familiar: levantamento das demandas e experiências anteriores de uso coletivo dos espaços da CEASA-ES, considerando boas práticas, eventuais dificuldades e limitações enfrentadas. Identificação das restrições legais e regulamentares aplicáveis à cessão ou utilização de áreas por essas organizações, de modo a orientar a futura modelagem operacional do entreposto.

4.2.6 Identificação de potenciais de receitas e custos:

4.2.6.1 Estimativa preliminar de fontes de receita da nova estrutura (aluguel de boxes, pavilhões, estacionamento, serviços agregados, outros serviços) bem como de custos operacionais e de manutenção (segurança, limpeza, TI, resíduos, etc.), com base em benchmarks de CEASAs de referência.

a) Identificação e estimativas das fontes de receita prevista:

(i) Receitas principais

Locação de boxes, pavilhões e unidades comerciais para permissionários e atacadistas;

Tarifas de uso de áreas comuns e logísticas (docas, pátios de carga e descarga);

Cobrança por uso de vagas em estacionamento rotativos e/ou exclusivos;

Aluguel de espaços para alimentação, serviços financeiros, laboratórios, unidades da agricultura familiar, feiras livres, entre outros serviços complementares, não diretamente ligados ao comércio atacadista, como por exemplo: hotel, posto de combustível, oficinas, centros de apoio logístico ou outros que se mostrarem viáveis.

(ii) Receitas acessórias

Receita com publicidade e mídia *indoor/outdoor* (totens, painéis digitais, placas);

Parcerias com cooperativas, associações e empresas de tecnologia (uso de sistema de rastreabilidade, logística reversa, entre outros);

Eventos e feiras sazonais (feira do produtor rural, feiras orgânicas, eventos gastronômicos);



Exploração de espaços para *coworking*, incubadoras ou centros logísticos complementares);

Outras oportunidades relacionadas ao escopo do projeto.

b) Estimativas de custos operacionais e de manutenção:

(i) Custos de serviços gerais:

Segurança patrimonial (vigias, ronda, vigilância eletrônica);

Limpeza urbana e sanitária (varrição, coleta, sanitização);

Gestão de destinação de resíduos sólidos, inclusive orgânicos;

Serviços de jardinagem e manutenção de áreas verdes.

(ii) Custos técnicos administrativos:

Manutenção predial e corretiva (estruturas, telhados, calhas, pisos, iluminação);

Manutenção de sistemas de energia (painéis solares, geradores, quadros elétricos);

Sistemas hidráulicos e de esgoto (bombeamento, reservatórios, estações de tratamento);

Custos com equipe de apoio (pessoal de atendimento, gestores operacionais, TI, administrativos).

(iii) Custos com tecnologia e comunicação:

Implantação e operação de sistemas de gestão (controle de acesso, logística interna, videomonitoramento, etc);

Comunicação interna e externa (telefonias, internet, redes, painéis informativos, etc.).

(iv) Outros:

Custos de insumos (materiais de limpeza, combustíveis, ferramentas);

Taxas e encargos diversos (IPTU, licenças, seguros, vigilância sanitária, etc.);

Provisão para reinvestimentos periódicos ou manutenção de longo prazo;

Outros custos e despesas não previstos nos itens anteriores.

c) Metodologia esperada:

O estudo deverá apresentar de forma clara a metodologia utilizada para estimar receitas e custos operacionais, incluindo, mas não se limitando a:

(i) Fontes de informação:

Bases de dados públicas e privadas;



Benchmarking de CEASAs de referência nacional e regional;

Entrevistas com *stakeholders* (permissionários, produtores, transportadores, gestores públicos, etc.);

(ii) Critérios de precificação e estimativa:

Parâmetros adotados para cálculo de tarifas, aluguéis e serviços prestados;

Ajustes por características do imóvel, tamanho do box/unidade, sazonalidade ou demanda;

Estimativa de ocupação e rotatividade dos espaços alugados.

(iii) Cálculo de custos operacionais e manutenção:

Separação de custos fixos e variáveis;

Identificação de custos mínimos para operação das áreas comuns e custos de serviços prestados a permissionários;

Consideração de necessidades de infraestrutura complementar (energia, água, esgoto, TI, segurança).

(iv) Validação e consistência:

Comparação com *benchmarkings* de CEASAs de referência;

Ajuste e consistência cruzada entre diferentes fontes de dados;

Registro de premissas e hipóteses adotadas para permitir auditoria futura.

(v) Apresentação dos resultados:

Planilhas detalhadas com estimativas de receita e custos separadas por categoria;

Justificativa das principais premissas adotadas;

Sensibilidade ou cenários alternativos, se aplicável.

4.2.7 Proposição de diretrizes para o projeto:

4.2.7.1 Apresentação de diretrizes técnicas e funcionais para o projeto da **NOVA CEASA-ES**, incluindo zoneamento interno (áreas de venda, logística, apoio, etc.), requisitos de sustentabilidade (reaproveitamento de água, usina fotovoltaica, certificações, etc.), diretrizes de TI, segurança, gestão compartilhada e vocação regional.

a) Zoneamento físico-funcional do entreposto:



Identificação e definição preliminar das principais áreas do futuro equipamento, com base nas funções previstas e nas demandas atuais e futuras de operação

(i) Áreas de comercialização (boxes, pavilhões setorizados, espaços para agricultura familiar);

(ii) Áreas logísticas (pátios de carga e descarga, docas, vias internas, baias de espera para caminhões);

(iii) Áreas de apoio (administração, sanitários, ambulatório, áreas de descanso de motoristas);

(iv) Áreas de serviços e utilidades (resíduos, usina fotovoltaica, reservatórios, manutenção, etc.);

(v) Áreas complementares (alimentação, serviços financeiros, coworking, auditórios, etc.);

(vi) Estacionamento (veículos leves, motos e veículos de carga).

(vii) Espaços destinados a atividades que geram receita adicional ou agregam serviços ao entreposto (hotel ou pousada para visitantes e transportadores, posto de combustível, oficinas e centro de apoio logístico).

b) Requisitos de sustentabilidade ambiental:

Definição de premissas e soluções obrigatórios ou recomendadas para o projeto

(i) Reaproveitamento de água (pluvial, reuso sanitário, etc.);

(ii) Geração de energia fotovoltaica (capacidade estimada, área necessária, local de instalação);

(iii) Materiais e soluções construtivas sustentáveis (pré-moldados, iluminação natural, ventilação cruzada);

(iv) Diretrizes para certificações ambientais;

(v) Estratégias para gestão e destinação de resíduos sólidos;

(vi) Medidas para redução de ilhas de calor e incremento de áreas verdes permeáveis (definição de estratégias compatíveis com a natureza logística do empreendimento, privilegiando soluções de arborização em áreas externas e de estacionamento, inserção de áreas permeáveis sempre que tecnicamente viável, sem comprometer a operação de carga e descarga).



c) Diretrizes de tecnologia da informação e automação:

Proposição de requisitos mínimos de infraestrutura de TI, garantindo escalabilidade e integração futura.

(i) Cabeamento estruturado e conectividade de alta disponibilidade, com pontos de rede cabeados e cobertura sem fio (wi-fi) dimensionada para suportar alto tráfego simultâneo em boxes, áreas técnicas e administrativas;

(ii) Sistemas de controle de acesso e videomonitoramento, preferencialmente integráveis com plataformas da Segurança Pública e dotados de recursos tecnológicos que permitam reconhecimento de placas e identificação de pessoas, respeitada a legislação vigente;

(iii) Infraestrutura compatível com rastreabilidade de produtos, automação comercial e gestão de fluxo de mercadorias;

(iv) Suporte à futura implementação de sistema integrado de gestão.

d) Requisitos de segurança, acessibilidade e normativas sanitárias:

(i) Iluminação pública e perimetral, com infraestrutura compatível para automação predial e integração aos sistemas de vigilância e controle de acesso 24h;

(ii) Implantação de sistema de combate e prevenção a incêndios, com base nas normas locais:

(iii) Acessibilidade universal para pedestres e pessoas com deficiência;

(iv) Conformidade com as normas da vigilância sanitária, boas práticas agroalimentares e demais normas referentes aos serviços que serão desenvolvidos no espaço.

(v) Elaboração e implantação de planos de rotas de evacuação;

(vi) Sinalização informativa e orientativa adequada à circulação de pedestres, veículos e mercadorias.

e) Diretrizes para gestão e governança da operação:

(i) Propostas para a instituição de instância de governança e monitoramento da concessão, com participação do poder público, concessionário e representantes dos usuários;



- (ii) Regras iniciais para uso e ocupação dos espaços (requisitos, obrigações e responsabilidades);
- (iii) Instrumentos de acompanhamento de desempenho, fiscalização e participação social.
- (iv) Mecanismos de resolução de conflitos entre usuários, concessionária e poder público;
- (v) Estratégias de comunicação e engajamento com usuários, comunidade e parceiros institucionais.

4.2.8 Avaliação técnica e mercadológica da NOVA CEASA-ES:

4.2.8.1 Estudo de viabilidade técnica e aderência mercadológica da proposta de novo entreposto, com análise de tendências logísticas e comerciais, identificação de oportunidades de inovação e integração com cadeias produtivas regionais.

a) Análise de cenários de implantação:

- (i) Acessibilidade viária (proximidade de rodovias, zonas de produção e consumo);
- (ii) Integração com modais logísticos existentes (portos, centros de distribuição, ferrovias);
- (iii) Condições urbanísticas (zoneamento, restrições legais, disponibilidade fundiária);
- (iii) Aspectos ambientais relevantes (área de preservação, riscos ambientais, necessidade de licenciamento).

b) Análise de aderência ao mercado regional:

Caracterização da demanda atual e futura por serviços da CEASA-ES, considerando:

- (i) Perfil dos usuários atuais (atacadistas, produtores, intermediários, consumidores institucionais);
- (ii) Volume e sazonalidade da movimentação de produtos hortifrutigranjeiros;
- (iii) *Gaps* estruturais e operacionais do entreposto atual;
- (iv) Tendências de consumo, logística e comércio atacadista no setor de alimentos;



(v) Participação da agricultura familiar, agroecológica e da produção orgânica.

c) Avaliação da vocação regional e integração produtiva:

Identificação das principais cadeias produtivas agroindustriais e hortifrutigranjeiras do estado, com potencial de atendimento e/ou integração com a **NOVA CEASA-ES**;

d) Identificação de oportunidades de inovação e diferenciação:

Levantamento de tendências nacionais e internacionais aplicáveis a entrepostos modernos.

(i) Sistemas de rastreabilidade de produtos;

(ii) Certificações sanitárias e de origem;

(iii) Logística reversa e gestão inteligente de resíduos;

(iv) Digitalização da gestão comercial e logística (agendamento de docas, gestão de fluxo etc.);

(v) Implantação de espaços multiuso (alimentação, educação alimentar, eventos, feiras);

e) Projeção de cenário de posicionamento e atratividade:

(i) Identificação de potenciais operadores, investidores e perfis de permissionários interessados no novo modelo;

(ii) Análise preliminar da atratividade do projeto sob a ótica do mercado (inclusive para futura concessão/PPP);

4.2.9 Marcos de Entrega do Produto 1 - Estudos de Base Técnica:

O Produto 1 deverá ser entregue em até 70 (setenta) dias corridos após a emissão da ORDEM DE SERVIÇO, podendo ser antecipado mediante proposta técnica justificada pela CONTRATADA. Durante sua elaboração, deverão ser observados os seguintes marcos intermediários de entregas:

a) Em até 25 (vinte e cinco) dias corridos: entrega de Relatório Preliminar v1.0, contendo o planejamento metodológico detalhado, cronograma de execução do produto e os primeiros levantamentos técnicos referentes à alternativa de



localização (subitem 4.2.3) e ao diagnóstico físico-funcional da área atual da CEASA-ES (subitem 4.2.3, alínea “a”);

b) Em até 50 (cinquenta) dias corridos: apresentação de Relatório Preliminar v2.0, consolidando resultados preliminares dos subprodutos 4.2.1 a 4.2.3 (localização, uso da área atual, mapeamento de condições e demandas futuras), incluindo análises urbanísticas, ambientais, mercadológicas e diagnósticos parciais de receitas e custos (subitem 4.2.6);

c) Em até 60 (sessenta) dias corridos: reunião técnica para discussão das Diretrizes Preliminares do Projeto (subitem 4.2.6), com validação das hipóteses utilizadas e coleta de contribuições do PODER CONCEDENTE e de órgãos de controle, se aplicável.

d) Em até 70 (setenta) dias corridos: entrega do Relatório Final do Produto 1, consolidando todos os subprodutos (4.2.1 a 4.2.6), acompanhado de planilhas editáveis, mapas georreferenciados, bases cartográficas, memória de cálculo, estimativas econômicas e diretrizes técnicas para subsidiar os produtos subsequentes.

4.2.10 Relatório Final dos Estudos de Base Técnica (Produto 1)

4.2.10.1 Ao término da execução de todos os subitens previstos (4.2.1 a 4.2.6), a CONTRATADA deverá apresentar o Relatório Final do Produto 1, documento consolidado que reunirá, de forma estruturada e validada, os resultados dos levantamentos, análises e diagnósticos realizados. Esse relatório deverá conter, no mínimo:

- a) Síntese executiva dos estudos realizados;
- b) Diagnóstico setorial completo, com análises qualitativas e quantitativas;
- c) Diretrizes técnicas iniciais para subsidiar o pré-projeto de engenharia;
- d) Estimativas econômicas preliminares;
- e) Mapas georreferenciados e bases cartográficas digitais;
- f) Planilhas editáveis contendo dados, projeções e memórias de cálculo; e



g) Anexos com a consolidação de todas as informações e documentos elaborados nos subprodutos.

4.2.10.2 O Relatório Final dos Estudos de Base Técnica terá caráter conclusivo e integrador, servindo como referência obrigatória para a elaboração dos produtos subsequentes e como insumo técnico essencial para a estruturação do processo licitatório, incluindo a preparação dos cadernos editalícios, anexos e demais documentos necessários à concessão.

4.2.11 Relatório Preliminar ao PODER CONCEDENTE (Produto 1)

Após a entrega do Relatório Final dos Estudos de Base Técnica pela **CONTRATADA**, este será analisado pelo **BANDES**, que elaborará um documento consolidado de encaminhamento à **SEDES**, contendo eventuais comentários, observações ou recomendações.

O prazo para elaboração deste relatório interno do **BANDES** será de 20 dias e não constitui obrigação da **CONTRATADA**.

4.3 - Estudos de viabilidade técnica, econômica, jurídica e ambiental (EVTEJA) e Modelagem Editalícia - (Produto 2)

4.3.1 Viabilidade Técnica

a) Avaliação conceitual da infraestrutura necessária para a **NOVA CEASA-ES**, considerando as diretrizes funcionais e de sustentabilidade definidas nos Estudos de Base Técnica, com ênfase em segurança, acessibilidade, eficiência operacional e princípios de infraestrutura sustentável (uso eficiente de recursos, baixa emissão de carbono, integração com o meio ambiente, ciclo de vida e economia circular, equidade e inclusão social e resiliência climática);

b) Análise de compatibilidade das regiões/zonas indicadas para implantação do empreendimento com zoneamento municipal e estadual, incluindo exigências de licenciamento urbanístico e ambiental;

c) Identificação de condicionantes físicas das áreas indicadas (topografia, drenagem, acessos, infraestrutura urbana disponível, restrições ambientais e geotécnicas), sem prejuízo de levantamentos detalhados a serem realizados na etapa de implantação pelo futuro concessionário;

d) **Elaboração de pré-projeto de engenharia básica** (conceitual), contendo:



- (i) Planta conceitual de arranjo geral (pavilhões, áreas de suporte, estacionamentos, vias de tráfego etc.);
 - (ii) Dimensionamento preliminar de pavilhões de venda, galpões de logística, áreas de apoio, sistemas de drenagem e redes elétricas/hidráulicas;
 - (iii) Especificações iniciais de materiais e sistemas construtivos sustentáveis (estruturas metálicas ou pré-moldadas, cobertura sustentável, sistema de captação de água pluvial);
 - (iv) Memória de cálculo preliminar para fundações, pavimentação de pátios de carga e descarga, dimensões mínimas de corredores e áreas de circulação de caminhões;
 - (v) Estimativa de quantitativos básicos (área construída, área permeável, áreas técnicas).
 - (vi) Orçamento dos investimentos necessários à implantação e manutenção do projeto, com itens de custo desagregados em elementos de maior representatividade sobre o valor do investimento, a ser resumido em cronograma físico-financeiro pelo prazo de concessão, para possibilitar a preparação do modelo econômico-financeiro do **PROJETO** e outros documentos relativos à licitação;
 - (vii) Outros itens necessários às etapas subsequentes e compatíveis com as diretrizes técnicas anteriormente estabelecidas.
- e) Identificação prospectiva de exigências ambientais aplicáveis, em alinhamento com as diretrizes gerais estabelecidas no Produto 1, com elaboração de estratégias conceituais para mitigação de impactos, tais como, sistemas de contenção de efluentes, manejo de resíduos, planos de controle de erosão e assoreamento, de modo a subsidiar a avaliação de viabilidade do projeto. Ressalta-se que tais análises terão caráter preliminar e orientativo, não substituindo os estudos e licenciamento ambientais a serem realizados pelo futuro concessionário.

4.3.2 Viabilidade Econômica

- a) Consolidação das diretrizes estratégicas para o **modelo de concessão** baseado em *benchmarking* de CEASAs e ativos de logística;
- b) Projeções econômico-financeira do CAPEX e OPEX ao longo do contrato, considerando as estimativas preliminares obtidas nos estudos de engenharia e detalhando os custos para fins de avaliação da viabilidade do projeto:



(i) Estimativa de CAPEX inicial, considerando de forma individualizada os custos de aquisição do terreno destinado à **NOVA CEASA-ES** e os custos de construção do empreendimento, incluindo reinvestimentos e ampliações futuras, com base nas especificações e quantitativos detalhados no estudo de engenharia.

(ii) Estimativas de OPEX, abrangendo os custos operacionais e de manutenção da **NOVA CEASA-ES**, detalhando limpeza, segurança, manutenção predial, energia, água, tecnologia da informação, gestão de resíduos e pessoal, considerando todo o detalhamento previamente apresentado nos estudos de engenharia e premissas técnico-operacionais.

c) O estudo deverá contemplar, no mínimo, os seguintes blocos de custos operacionais:

(i) Serviços gerais operacionais:

Vigilância patrimonial;

Limpeza urbana e sanitária (varrição, lavagem de pisos, sanitização de áreas comuns);

Gestão de resíduos sólidos e orgânicos (coleta, segregação, transporte e destinação);

Jardinagem e manutenção de áreas verdes e paisagismo;

Desinfecção e controle de vetores (dedetização, desratização, etc.).

(ii) Manutenção predial e de infraestrutura:

Manutenção preventiva e corretiva das edificações (telhados, pisos, portas, esquadrias, pintura, etc.);

Manutenção de sistemas hidráulicos (reservatórios, bombas, esgoto, reuso de água);

Manutenção de sistemas elétricos e de iluminação (quadros, fiação, lâmpadas, etc.);

Manutenção e reposição de equipamentos de segurança e combate a incêndio.



(iii) Energia e utilidades públicas:

Consumo de energia elétrica (iluminação, refrigeração, equipamentos, TI, etc.);

Consumo de água e esgoto:

Consumo de gás, se aplicável:

Custos com abastecimento alternativo (geradores, placas solares, sistemas de reuso, etc.);

(iv) Tecnologia da informação, automação e comunicação:

Operação e manutenção do sistema de gestão (ERP, controle de acesso, logística interna, etc.);

Suporte técnico e manutenção de redes, servidores e dispositivos;

Internet, comunicação interna (painéis, sonorização), telefonia, etc.);

Licenças de softwares e sistemas utilizados.

(v) Gestão equipe técnica:

Pessoal de administração, atendimento ao usuário, operação e fiscalização interna;

Custos com treinamentos periódicos e uniformes:

Benefícios e encargos sociais incidentes sobre a equipe mínima recomendada.

(vi) Materiais e insumos diversos:

Materiais de limpeza, ferramentas, EPIs e uniformes;

Equipamentos de reposição e pequenos reparos (bombas, lâmpadas, torneiras, câmeras, etc.);

Materiais administrativos e sinalização interna.

(vii) Custos indiretos institucionais:

HASH: ed1654011cf84c5bc67habde14e91bd8a4f7523930f0202a85NPN769E-DOCS-DOCUMENTO ORIGINAL 14/11/2025 15:12 PÁGINA 99-71498K5A.



Seguros patrimoniais e de responsabilidade civil;

Taxas e tributos incidentes sobre a operação (IPTU, taxa de resíduos, licenças, alvarás, etc.);

Auditorias, consultorias técnicas periódicas e suporte jurídico regulatório;

Provisão para inadimplência, perdas ou reinvestimentos.

d) Plano de Negócios Referencial contendo:

O Plano de Negócio Referencial deverá avaliar e descrever minuciosamente todo o modelo de negócios da **CONCESSÃO**, incluindo a descrição das atividades da futura concessionária, encargos, análise da matriz de riscos, modelo operacional, questões ambientais, riscos e oportunidades e modelagem econômico-financeira, devendo ser considerados, dentre outros, os seguintes elementos:

(i) Conceito do negócio, as linhas gerais do seu planejamento estratégico, sua evolução e seus objetivos;

(ii) Atividades comerciais propostas, além do detalhamento de cada atividade comercial a ser praticada ao longo do prazo previsto de **CONCESSÃO**;

(iii) Discriminação de receitas geradas por cada atividade comercial do **PROJETO** e os cenários variados de composição das atividades propostas;

(iv) Estimativas, segregadas para cada atividade comercial, de custos de investimentos, manutenção e operação, que possibilitem aderência do **PROJETO** ao Plano de Negócio proposto;

(v) Projeção de investimentos, custos, despesas e impostos, de forma detalhada, contendo as principais linhas de despesa (operacionais, comerciais e administrativas), explicitando premissas, fontes e projeções futuras.

(vi) Premissas financeiras, com descritivo das principais estimativas relacionadas ao financiamento do projeto, incluindo estrutura de capital, custo e modelo de financiamento, além do cálculo do custo de capital estimado para avaliação econômica dos fluxos de caixa projetados;



(vii) Síntese das principais premissas do modelo econômico, dentre eles o demonstrativo de resultados (DRE), balanço patrimonial e fluxo de caixa;

(viii) Valor de eventual outorga, podendo esta ser modelada de forma fixa ou variável;

(ix) Valor de subsídios ou contraprestações públicas, caso aplicável.

e) O modelo econômico-financeiro do Plano de Negócios será elaborado pelo método do Fluxo de Caixa Descontado, e será disponibilizado em planilha eletrônica automatizada e desbloqueada, a qual deverá:

(i) Apresentar premissas operacionais (investimentos, depreciação/amortização, custos, despesas, impostos diretos e indiretos, capital de giro, DRE, balanço patrimonial, fluxo de caixa do projeto e do acionista, Usos e Fontes, seguros, garantias, Estrutura de capital, premissas de financiamento), projetadas ao longo do prazo da concessão, conforme o International Financial Reporting Standards - IFRS;

(ii) Apresentar painel de controle com apresentação agregada (*output*) para as premissas elencadas no subitem anterior;

(iii) Possibilitar a alteração de premissas para a simulação de diferentes cenários para o **PROJETO**.

f) As premissas financeiras previstas no item 4.3.2, alínea “d” inciso (iv) deverão assimilar todas as informações e variáveis necessárias para a implantação do **PROJETO**, tais como:

(i) Apuração de valor/retorno financeiro (Taxa Interna de Retorno - TIR, TIR Modificada - TIRM, Valor Presente Líquido - VLP e Payback (simples e descontado)

(ii) Apuração do custo de capital (próprio e de terceiros), e do custo médio ponderado de capital (WACC - Weighted Average Cost of Capital);

(iii) Identificação de fontes de financiamento (BNDES, FIDCs, linhas de crédito corporativo, PPPs, permuta imobiliária);

(iv) Indicação das premissas tributárias utilizadas;



- (v) Análise de indicadores de endividamento do PROJETO (ICSD - Índice de Cobertura de Serviços da Dívida, Patrimônio Líquido/Ativo; EBTIDA/Dívida Líquida)
- (vi) Análise de Indicadores de Rentabilidade (Margens EBITDA e Líquida);
- (vii) Projeção e delimitação de outorga ao Estado (ex.: 3,5 % da receita bruta mensal), avaliando cenários com outorga fixa, variável e combinada, e comparando prazos de concessão (20, 25 e 30 anos);
- (viii) Composição de garantias exigidas e mecanismos de reequilíbrio econômico-financeiro;
- g) Para determinação do Custo de Capital Próprio deverá ser utilizado o modelo Capital Asset Price Model (CAPM), devendo ser adotada, como taxa de desconto, o Custo Médio Ponderado de Capital (WACC), cujas premissas devem ser definidas pelo avaliador e estarem adequadas às condições de mercado observadas para empresas atuantes no setor.
- h) As premissas empregadas, inclusive para o cálculo do WACC, deverão ser explicitadas e facilmente identificáveis, bem como devidamente justificadas e fundamentadas.
- i) Avaliação prévia de possíveis receitas acessórias na área atual da CEASA-ES (comércio logístico, locação de galpões, estacionamento, instalação de mercados atacadistas), estimando receitas anuais e custos de adequação de edificações;
- j) Elaboração de Value for Money comparando cenários de concessão vs. investimento público direto;
- k) Proposta de fatiamento ou faseamento de investimentos, quando aplicável, para diluição de riscos e otimização de CAPEX.
- l) A **CONTRATADA** deverá utilizar premissas macroeconômicas usualmente divulgadas por entidades públicas e privadas para projeções do Produto Interno Bruto (PIB) nacional (e regional, onde houver), inflação, câmbio, taxa de juros, dentre outros.
- m) O modelo econômico-financeiro elaborado pela **CONTRATADA** deverá identificar as variáveis críticas e contemplar uma análise de sensibilidade em



relação às principais premissas de simulação consideradas, bem como deverão ser construídos cenários distintos, conforme solicitação do **BANDES**.

4.3.3 Viabilidade Jurídica:

4.3.3.1 A análise de viabilidade jurídica deverá ser consolidada em Relatório Jurídico, no qual a **CONTRATADA** deverá apresentar, de forma estruturada e fundamentada, o levantamento do arcabouço normativo aplicável, a avaliação da competência legal do Estado do Espírito Santo, a identificação de restrições e riscos jurídicos relevantes e a definição dos principais aspectos contratuais necessários à modelagem da concessão. O relatório deverá conter diagnósticos, recomendações e propostas de mitigação que subsidiem a tomada de decisão do Poder Concedente, assegurando que a estrutura contratual esteja juridicamente sólida, compatível com a legislação vigente e adequada às melhores práticas nacionais.

a) Análise do arcabouço normativo aplicável à modelagem da concessão da NOVA CEASA-ES, incluindo levantamento e avaliação das legislações federais, estaduais e municipais pertinentes (Lei nº 11.079/2004, Lei nº 14.133/2021, Lei nº 8.987/1995, legislação ambiental, urbanística e regulamentos setoriais correlatos).

b) Exame da competência legal do Estado do Espírito Santo para a concessão de uso do imóvel, a exploração de atividades comerciais e a implementação do novo entreposto, com análise de eventuais restrições constitucionais e legais.

c) Levantamento de restrições jurídicas relevantes, incluindo zoneamento urbano, condicionantes ambientais, processos licitatórios anteriores, existência de termos de ajustamento de conduta, litígios administrativos ou judiciais e outras limitações que possam afetar a viabilidade do projeto.

d) Avaliação de riscos jurídicos e institucionais, incluindo alterações normativas, riscos de inadimplemento, de reequilíbrio econômico-financeiro, ou de judicialização, com base na Portaria-TCU nº 119/2024, devendo o relatório apresentar matriz de riscos com probabilidade, impacto, alocação e diretrizes de mitigação conforme a dimensão financeira e gerencial do Modelo das Cinco Dimensões.

e) Definição dos aspectos contratuais essenciais do projeto:

Deverá ser realizada a análise e proposição de diretrizes jurídicas para os principais elementos contratuais que nortearão a futura modelagem da concessão da **NOVA**



CEASA-ES. Essa definição deverá contemplar recomendações fundamentais quanto a:

(i) modelo jurídico de concessão (administrativa ou patrocinada), com análise da adequação legal e jurisprudencial;

(ii) mecanismos de remuneração do parceiro privado/poder concedente (ex.: outorga sobre receita bruta e receitas acessórias, etc);

(iii) mecanismos de reequilíbrio econômico-financeiro, incluindo cláusula específica para impostos decorrentes da Reforma Tributária e registro de baseline tributário na data da assinatura (tributos, bases de cálculo, alíquotas, carga efetiva e metodologia de apuração);

(iv) garantias contratuais cabíveis (caução, fiança bancária, seguro performance bond, entre outras);

(v) regras de penalidades, rescisão, encampação e indenizações;

(vi) mecanismos de fiscalização, auditoria, governança e prestação de contas periódicas;

(vii) meios de solução de conflitos (arbitragem, mediação, foro competente).

f) Análise de aspectos fundiários e desapropriação, incluindo a verificação da situação jurídica e dominial do terreno previsto para a **NOVA CEASA-ES**, eventuais entraves ou litígios fundiários, exigências legais para regularização e responsabilidades do parceiro privado quanto a licenças ambientais e autorizações urbanísticas.

g) Análise tributária preliminar, com identificação dos principais tributos incidentes sobre a operação, potenciais benefícios fiscais ou desonerações aplicáveis, impactos no fluxo econômico-financeiro do projeto e recomendações para a estruturação.

h) Síntese executiva, apresentando de forma consolidada: (i) as conclusões principais sobre a viabilidade jurídica do projeto; (ii) os riscos jurídicos identificados e formas de mitigação; (iii) as alternativas contratuais analisadas; e (iv) recomendações para a tomada de decisão pelo Poder Concedente.



4.3.1.4 Viabilidade Ambiental

- a) Mapeamento de legislações e regulamentações ambientais aplicáveis ao projeto (federal, estadual e municipal), identificando restrições de uso do solo, áreas de preservação, exigências de licenciamento e outras que venham a impactar o desempenho do equipamento;
- b) Diagnóstico ambiental preliminar das áreas potenciais (topografia, uso atual, vegetação, zonas de risco, regularidade ambiental), incluindo levantamento de passivos ambientais e identificação de possíveis interferências na bacia hidrográfica;
- c) Análise de viabilidade de licenciamento ambiental:
 - (i) Classificação do tipo de licenciamento necessário (prévia, instalação, operação), bem como estudos exigidos;
 - (ii) Estimativa de prazos, custos e riscos associados ao processo;
 - (iii) Recomendações para otimização (fluxo de processos, articulação com órgão ambiental estadual e municipal);
- d) Elaboração de diretrizes ambientais para modelagem de concessão:
 - (i) Definição de responsabilidades ambientais (Estado vs. parceiro privado);
 - (ii) Sugestões para reduzir entraves ambientais (mitigar impactos, compensações, uso de infraestrutura verde);
 - (iii) Propostas de medidas de mitigação e monitoramento (sistemas de gestão de resíduos, reaproveitamento de água pluvial, eficiência energética, painéis fotovoltaicos, entre outros).

4.3.5 Preparação do Edital, Contrato e Anexos Jurídicos

4.3.5.1 A **CONTRATADA** deverá elaborar Minutas de Edital de Licitação e do Contrato de Concessão (e seus respectivos anexos), contendo todos os elementos necessários para atendimento da legislação pertinente para licitação do **PROJETO**, acompanhadas de relatório contendo as justificativas técnicas e jurídicas para as escolhas realizadas em relação aos principais elementos das minutas.



4.3.5.2 As entregas deverão contemplar no mínimo:

- a) Minuta do edital de licitação, em conformidade com a legislação aplicável (Lei nº 11.079/2004, Lei nº 14.133/2021 e outras julgadas necessárias aos potenciais investidores e entidades reguladoras);
- b) Cadernos e anexos do edital em versão preliminar, incluindo: Termo de Referência, matriz de riscos (com identificação da natureza, probabilidade, impacto e alocação entre as partes), cronograma de obrigações, indicadores de desempenho, critérios de julgamento e mecanismos de reequilíbrio econômico-financeiro e demais instrumentos necessários, em conformidade com o Referência de Controle Externo de Concessões e PPPs (Portaria TCU nº 119/2024);
- c) Minuta do contrato de concessão, contendo cláusulas estruturais essenciais, como: obrigações das partes, penalidades, garantias, prazos, mecanismos de fiscalização e hipóteses de extinção;
- d) Justificativas técnicas em relação aos principais elementos das minutas, permitindo análise crítica pelo Poder Concedente, órgãos de controle e demais stakeholders durante a Consulta Pública, abordando, entre outros, os seguintes pontos:
 - (i) modalidade e tipo de licitação;
 - (ii) exigência e valor de garantia de proposta;
 - (iii) critérios de pré-qualificação;
 - (iv) critérios e quantitativos para a qualificação econômico-financeira;
 - (v) critérios e quantitativos para a qualificação técnico-operacional e técnico-profissional, com base nas parcelas relevantes do objeto;
 - (vi) forma de apresentação das propostas e critérios de desempate;
 - (vii) valor do contrato e condições de prestação do serviço;
 - (viii) critérios, indicadores e parâmetros de qualidade, incluindo fórmulas de revisão e mecanismos de pagamento;



- (ix) forma de fiscalização dos serviços, inclusive integração com verificadores independentes;
- (x) principais obrigações das partes;
- (xi) penalidades aplicáveis em caso de descumprimento;
- (xii) casos de extinção da concessão;
- (xiii) bens reversíveis e vinculados à concessão;
- (xiv) receitas extraordinárias;
- (xv) descrição da matriz de riscos, fundamentando a alocação de cada risco;
- (xvi) fórmulas e critérios de remuneração e reequilíbrio econômico-financeiro (reajuste e revisão);
- (xvii) exigência e valor de garantia de execução do contrato;
- (xviii) seguros aplicáveis;
- (xix) critérios indenizatórios nos casos de extinção antecipada; e
- (xx) diretrizes ambientais relacionadas ao licenciamento, se cabíveis.

e) A **CONTRATADA** deverá contemplar, nos estudos e documentos a serem produzidos no âmbito do presente contrato, instrumentos e mecanismos que assegurem a contratação de Verificador Independente, em conformidade com as orientações dos órgãos de controle e em alinhamento aos entendimentos mais recentes sobre a matéria.

A modelagem deverá prever que a responsabilidade pela contratação e custeio do Verificador Independente recaia sobre o futuro parceiro privado (concessionário), preservando-se a independência e autonomia do verificador em relação às partes.

A escolha do Verificador Independente será feita pelo Poder Concedente, a partir de lista tríplice (ou mais indicações) apresentada pelo concessionário, garantindo processo transparente e aderente às boas práticas de governança, fiscalização e controle.



4.3.6 Entrega Final do Produto 2 – 180 (cento e oitenta) dias corridos após emissão da Ordem de Serviço, com possibilidade de antecipação mediante proposta técnica justificada da **CONTRATADA**.

4.3.6.1 Está incluído nesse produto o **EVTEJA** e a modelagem jurídica, sendo que a conclusão final do **EVTEJA** será de 120 dias e a modelagem jurídica de 60 dias após aprovação do **EVTEJA**.

4.3.7 Durante a elaboração do **EVTEJA** a **CONTRATADA** deverá observar o(s) seguinte(s) marco(s) intermediário(s):

a) Em até 40 (quarenta) dias do início do prazo estabelecido na **TABELA DE PRODUTOS, PREÇOS E PRAZOS**: apresentação do Relatório Preliminar EVTEJA v1.0, contendo diagnósticos iniciais de todas as frentes de viabilidade (Técnica, Econômica, Jurídica e Ambiental);

b) Em até 80 (oitenta) dias do início do prazo estabelecido na **TABELA DE PRODUTOS, PREÇOS E PRAZOS**: reunião para apresentação do Relatório Preliminar EVTEJA v2.0, incluindo sumário executivo e recomendações preliminares de estruturação contratual e de governança;

c) Em até 100 (cem) dias do início do prazo estabelecido na **TABELA DE PRODUTOS, PREÇOS E PRAZOS**: reunião para apresentação do Relatório Preliminar EVTEJA v3.0, com proposta consolidada de modelo econômico-financeiro revisado, minuta preliminar de cláusulas contratuais, matriz de riscos, identificação de pendências e validações necessárias;

d) Em até 120 (cento e vinte) dias do início do prazo estabelecido na **TABELA DE PRODUTOS, PREÇOS E PRAZOS**: entrega da versão final do Relatório EVTEJA, incorporando todas as contribuições e validações recebidas, acompanhada dos documentos conclusivos (estudo técnico completo, projeção econômico-financeira final, minuta do contrato de concessão, matriz de riscos final, licenciamento ambiental e demais elementos comprobatórios de viabilidade).

e) Em até 180 (cento e oitenta) dias do início do prazo estabelecido na **TABELA DE PRODUTOS, PREÇOS E PRAZOS**: entrega dos Cadernos Editalícios consolidados, contemplando, no mínimo: minutas finais do edital de licitação e seus anexos (incluindo Termo de Referência, indicadores de desempenho, critérios de julgamento e mecanismos de reequilíbrio econômico-financeiro), bem como prever todos os elementos para a contratação do Verificador Independente.



4.3.8 Relatório Final do EVTEJA e da Modelagem Jurídico-Institucional (Produto 2)

4.3.8.1 o término da execução, em até 180 (cento e oitenta) dias, a **CONTRATADA** deverá apresentar o Relatório Final do EVTEJA e da Modelagem Jurídico-Institucional, incorporando todas as contribuições e validações recebidas ao longo do processo. O relatório deverá conter, de forma conclusiva e integrada, minimamente:

- a) Estudo técnico completo, consolidando os levantamentos de viabilidade técnica, econômica, jurídica e ambiental;
- b) Projeção financeira final, incluindo cenários de CAPEX, OPEX, receitas, subsídios e outorgas;
- c) Minuta dos documentos licitatórios necessários à fase de Consulta Pública e Audiência Pública;
- d) Matriz de riscos final, validada e com diretrizes de mitigação;
- e) Diagnóstico e recomendações ambientais preliminares, incluindo estratégias de licenciamento e mitigação de impactos;
- f) Modelos de outorga, considerando alternativas de remuneração e contrapartidas;
- g) Sumário executivo integrador, com recomendações para a tomada de decisão do Poder Concedente.

4.3.8.2 O Relatório Final do EVTEJA terá caráter conclusivo e estruturante, devendo servir como insumo direto para a fase de consulta pública e audiência pública.

4.3.9 Relatório Preliminar ao PODER CONCEDENTE (Produto 2)

Após a entrega do Relatório Final do EVTEJA pela **CONTRATADA**, este será analisado pelo **BANDES**, que elaborará um documento consolidado de encaminhamento à **SEDES**, contendo eventuais comentários, observações ou recomendações.



O prazo para elaboração deste relatório interno do **BANDES** será de 30 dias e não constitui obrigação da **CONTRATADA**.

4.3.10 Validação da Modelagem Jurídica (Produto 2)

a) Após a entrega da modelagem jurídica pela **CONTRATADA**, esta será analisada pelo **BANDES/SEDES/SEAG**, que a encaminhará à **PGE**.

b) O prazo para elaboração deste encaminhamento interno será de 15 dias. Após devolutiva da PGE, todas as solicitações feitas de alterações, observações e recomendações serão encaminhadas para ajustes na modelagem por parte da **CONTRATADA**.

4.3.11 Se identificados elementos adicionais ou entregas complementares, a consultoria deve realizar ajustes sem custo ou prazo adicional, garantindo a qualidade e integralidade do **EVTEJA**.

4.4 Validação Externa e Aprovações (Produto 3)

4.4.1 Este produto tem como objetivo garantir que o projeto esteja devidamente validado por órgãos reguladores e de controle, além de obter as aprovações necessárias para a continuidade e formalização do processo de concessão. O trabalho envolve a articulação com *stakeholders* estratégicos, órgãos internos e externos, além de coleta estruturada de contribuições para ajustes e melhorias no projeto.

4.1.2 O **CONTRATADO** atuará junto aos *stakeholders* e órgãos de controle, prestando suporte ao BANDES para a realização de validações externas do **PROJETO**, incluindo Consulta Pública e Audiência Pública.

4.1.3 O **CONTRATADO** deverá identificar os órgãos reguladores e de controle relevantes, apresentar o projeto para validação inicial, coletar e analisar as sugestões recebidas e propor ajustes nos estudos e documentos, garantindo a integração de informações com outras empresas contratadas, quando aplicável.

4.1.4 O **CONTRATADO** deverá apoiar o **BANDES** durante todo o processo de aprovações internas e externas, monitorando as etapas, registrando deliberações e implementando ajustes nos documentos e cadernos editalícios previamente elaborados no Produto 2, em resposta a recomendações de órgãos de controle,



fiscalizadores e demais stakeholders, de modo a garantir que todas as observações e exigências sejam incorporadas antes da realização da Consulta Pública e da Audiência Pública.

4.1.5 Para Consulta Pública e Audiência Pública, o **CONTRATADO** deverá:

- a) Elaborar questionários para coleta de contribuições de permissionários, produtores rurais, comerciantes, transportadores, usuários da CEASA-ES, sociedade civil organizada e moradores locais;
- b) Organizar workshops temáticos (infraestrutura, sustentabilidade, governança, modelo econômico);
- c) Apoiar a realização da consulta pública, consolidando contribuições escritas;
- d) Organizar ao menos uma audiência pública presencial, com possibilidade de transmissão online e participação virtual, garantindo interação com o público;
- e) Apoiar o **BANDES** na análise e respostas técnica às contribuições recebidas durante a Consulta Pública e Audiência Pública, incluindo questionamentos, sugestões e críticas apresentadas por interessados;
- f) Elaborar relatório de Consulta e Audiência Pública contendo detalhes da realização, lista de participantes, transcrição da audiência, apresentações realizadas, resumo do **PROJETO**, contribuições recebidas, perguntas e respostas e eventuais recomendações de ajustes no **PROJETO**.

4.4.5 O **CONTRATADO** deverá apoiar o **BANDES** durante todo o processo de aprovações internas e externas, monitorando etapas, registrando deliberações e propondo ajustes em caso de recomendações adicionais.

4.4.6 Todos os relatórios e entregas referentes ao Produto 3 deverão ser apresentados nos prazos previstos na **TABELA DE PRODUTOS PREÇOS E PRAZOS**.



4.4.7 Caso sejam identificados elementos complementares ou entregas adicionais necessárias, o **CONTRATADO** deverá realizá-los sem acréscimos de custo ou prazo, garantindo aderência às melhores práticas.

4.4.8 Durante a elaboração do Produto 3 (Validação Externa e Aprovações) a **CONTRATADA** deverá observar o(s) seguinte(s) marco(s) intermediário(s):

a) Em até 15 (quinze) dias do início do prazo estabelecido na **TABELA DE PRODUTOS, PREÇOS E PRAZOS**: entrega do Plano de Validação e Aprovação v1.0, contendo cronograma detalhado de interações com órgãos de controle e reguladores, metodologia para coleta de contribuições na Consulta Pública e Audiência Pública, e minuta de questionários e workshops temáticos;

b) Em até 30 (trinta) dias do início do prazo estabelecido: realização da Consulta Pública, observados os prazos legais aplicáveis, incluindo a disponibilização dos documentos, o recebimento de contribuições escritas e a consolidação preliminar das manifestações, com entrega do Relatório Parcial de Contribuições;

c) A Audiência Pública deverá ocorrer, preferencialmente, em data que coincida com os últimos 10 (dez) dias do prazo destinado à Consulta Pública, compreendendo a organização do evento, registros de participantes, coleta e sistematização das manifestações orais e escritas, elaboração da transcrição e minuta de respostas técnicas;

d) Em até 30 (trinta) dias do início do prazo estabelecido: realização da Validação Inicial com Órgãos de Controle e Reguladores, mediante reuniões temáticas e relatórios preliminares contendo registros das manifestações recebidas, eventuais recomendações e ajustes iniciais a serem incorporados ao projeto;

e) Em até 30 (trinta) dias contados da conclusão da análise pelos órgãos de controle, notadamente o Tribunal de Contas do Estado, cujo prazo médio estimado é de 180 (cento e oitenta) dias a partir da entrega prevista na alínea “d”: entrega do Relatório Final de Validação Externa e Aprovações, consolidando todas as etapas, as contribuições recebidas, as análises e recomendações, bem como os ajustes finais nos estudos e documentos do projeto.



4.4.9 Relatório Final de Validação Externa e Aprovações (Produto 3)

4.4.9.1 Ao término da execução, em até 60 (sessenta) dias, a **CONTRATADA** deverá apresentar o Relatório Final de Validação Externa e Aprovações, incorporando todas as contribuições recebidas em consultas, audiências e interações com órgãos reguladores e de controle. O relatório deverá conter, minimamente:

- a) Plano consolidado de interações e aprovações, com registro de reuniões e deliberações;
- b) Relatório completo da Consulta Pública, contendo contribuições escritas, sistematização de perguntas e respostas, e recomendações de ajustes no **PROJETO**;
- c) Relatório completo da Audiência Pública, incluindo lista de participantes, transcrição, apresentações realizadas e consolidação de manifestações;
- d) Registro das interações com órgãos de controle e reguladores, incluindo recomendações, condicionantes e ajustes propostos;
- e) Propostas de ajustes finais no **PROJETO**, garantindo aderência às recomendações externas e internas;
- f) Sumário executivo integrador, destacando riscos, condicionantes e próximos passos para a formalização da concessão.

4.4.9.2 O Relatório Final de Validação Externa e Aprovações terá caráter conclusivo, servindo como insumo direto para a etapa de finalização dos documentos licitatórios e subsequente lançamento da licitação.

4.4.10 Os prazos poderão ser ajustados para otimização do fluxo e em razão do tempo de análise de órgãos de controle e reguladores.



4.5 Divulgação de Projeto e Interação com o Mercado (Produto 4)

4.5.1 O **CONTRATADO** atuará na divulgação do **PROJETO** junto à sociedade, investidores, financiadores e operadores privados, com o objetivo de garantir ampla transparência, dar visibilidade institucional ao empreendimento, fomentar a concorrência e apoiar a preparação para a licitação. Essa etapa incluirá campanhas de comunicação, eventos públicos e roadshow, compondo o esforço de promoção e comercialização do **PROJETO**. O produto deverá contemplar minimamente as seguintes atividades e entregas:

a) Planejamento e Execução de Divulgação:

- (i) Elaborar Plano de Comunicação detalhado, contemplando ações online e offline;
- (ii) Produzir materiais gráficos e digitais específicos, incluindo apresentações, infográficos e vídeos;
- (iii) Submeter o plano e materiais para aprovação prévia pelo **BANDES**, incluindo exemplos ilustrativos de peças e formatos;
- (iv) Publicar os conteúdos no site oficial do **PROJETO**, assegurando clareza e acessibilidade.

b) Roadshow e Interação com o Mercado:

- (i) Organizar e executar *roadshow* nacional e/ou internacional após a publicação do edital, incluindo sessões de apresentação coletiva e reuniões bilaterais com potenciais investidores e financiadores;
- (ii) Apresentar aspectos estratégicos do **PROJETO**, incluindo modelo de negócio, projeções econômico-financeiras, riscos e oportunidades;
- (iii) Estimular a participação de operadores privados e outros *stakeholders* estratégicos, fomentando a concorrência no processo licitatório.

- | | | | | | |
|------|------------|---------------|------------|--------|----------------|
| c) | Relatórios | de | Divulgação | e | Roadshow: |
| (i) | Relatório | detalhado | de cada | evento | realizado; |
| (ii) | Lista de | participantes | e registro | das | apresentações; |



- (iii) Perguntas e manifestações recebidas do mercado, com respectivas respostas técnicas;
- (iv) Avaliação da percepção do mercado sobre o **PROJETO**;
- (v) Material promocional resumido do **PROJETO** (português e inglês), em versão final.

d) Apoio Estratégico Pré-Licitação:

- (i) Apoiar o **BANDES** na tradução das escolhas de modelagem (critérios de julgamento, matriz de riscos, garantias, seguros e cláusulas essenciais) em recomendações estratégicas de comunicação ao mercado, com análise comparada de práticas recentes em concessões e PPPs similares, trazendo benchmarks e lições aprendidas que possam reforçar a atratividade do certame;
- (ii) Assessorar o **BANDES** na formulação e divulgação das mensagens-chave sobre o modelo de negócio, os indicadores de desempenho e as condições contratuais, de modo a transmitir segurança regulatória e estimular a competitividade;
- (iii) Identificar riscos de percepção por parte de investidores, financiadores ou operadores (ambientais, regulatórios, financeiros ou de demanda) e propor estratégias de comunicação e engajamento para mitigá-los, articuladas com a matriz de riscos e com os instrumentos contratuais já estruturados;
- (iv) Apoiar a preparação de materiais de suporte (apresentações, notas técnicas, resumos executivos) a serem utilizados nos eventos públicos, roadshows e interações bilaterais com investidores.

4.5.2 Todos os relatórios e entregas referentes ao Produto 4 deverão ser apresentados nos prazos previstos na **TABELA DE PRODUTOS, PREÇOS E PRAZOS**.

4.5.3 Caso sejam identificados elementos complementares ou entregas adicionais necessárias, o **CONTRATADO** deverá realizá-los sem acréscimo de custo ou prazo, garantindo aderência às melhores práticas.

4.5.4 Durante a elaboração do Produto 4, a **CONTRATADA** deverá observar os seguintes marcos intermediários:

- a) Em até 15 (quinze) dias do início do Produto 1: entrega do Plano de Comunicação v1.0, contemplando diretrizes gerais, cronograma integrado de



divulgação para todos os produtos, proposta de peças institucionais e estratégias de engajamento da sociedade e do mercado;

b) Até o início da Consulta Pública (Produto 3): disponibilização e publicação das peças institucionais aprovadas no site oficial do **PROJETO** e em outros canais definidos pelo **BANDES**, de forma a dar suporte às etapas de Consulta Pública e Audiência Pública;

c) Até a metade do prazo da Consulta Pública (15 dias após sua abertura): entrega do Relatório Parcial de Divulgação, consolidando as ações já realizadas, os canais utilizados, o alcance estimado e o feedback inicial da sociedade, com proposição de eventuais ajustes a serem implementados durante o período restante da consulta e para a Audiência Pública;

d) Até 20 (vinte) dias antes da publicação do edital: entrega do Relatório de Apoio Estratégico Pré-Licitação, contendo a consolidação das mensagens-chave do projeto, benchmarks de práticas de comunicação utilizadas em concessões e PPPs recentes, identificação de riscos de percepção por parte de investidores e financiadores, e estratégias de engajamento e posicionamento para maximizar a atratividade e a competitividade do certame;

e) A partir da data de publicação do edital e durante todo o prazo de recebimento de propostas: realização do roadshow nacional e/ou internacional, com execução de eventos presenciais e virtuais, conforme definido em conjunto com o **BANDES**;

f) Em até 10 (dez) dias após a sessão de entrega de propostas da licitação: entrega do Relatório Final de Divulgação e Roadshow, consolidando todas as ações de promoção do **PROJETO**, a lista de players contatados, percepções do mercado e materiais institucionais finais;

4.5.5 Relatório Final de Divulgação e Interação com o Mercado (Produto 4)

4.5.5.1 Ao término da execução, em até 10 (dez) dias após a sessão de entrega de propostas da licitação, a **CONTRATADA** deverá apresentar o Relatório Final de Divulgação e Interação com o Mercado, consolidando todas as ações realizadas. O relatório deverá conter, minimamente:

a) Plano consolidado de divulgação, incluindo o histórico das ações realizadas desde o Produto 1, canais utilizados, materiais produzidos e cronograma efetivamente cumprido;



- b) Relatório completo da execução da estratégia de comunicação durante a Consulta Pública e Audiência Pública, com avaliação do alcance e efetividade das peças institucionais;
- c) Relatório detalhado das ações do *roadshow* nacional e/ou internacional, incluindo eventos presenciais e virtuais, reuniões bilaterais, apresentações coletivas, registros de interações e lista de players contatados;
- d) Relatório de Apoio Estratégico Pré-Licitação, contendo a consolidação das mensagens-chave do projeto, benchmarks de práticas de comunicação adotadas em concessões e PPPs similares, identificação de riscos de percepção por parte de investidores e financiadores, e estratégias de engajamento e posicionamento voltadas a maximizar a atratividade e a competitividade do certame;
- e) Sistematização das manifestações e perguntas recebidas do mercado, acompanhadas das respostas técnicas e encaminhamentos;
- f) Avaliação da percepção do mercado sobre o **PROJETO**, destacando riscos percebidos, fatores de atratividade e recomendações estratégicas;
- g) Material promocional final do **PROJETO**, em português e inglês, em versão consolidada e validada;
- h) Sumário executivo integrador, apresentando as principais métricas de divulgação, impacto das ações, percepções do mercado e recomendações para etapas subsequentes do processo licitatório.

4.6 Licitação e Contratação (Produto 5)

4.6.1 Prestar apoio técnico especializado durante todo o processo de licitação e contratação do parceiro privado, assegurando a conformidade legal, a competitividade do certame e a correta formalização do contrato de concessão, com foco na clareza das regras, segurança jurídica e eficiência na transição para a execução contratual. O produto deve contemplar minimamente as seguintes atividades e entregas:

- (i) Prestar assessoria técnica durante todas as etapas do processo licitatório, incluindo análises das propostas e avaliação dos participantes;



(ii) Apoiar a condução da sessão pública ou do leilão, inclusive com recomendações quanto à possibilidade de utilização da B3 ou de outra plataforma especializada para ampliar a segurança e a transparência do certame;

(iii) Fornecer suporte técnico à Comissão de Licitação e à equipe da CONTRATANTE, contribuindo para a definição de melhores práticas e para a adoção de critérios que assegurem eficiência e competitividade.

b) Gestão do Processo de Licitação:

(i) Apoiar o **ESTADO** e o **BANDES** na publicação do edital em canais oficiais e plataformas adequadas;

(ii) Elaborar documento de divulgação do projeto (*teaser* ou resumo executivo) para potenciais investidores:

(iii) Apoiar na formulação de respostas a pedidos de esclarecimento e eventuais impugnações ao edital;

(iv) Acompanhar a sessão pública de recebimento e abertura das propostas (presencial ou virtualmente);

(v) Apoiar a Comissão de Licitação na análise das propostas técnicas e econômicas, e dos documentos de habilitação;

(vi) Elaborar pareceres técnicos e notas justificativas para decisões da Comissão;

(vii) Apoiar na organização de atas e relatórios de julgamento;

(viii) Apoiar na instrução da fase recursal, quando houver.

c) Formalização da Contratação:

(i) Conferir a documentação exigida para a assinatura contratual (garantias, apólices, certidões, etc.);

(ii) Auxiliar na consolidação da versão final do contrato, incorporando eventuais ajustes formais (sem alteração de conteúdo);

(iii) Apoiar a realização de reuniões preparatórias com o concessionário;



(iv) Elaborar minutas de documentos acessórios à assinatura (como termos de ciência, plano de transição, autorizações prévias, etc., se aplicável);

(v) Apoiar a elaboração de atas e registros da reunião de assinatura do contrato;

(vi) Organizar um dossiê final da fase licitatória, contendo todos os documentos relevantes do processo.

d) Apoio técnico em caso de questionamentos jurídicos, administrativos ou judiciais:

(i) Apoiar o **BANDES** na análise e resposta a questionamentos de órgãos de controle, investidores ou interessados, em qualquer fase da estruturação do projeto, com foco em aspectos jurídicos, econômicos, técnicos ou ambientais;

(ii) Elaboração de pareceres técnicos, notas explicativas e memoriais descritivos necessários à instrução de processos junto aos órgãos de controle externo (TCE, PGE, Ministério Público, etc.), bem como subsidiar a defesa do projeto em eventuais ações judiciais;

(iii) Apoio à equipe jurídica do **BANDES** e do **ESTADO** na consolidação de fundamentos técnicos, dados, análises econômicas, jurídicas e ambientais relacionadas ao processo de licitação e contratação;

(iv) O apoio técnico não envolverá a atuação judicial, sendo limitado à produção de documentos e subsídios técnicos-administrativos.

4.6.2 Caso, no decorrer da execução dos serviços, seja identificado qualquer elemento complementar ou entrega adicional necessária em relação ao produto contratado, a consultoria deverá realizar os ajustes e complementações necessárias, sem acréscimo de custo, e do prazo, garantindo a aderência às melhores práticas para que seja garantido o sucesso do projeto.

4.7 Durante a elaboração do Produto 5, a **CONTRATADA** deverá observar os seguintes marcos intermediários:

a) Até a publicação do edital: entrega do Plano de Apoio Estratégico e Operacional ao Certame, contendo orientações sobre condução da sessão pública/leilão, suporte à Comissão de Licitação e recomendações de melhores práticas;

b) Durante o período de esclarecimentos e impugnações: entrega de relatórios parciais contendo respostas e pareceres técnicos a pedidos de esclarecimento e eventuais impugnações ao edital;



c) Até a sessão de recebimento e abertura das propostas: acompanhamento das etapas de análise de habilitação e julgamento, incluindo registro de atas, relatórios de avaliação e notas justificativas;

d) Até a assinatura do contrato: entrega do Relatório de Apoio à Formalização da Contratação, consolidando conferência documental, minutas de documentos acessórios e organização do dossiê final do certame;

e) Durante todo o período do Produto 5: disponibilização de subsídios técnicos e pareceres em caso de questionamentos jurídicos, administrativos ou de órgãos de controle, assegurando suporte técnico à equipe do **BANDES** e do **ESTADO**.

4.7.1 O não cumprimento dos marcos acima deverá ser devidamente justificado pela **CONTRATADA** e será avaliado pelo **BANDES** quanto à sua razoabilidade, sem prejuízo das penalidades contratuais previstas.

5. OUTRAS DISPOSIÇÕES SOBRE OS SERVIÇOS TÉCNICOS

5.1 A **CONTRATADA** deverá estar disponível para reuniões com o **BANDES** e demais interessados, para acompanhamento da elaboração dos **PRODUTOS**, discussão e/ou apresentação de resultados.

5.2 Para cada reunião técnica, presencial ou virtual, a **CONTRATADA** deverá garantir a presença de pelo menos um profissional qualificado na área correlata ao tema (jurídico, econômico-financeiro, ambiental ou técnico-operacional), conforme solicitado previamente pelo **BANDES**.

5.3 A **CONTRATADA** deverá indicar formalmente, no início da execução dos serviços, os profissionais técnicos responsáveis por acompanhar o projeto, com comprovação de que estes atendem às qualificações técnicas exigidas neste Termo de Especificação Técnica (TET). Em caso de substituição, deverá ser apresentada a documentação que comprove que o substituto atende aos mesmos requisitos de qualificação.

5.4 A **CONTRATADA** deverá garantir que, em todas as reuniões para as quais for convocada, haja participação de pelo menos um profissional que atenda às qualificações técnicas definidas para o Produto correspondente, conforme item 07 deste Termo de Especificação Técnica (TET).



5.5 A **CONTRATADA** deverá prestar esclarecimentos ao **BANDES** sobre aspectos técnicos, econômico-financeiros ou jurídicos dos produtos, durante toda a vigência contratual.

5.6 Os esclarecimentos que trata o subitem 5.5 podem ser prestados por escrito ou verbalmente, por meio de apresentações presenciais, correspondência eletrônica, videoconferência, ou *conference calls*, conforme solicitação do **BANDES**.

5.7 A **CONTRATADA** deverá envidar seus melhores esforços para assegurar o êxito do projeto, colaborando de forma proativa por meio da troca de experiências técnicas e podendo propor procedimentos, metodologias ou documentos complementares que agreguem valor ao desenvolvimento das atividades contratadas.

6. HABILITAÇÃO TÉCNICA

6.1 Para fins de qualificação técnica na fase de habilitação, os **LICITANTES** devem apresentar a documentação relativa aos itens 6.2 e 6.3:

6.2 Comprovação do registro:

a) da pessoa jurídica responsável pelos estudos de engenharia ou arquitetura no CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) ou no CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo);

b) da pessoa jurídica responsável pelos serviços de assessoria jurídica na OAB (Ordem dos Advogados do Brasil);

6.3 Atestado(s) de capacidade técnica, ou outro documento idôneo, emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, que comprove que o **LICITANTE** executou, como responsável pela execução direta, os seguintes serviços:

a) Elaboração de Projetos de Engenharia e/ou Arquitetura (anteprojeto, básico ou executivo) para empreendimentos de infraestrutura, incluindo planejamento funcional, layout de operações e infraestrutura de apoio, adequado à demanda de usuários e ao fluxo operacional do empreendimento, em qualquer setor ou tipo de instalação, no Brasil ou no exterior.

b) Realização de Estudos de Demanda e Análise Operacional para empreendimentos de infraestrutura, centros de distribuição, entrepostos, mercados atacadistas ou instalações logísticas correlatas, contemplando avaliação de



usuários, fornecedores e operação, de forma a subsidiar planejamento técnico ou econômico-financeiro do projeto.

c) Elaboração de Avaliações Econômico-Financeiras ou Modelagens de Projetos de Concessão, Parceria Público-Privada ou investimentos em infraestrutura, incluindo análise de receitas, custos operacionais, CAPEX/OPEX estimado, fluxo de caixa projetado e viabilidade econômica do projeto, em qualquer tipo de empreendimento.

d) Prestação de Assessoria Jurídica ou Consultoria para estruturação de projetos, contratos ou processos de licitação relacionados a concessões, parcerias público-privadas ou empreendimentos de infraestrutura, abrangendo análise de viabilidade jurídica, elaboração de minutas contratuais, matriz de riscos, instrumentos de reequilíbrio econômico-financeiro e demais elementos legais necessários.

6.4 Os atestados previstos nas alíneas “c” e “d”, do subitem 6.3, somente serão aceitos se compreenderem atividades que tenham sido realizadas com a finalidade de realização de um processo licitatório.

6.5 Para que sejam admitidos os atestados previstos nas alíneas “c” e “d”, do subitem 6.3, em assessoramento a ente público ou privado na estruturação de um processo licitatório, será necessário que os serviços objeto da atestação tenha resultado a publicação de aviso de Consulta Pública do projeto pelo ente público.

6.6 Para a comprovação das exigências contidas nas alíneas “c” e “d”, do subitem 6.3, será necessária a apresentação do aviso de Consulta Pública ou do edital de licitação ou do contrato de concessão do projeto publicado na imprensa oficial.

6.7 Com relação aos serviços jurídicos previstos no **TERMO DE ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA (TET)**, deverá ser observado o disposto no art. 1º, II, e no art. 16, caput e § 3º, da Lei nº 8.906/1994 (Estatuto da Advocacia).

6.8 Em caso de consórcio, a habilitação técnica contida nos subitens acima poderá ser cumprida com a apresentação de atestados que sejam detidos por qualquer uma das consorciadas, observado, em relação à assessoria jurídica, a necessidade de comprovação do registro da pessoa jurídica na Ordem dos Advogados do Brasil (OAB).

6.9 Para comprovação das experiências mencionadas nas alíneas “a” e “b”, do subitem 6.3, os LICITANTES poderão apresentar atestados internacionais de capacidade técnica emitidos em nome de sociedades internacionais que



componham com elas firma em rede, nos termos dos itens 17 a 20 da Resolução 1.311, de 09 de dezembro de 2010, do Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

“17. Quando o objetivo da estrutura maior é a cooperação e as entidades da estrutura têm os mesmos sócios, controle ou administração em comum, ela é considerada uma rede. Isso pode ser estabelecido por contrato ou outros meios.

18. Quando o objetivo da estrutura maior é a cooperação e as entidades da estrutura têm políticas e procedimentos de controle de qualidade em comum, ela é considerada uma rede. Com essa finalidade, políticas e procedimentos de controle de qualidade são aqueles planejados, implementados e monitorados em toda a estrutura maior.

19. Quando o objetivo da estrutura maior é a cooperação e as entidades da estrutura têm uma estratégia de negócios comum, ela é considerada uma rede. Compartilhar uma estratégia de negócios comum envolve um acordo pelas entidades de atingir objetivos estratégicos comuns. Uma entidade não é considerada uma firma em rede simplesmente porque coopera com outra entidade somente para responder conjuntamente a uma solicitação de proposta de prestação de serviço profissional.

20. Quando o objetivo da estrutura maior é a cooperação e as entidades da estrutura compartilham o uso de marca comum, ela é considerada uma rede. Uma marca em comum inclui iniciais em comum ou um nome em comum. Considera-se que uma firma está usando uma marca em comum se ela incluir, por exemplo, a marca em comum como parte do nome da sua firma, ou junto dele, quando um sócio da firma assina um relatório de auditoria.”

6.10 Os atestados de capacidade técnica produzidos ou assinados no exterior, destinados a comprovar as experiências mencionadas nas alíneas “a” e “b” do subitem 6.3, deverão possuir tradução juramentada, podendo ser exigida sua notorização e legalização no Consulado Brasileiro, admitida a aplicação da Convenção sobre a Eliminação da Exigência de Legalização de Documentos Públicos Estrangeiros (Convenção da Apostila), nos termos do Decreto nº 8.660, de 29 de janeiro de 2016, ou outras Convenções e Tratados Internacionais de que o Brasil seja signatário que versem sobre a simplificação das exigências procedimentais acerca da legalização de documentos públicos estrangeiros.



6.11 Os atestados de capacidade técnica produzidos em inglês ou espanhol poderão ter a respectiva tradução juramentada apresentada no momento da contratação dos **SERVÇOS TÉCNICOS**.

6.12 Não será admitida a apresentação de atestados internacionais para a comprovação das experiências mencionadas nas alíneas “c” e “d” do subitem 6.3.

6.13 As experiências exigidas nas alíneas “a”, “b”; e “c” do subitem 6.3 poderão ser comprovadas por meio do mesmo atestado, desde que sejam cumpridas todas as exigências e requisitos previstos nas respectivas alíneas.

6.14 A **LICITANTE** que atender às exigências de habilitação técnica acima mencionada deverá ser a responsável pela execução dos serviços correspondentes descritos neste **TERMO DE ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA (TET)**.

6.15 No caso de participação em Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI), na condição de autorizado diretamente pela Administração Pública ou contratado do autorizado, os estudos que ensejam as atestações referidas no subitem 6.1, devem ter sido selecionados pelo ente administrativo que conduziu o referido procedimento, e os atestados somente serão aceitos se apresentados em conjunto com o aviso de Consulta Pública do projeto publicado na imprensa oficial.

6.16 A regra prevista no subitem 6.15 aplica-se igualmente à Manifestação de Interesse Privado (MIP) ou outros procedimentos administrativos, conduzidos pela Administração Pública, nas três esferas federativas, para obtenção de estudos, investigações, levantamentos e projetos com vistas a estruturação de concessões, fundamentados na autorização prevista no art. 21 da Lei nº 8.987, de 13 de Julho de 1995.

7. PERFIL MÍNIMO DA EQUIPE TÉCNICA

7.1 Para a execução dos **SERVIÇOS TÉCNICOS**, a **CONTRATADA** deverá possuir em sua equipe técnica **COORDENADOR(ES)** de acordo com o perfil técnico a seguir:

a) profissional que tenha atuado na estruturação e modelagem econômico-financeira de Parceria Público-Privada (PPP) com as características mínimas descritas na alínea “c” do subitem 6.3.

b) profissional que tenha realizado atividades de assessoria jurídica para o desenvolvimento de projeto com características mínimas descritas na alínea “d” do



subitem 6.3 e que tenha experiência em projetos de concessão ou parceria público-privada onde tenha prestado serviços de consultoria ou assessoria jurídica.

c) profissional que tenha atuado na elaboração de Projeto de Engenharia e/ou Arquitetura (anteprojeto, básico ou executivo) com as características mínimas descritas na alínea “a” do subitem 6.3.

d) profissional com formação superior em Arquitetura, Engenharia, Administração ou áreas correlatas, com experiência mínima de 05 (cinco) anos comprovada em atividades relacionadas ao desenvolvimento, gestão ou análise de projetos de infraestrutura, concessões ou parcerias público-privadas, demonstrando competência técnica para desempenhar as atribuições previstas neste Termo de Especificação Técnica.

7.2 Os **COORDENADOR(ES)** referidos no subitem 7.1 serão responsáveis pela coordenação dos **SERVIÇOS TÉCNICOS** e supervisão técnica das equipes da **CONTRATADA**, nos respectivos segmentos técnicos, devendo:

a) estar disponíveis para as interações com o **BANDES** previstas neste **TERMO DE ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA** ao longo de toda vigência do **CONTRATO**, principalmente para realização de audiência pública, **ROADSHOWS**, visitas de campo e reuniões com o **BANDES**, o **ESTADO** ou a **UNIÃO**; e

b) subscrever como responsáveis técnicos os **PRODUTOS** e demais trabalhos executados no âmbito do **SERVIÇOS TÉCNICOS**, de acordo com a respectiva área de atuação.

7.3 Para a execução dos **SERVIÇOS TÉCNICOS**, a **CONTRATADA** deverá indicar ainda um Coordenador-Geral dos Serviços, que pode estar dentre os Coordenadores indicados no item 7.2 acima, que deverá coordenar as distintas frentes dos trabalhos executados pela equipe de profissionais da **CONTRATADA** e estar presente nas discussões acerca da elaboração e revisão dos **PRODUTOS**.

7.4 As indicações mencionadas nos itens 7.1 e 7.3 devem vir acompanhadas dos currículos profissionais de cada integrante da Equipe de Profissionais da **CONTRATADA**.

7.5 O **BANDES** poderá indicar à **CONTRATADA** a necessidade de substituição dos profissionais com formação e/ou experiência não condizentes com a complexidade das atividades a serem desempenhadas no curso do **CONTRATO** ou que não estejam atendendo a contento as atividades a serem prestadas.



8. DA PARTICIPAÇÃO NA LICITAÇÃO E DA SUBCONTRATAÇÃO

8.1 Será admitida a participação na licitação de que trata este **TERMO DE ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA**, de empresas por meio de consórcio, nos termos da legislação vigente, conforme regulado neste **TERMO DE ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA** e no Edital de Licitação.

8.2 É vedada a participação na licitação de que trata este **TERMO DE ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA** de qualquer pessoa jurídica em mais de um consórcio.

8.3 É vedada a participação na licitação de que trata esse **TERMO DE ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA** de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico, na condição de sociedade coligada, controlada ou controladora, em mais de um consórcio.

8.4 Em caso de consórcio, o vencedor fica obrigado a promover, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis, após a celebração do **CONTRATO**, a inscrição do consórcio no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), bem como sua constituição e registro.

8.5 Não será permitida a subcontratação dos **SERVIÇOS TÉCNICOS**.

8.6 A **CONTRATADA** não poderá participar, direta ou indiretamente, da licitação do **PROJETO** ou da composição da Sociedade de Propósito Específico (SPE) criada para a sua execução.

8.7 Considera-se participação indireta a existência de qualquer vínculo de natureza técnica, comercial, econômica ou financeira entre a **CONTRATADA** e algum dos **LICITANTES** participantes do certame, com vistas à participação deste **LICITANTE** no certame de concessão modelado com base nos **SERVIÇOS TÉCNICOS** objeto do presente **TERMO DE ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA**.

8.8 A restrição disposta no item 8.6 também se aplica:

a) Aos controladores, controladas, coligadas e entidades sob controle comum da **CONTRATADA**; e

b) Às pessoas físicas e jurídicas que atuarem na execução dos **SERVIÇOS TÉCNICOS** pela **CONTRATADA**.



9. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS

9.1 A nota final, para fins de apuração da proposta vencedora, será obtida por meio do índice de avaliação, calculado através da fórmula:

$$IA = IPP + ITP$$

Legenda:

IA = índice de avaliação

IPP = índice de preço ponderado

ITP = índice técnico ponderado

9.2 O índice de preço ponderado será calculado por meio da fórmula:

$$IPP = (MP / PO) 3X$$

Legenda:

IPP = Índice de preço ponderado

MP = menor preço ofertado entre os Licitantes

PO = preço ofertado pelo Licitante

3 = fator de ponderação

9.3 O índice técnico ponderado será calculado por meio da fórmula:

$$ITP = (PTP / MPT) 7X$$

Legenda:

ITP = índice técnico ponderado

PTP = pontuação técnica da proposta em exame

MPT = maior pontuação técnica entre os participantes

7 = fator de ponderação

10. PONTUAÇÃO TÉCNICA – CRITÉRIOS DE PONTUAÇÃO E AVALIAÇÃO

10.1 A nota técnica será atribuída até o limite de 100 (cem) pontos, com base nos seguintes critérios:

Critério	Peso Máximo
A. Experiência da Licitante	60 pontos
B. Qualificação da equipe técnica	40 pontos



a) Experiência da Licitante:

(i) Serão pontuados atestados/comprovações de serviços efetivamente executados relacionados a projetos de concessão ou PPP, nos termos abaixo:

	Critérios de Pontuação		Quantidade Mínima	Pontuação Máxima
A.1	Projetos exitosos de estruturação de Concessões ou PPPs que resultaram em assinatura de contrato.		2	40 pontos
A.2	Projetos de estruturação de concessões ou PPPs de CEASAs ou ativos similares que resultaram pelo menos em edital de licitação publicado.		1	20 pontos
Pontuação Técnica da Proposta do Licitante (A1 + A2)				60 pontos

(ii) Será pontuado apenas 01 (um) atestado por projeto/cliente. É obrigatória a comprovação de execução do serviço por meio de atestado em papel timbrado, assinado por representante legal, conforme item 06 deste **TERMO DE ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA**.

(iii) A pontuação de cada item da experiência da licitante (A.1, A.2) será escalonada de forma proporcional, com base na quantidade de atestados/comprovações apresentados(as). A distribuição da pontuação observará os seguintes parâmetros:

iv) A pontuação máxima será atribuída à licitante que apresentar a maior quantidade de atestados/comprovações exigida com aderência plena ao critério.

HASH: ed1654011cf84c5fc67babde14e91b08a4f75233302025a5b376f6a9f420255N376E4DOCS DOCUMENTO ORIGINAL 14/11/2025 15:12 PÁGINA 12874149K5A.



v) Licitantes que apresentarem menos atestados/comprovações válidos(as) terão sua pontuação proporcionalmente ajustada, segundo a fórmula:

Pontuação atribuída = (Nº de atestados/comprovações válidos(as) apresentados(as) pela licitante ÷ maior Nº de atestados/comprovações apresentados(as) entre todas licitantes para o critério) × Pontuação Máxima do critério.

b) Qualificação da equipe técnica:

(i) Será considerada a experiência dos profissionais indicados como coordenadores ou técnicos para a execução dos serviços, nos termos abaixo:

	Critérios de Pontuação		Quantidade Mínima de atestados	Pontuação Máxima
B.1	Atuação como coordenador em projetos exitosos de estruturação de Concessões ou PPPs que resultaram em assinatura de contrato.		1	25 pontos
B.2	Equipe multidisciplinar com especialistas para cada produto contratado em sua área de atuação.		1 por especialidade	15 pontos
Pontuação Técnica da Proposta do Licitante (B1 + B2)				40 pontos

(ii) Os currículos deverão ser acompanhados de atestados/comprovações, assinadas por clientes ou pela própria empresa proponente, com links, cópias ou referências para comprovação documental.



(iii) Deverá ser apresentado pelo menos um coordenador especialista responsável pela execução integral do objeto contratado.

(iv) Considerar-se-á especialista o profissional que possua formação acadêmica compatível com as atividades a serem desempenhadas ou experiência profissional comprovada em projetos de natureza semelhante, sendo admitida a combinação desses fatores quando aplicável.

(v) A pontuação de cada item da experiência da licitante (B.1, B.2) será escalonada de forma proporcional, com base na quantidade de atestados/comprovações apresentados(as). A distribuição da pontuação observará os seguintes parâmetros:

(vi) A pontuação máxima será atribuída à licitante que apresentar a maior quantidade de atestados/comprovações exigida com aderência plena ao critério.

(vii) Licitantes que apresentarem menos atestados/comprovações válidos(as) terão sua pontuação proporcionalmente ajustada, segundo a fórmula:

Pontuação atribuída = $(N^{\circ} \text{ de atestados/comprovações válidos(as) apresentados(as) pela licitante} \div \text{maior } N^{\circ} \text{ de atestados/comprovações apresentados(as) entre todas licitantes para o critério}) \times \text{Pontuação Máxima do critério}$.

10.2 Será desclassificada a Licitante que obtiver pontuação 0 (zero) no critério A e/ou B.

10.3 Em caso de empate entre duas ou mais propostas com a mesma pontuação final, serão adotados, sucessivamente, os seguintes critérios de desempate:

- a) Maior pontuação técnica obtida na proposta;
- b) Maior pontuação na subcategoria de experiência da equipe técnica (item B.1);
- c) Proponente que tenha sede no Estado do Espírito Santo;
- d) Sorteio público, com registro em ata, na presença das licitantes empatadas, em data a ser agendada.

11. LOCAL, PRAZO E CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO DO OBJETO

11.1 A **CONTRATADA** deverá arcar com todos os custos relativos ao desenvolvimento de todas as atividades previstas neste **TERMO DE ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA**, tais como remuneração de profissionais, encargos, tributos, despesas administrativas, viagens nacionais e internacionais, estruturas



física e virtual, locação de locais de eventos, bem como quaisquer outras despesas necessárias à integral execução do objeto.

11.2 O **BANDES**, o **ESTADO** e a **CONTRATADA** envidarão melhores esforços para a racionalização no agendamento de reuniões, utilizando sempre que possível e oportuno, ferramentas de comunicação como videoconferência.

11.3 Os **LICITANTES** deverão formular suas propostas de preços conforme **TABELA DE PRODUTOS, PREÇOS E PRAZOS**, e deverão estar incluídos todos os custos para a integral execução do objeto, na forma do item acima. O **BANDES** somente pagará a **CONTRATADA** pelos produtos previstos na **TABELA DE PRODUTOS, PREÇOS E PRAZOS** que forem solicitados, executados e aceitos, na forma prevista no item 15 (RECEBIMENTO DOS PRODUTOS).

11.4 O **BANDES** comunicará, com antecedência preferencialmente de uma semana, as datas e locais das reuniões de trabalho e de acompanhamento, preferencialmente na capital do **ESTADO**.

11.4.1 Poderão ser acordadas reuniões frequentes em intervalos semanais para o acompanhamento sistemático do projeto.

11.5 Os prazos para entrega dos **PRODUTOS** estão indicados na **TABELA DE PRODUTOS, PREÇOS E PRAZOS** deste **TERMO DE ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA**.

11.6 As reuniões para apresentação e discussão referentes aos marcos intermediários, previstas nos subitens 4.2.7; 4.3.7; 4.4.8; 4.5.4; e 4.7, não se confundem com a entrega dos **PRODUTOS** e ao longo prazo para a entrega dos **PRODUTOS** o **BANDES** poderá solicitar a realização de outras reuniões com a **CONTRATADA** para o alinhamento de metodologias e premissas utilizadas na elaboração dos **PRODUTOS**.

11.7 Em até 10 (dez) dias corridos, contados após a contratação formal da **CONTRATADA**, esta deverá realizar reunião com o **BANDES** e o **ESTADO**:

a) Apresentar o plano de trabalho e o cronograma estimado para a realização dos **SERVIÇOS TÉCNICOS**, bem como a equipe técnica da **CONTRATADA** responsável por cada atividade;



- b) Apresentar a governança e metodologia proposta para execução e acompanhamento do **PROJETO**;
- c) Definir quais documentos deverão ser disponibilizados à **CONTRATADA** para a realização dos **SERVIÇOS TÉCNICOS**, sem prejuízo de solicitações posteriores de documentos que se revelem necessários à execução do objeto deste **TERMO DE ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA**;
- d) Apresentar os Termos de Confidencialidade, devidamente assinados, formalizados entre o **BANDES** e a **CONTRATADA** para a prestação dos **SERVIÇOS TÉCNICOS**;

11.8 A **CONTRATADA** deverá realizar todas as atividades necessárias para atingir o objetivo estabelecido, mantendo a qualidade e o prazo estabelecido no **CONTRATO** para a realização dos trabalhos.

11.9 A **CONTRATADA**, quando solicitada, deverá prestar informações verbais e/ou por escrito, relacionadas aos **SERVIÇOS TÉCNICOS**, ao **BANDES**, dando-lhe suporte para atendimento de solicitações feitas por auditores externos, representantes dos Poderes Legislativos, Judiciário e Executivo, TRIBUNAIS DE CONTAS, Ministério Público e outros órgãos de fiscalização, regulação e controle interno e externo, entidades de classe e ao público em geral, bem como se obriga a participar de reuniões convocadas por quaisquer destes órgãos, visando assessorar o **BANDES** na divulgação e na defesa do **PROJETO**, fornecendo, nos prazos solicitados, quaisquer informações, esclarecimentos e documentos sobre os trabalhos realizados ou em andamento, sem custo adicional para o **BANDES**.

11.10 A **CONTRATADA** obriga-se a realizar exposições e participar de reuniões, sempre que solicitado pelo **BANDES**, para prestar informações e esclarecimentos relacionados aos escopo dos **SERVIÇOS TÉCNICOS** e/ou sobre o andamento dos trabalhos, nos prazos fixados no pedido, verbalmente ou por escrito, a terceiros indicados pelo **BANDES**, tais como auditores externos, representantes dos Poderes Legislativos, Judiciário e Executivo, TRIBUNAIS DE CONTAS, Ministério Público e outros órgãos de fiscalização, regulação e controle interno e externo, entidade de classe e ao público em geral, sem custo adicional para o **BANDES**.

11.11 As informações e documentos necessários à execução do objeto deste **TERMO DE ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA** deverão:



a) ser colocado à disposição da **CONTRATADA**, caso o **BANDES** seja responsável pela guarda da informação ou documento; e

b) ou ser solicitado diretamente pela **CONTRATADA** ao responsável pela sua guarda. Caso a solicitação não seja atendida em até 10 (dez) dias úteis, a **CONTRATADA** deverá comunicar o fato ao **BANDES** por escrito.

11.12 Caso a **CONTRATADA** necessite de outras informações durante a execução dos serviços, deverá solicitar imediatamente. A pertinência desta solicitação estará sujeita à avaliação e aprovação pelo **BANDES**.

11.13 A **CONTRATADA** deverá entregar os **PRODUTOS** (relatórios, documentos, planilhas de cálculos, material de apresentação e/ou outros materiais) ao **BANDES** em meio eletrônico, utilizando-se, para tanto, dos formatos docx, xlsx, pdf, ou outros, conforme o caso.

a) A entrega dos **PRODUTOS** conforme estabelecido no item 11.12 deverá ser feita em ambiente digital seguro do tipo **DATA ROOM**, com acesso controlado e permissões gerenciadas, a ser mantido ativo durante toda a vigência do contrato e por no mínimo 90 (noventa) dias após seu encerramento.

b) O acesso ao **DATA ROOM** deverá ser fornecido ao **BANDES** e aos demais órgãos ou parceiros designados, mediante solicitação formal, permitindo visualização, download e, quando aplicável, versionamento dos documentos. O ambiente deverá garantir a segurança da informação, com autenticação por senha ou outro meio seguro, e deverá permitir a auditoria de acessos. É vedada a utilização de plataformas com limitações de acesso ou com riscos à confidencialidade das informações.

11.14 O material produzido pela **CONTRATADA**, a exemplo de planilhas de cálculo e outros entregues em meio magnético, deverá ser acompanhado de todas as fórmulas, senhas protetoras e outros mecanismos de segurança utilizados.

11.15 Os relatórios e outros documentos, em suas versões finais, deverão ser formalmente entregues ao **BANDES** em meio eletrônico, facultando-se ao **BANDES**, caso se mostre necessário ou por demanda do **ESTADO**, exigir versões impressas dos relatórios e materiais produzidos, em suas versões finais.

11.16 As avaliações econômico-financeiras e demais projeções e estimativas realizadas pela **CONTRATADA**, ainda que aplicadas como insumos informacionais



para a elaboração da avaliação econômico-financeira do **PROJETO**, deverão ser integralmente disponibilizados ao **BANDES** em planilha executável em MS Excel (formato do arquivo .xlsx), franqueando-se acesso irrestrito à integralidade das informações empregadas na elaboração da referida planilha, inclusive as fórmulas e memórias de cálculo nela inseridas.

11.17 O material que trata o item 11.12 deverá ser entregue acompanhado das informações referentes a cálculos, metodologias e/ou outros procedimentos e dados técnicos adotados na execução dos **SERVIÇOS TÉCNICOS**.

11.18 A **CONTRATADA** deverá realizar o gerenciamento dos **SERVIÇOS TÉCNICOS** especificados nesse **TERMO DE ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA**, envolvendo a gestão integrada de todas as atividades necessárias à execução do escopo do **PROJETO** previsto neste **TERMO DE ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA**, bem como a gestão de conformidade, a qualidade e consistência de todos os **PRODUTOS**; preparação de apresentações para as reuniões de acompanhamento do **PROJETO** com o **BANDES e ESTADO**, incluindo-se ainda a responsabilidade por elaboração de atas das reuniões e outras atividades instrumentais eventualmente necessárias.

11.19 A **CONTRATADA** deverá providenciar sistema de armazenamento e troca de arquivos eletrônicos produzidos na realização dos **SERVIÇOS TÉCNICOS**, que permita acesso pelo **ESTADO** e pelo **BANDES** de forma segura e controlável.

11.20 Eventuais alterações no procedimento de execução do objeto do **CONTRATO** poderão ser efetuadas a critério do **BANDES** ou por solicitação da **CONTRATADA**, e previamente aprovadas pelo **BANDES**.

11.21 Nenhum relatório ou documento poderá revelar fatos protegidos pelo sigilo bancário, nem segredos de indústria ou de comércio. Se, para fundamentar o relatório ou documento, a **CONTRATADA** utilizar-se de fatos sigilosos ou segredos de indústria e comércio, estes deverão figurar em apenso, materialmente separado no relatório ou documento.

11.22 Os documentos e relatórios deverão se basear em informações e resultados mais recentes possíveis, e deverão ser atualizados tantas vezes quanto necessário à conclusão da estruturação do **PROJETO**, inclusive após o seu **ACEITE** formal pelo BANDES e respectivo pagamento.

HASH: ed1654011cf84c5bc67habde14e91bd8a4f7523930f02025-5NBJ76a9E1DOCS-DOCUMENTO ORIGINAL de 14/11/2025 a las 15:12 validado por el sistema de control de acceso el 14/11/2025 a las 15:12



11.23 As versões finais dos **PRODUTOS**, caso solicitado pelo **BANDES**, deverão conter um sumário executivo destacando seus pontos mais relevantes, que possam impactar direta ou indiretamente a realização do **PROJETO**.

12. REGIME DE EXECUÇÃO E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1 O regime de execução do **CONTRATO DE SERVIÇOS TÉCNICOS** será o da empreitada por preço global, com pagamento dos **PRODUTOS** e **SERVIÇOS TÉCNICOS** previamente definidos neste documento, conforme discriminados na **TABELA DE PRODUTOS, PREÇOS E PRAZOS**.

12.2 Há disponibilidade orçamentária relevante às obrigações financeiras decorrentes da presente licitação.

13. VIGÊNCIA CONTRATUAL

13.1 A vigência do contrato será de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogada para assegurar a completa execução do objeto contratado.

13.2 Caso a prorrogação do prazo de vigência contratual seja necessária para assegurar a execução integral dos serviços, inclusive por fatores supervenientes ao controle das partes, serão observadas as seguintes diretrizes:

- a) A **CONTRATADA** poderá fazer jus a remuneração adicional proporcional ao tempo acrescido à vigência original do contrato, exclusivamente para serviços que estejam em andamento e não tenham sido entregues até o final da vigência original;
- b) O cálculo da remuneração adicional deverá considerar os valores unitários constantes na **TABELA DE PRODUTOS, PREÇOS E PRAZOS** apresentada pela **CONTRATADA**, aplicando-se de forma proporcional ao novo prazo necessário à entrega dos produtos restantes;
- c) Não haverá remuneração adicional para revisões, ajustes ou atualizações de **PRODUTOS** já entregues e aceitos até o final do prazo contratual original, exceto se o **BANDES** solicitar expressamente a reelaboração de **PRODUTO** que, por sua natureza e complexidade, se equipare a novo serviço;
- d) Caso necessidade de novos **PRODUTOS** ou de alterações substanciais nos **PRODUTOS** já entregues, por motivos alheios à **CONTRATADA** e que extrapolem



o escopo originalmente contratado, as partes deverão firmar termo aditivo específico, disciplinando o novo escopo, prazos e valores, com base:

(i) Nos preços apresentados para PRODUTOS similares;

(ii) Na avaliação do reaproveitamento de estudos e serviços anteriormente executados.

14. GARANTIA CONTRATUAL

14.1 A **CONTRATADA** prestará garantia contratual de 5% (cinco por cento) sobre o valor global do CONTRATO, na modalidade que vier a escolher, dentre as previstas no art. 70 da Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016, no prazo de até 10 (dez) dias úteis, a contar da convocação do **BANDES**, após a assinatura do **CONTRATO**, prorrogáveis por igual período, a critério do **BANDES**.

14.2 Em caso de consórcio, deverá ser apresentada uma única garantia.

15. RECEBIMENTO DOS PRODUTOS

15.1 Caberá ao **BANDES** a emissão de **RECIBO** e **ACEITE**, para os **PRODUTOS** como instrumentos formais para confirmação da entrega e execução dos **PRODUTOS** definidos nas **TABELA DE PRODUTOS, PREÇOS E PRAZOS**.

15.2 A **CONTRATADA** deverá prestar os **SERVIÇOS ESPECIALIZADOS** e entregar os **PRODUTOS** nas condições previstas neste **TERMO DE ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA** e nos prazos definidos nas **TABELA DE PRODUTOS, PREÇOS E PRAZOS**.

15.3 Entregue o **PRODUTO** pela **CONTRATADA**, será emitido o respectivo **RECIBO**, momento a partir do qual o **BANDES** dará início quanto à verificação da sua conformidade com as especificações técnicas previstas neste **TERMO DE ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA**, no **CONTRATO** e em seus Anexos.

15.4 Os produtos ou serviços a serem entregues pela **CONTRATADA**, para a obtenção do **RECIBO**, devem estar, obrigatoriamente, em suas versões finais, não devendo ser entregues, para este fim, em suas versões preliminares, rascunhos ou similares.



15.5 Após a emissão do **RECIBO**, o **GESTOR DO CONTRATO** providenciará a verificação de conformidade dos **PRODUTOS** com os critérios de aceitação especificados neste **TERMO DE ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA**, podendo solicitar, sem custos adicionais, os esclarecimentos e ajustes que se fizerem necessários. Verificada a necessidade de ajustes, correções e/ou substituições, a qualquer tempo, o seguinte procedimento será adotado:

a) a **CONTRATADA** será convocada por escrito, por carta ou e-mail, a efetuá-los, às suas expensas, em prazo a ser acordado entre a **CONTRATADA** e o **BANDES**, ou, na ausência de acordo, em até 15 (quinze) dias corridos, contados da data da convocação;

b) realizados os ajustes e/ou as substituições solicitadas pelo **BANDES**, será emitido novo **RECIBO**, sendo realizada, em seguida, nova avaliação de conformidade pelo **BANDES**;

c) não realizados os ajustes e/ou as substituições solicitadas em até 15 (quinze) dias corridos, contados da data da convocação, ou no prazo acordado entre as partes nos termos da alínea “a”, o **PRODUTO** será rejeitado total ou parcialmente, ficando a **CONTRATADA** sujeita à aplicação das penalidades previstas no **CONTRATO**.

15.6 A **CONTRATADA** somente será remunerada pelos serviços efetivamente prestados.

15.7 Todos os **SERVIÇOS ESPECIALIZADOS** prestados e os **PRODUTOS** entregues deverão apresentar alta qualidade compatível com as melhores práticas de mercado, bem como conteúdo e forma compatíveis com a finalidade a que se destinam.

15.8 Após a verificação de conformidade dos **PRODUTOS** com os critérios de aceitação especificados no **TERMO DE ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA** e demais anexos ao **CONTRATO**, o **BANDES** emitirá o **ACEITE** do **PRODUTO**, observado que este **ACEITE**:

a) constitui condição indispensável para o pagamento;

b) transfere ao **BANDES** o conteúdo, manuseio e disposição dos **PRODUTOS** como seus próprios, mediante a condição de que cada cópia contenha os avisos e isenções de responsabilidade do **LICITANTE**;

HASH: ed1654011cf84c5fc67babde14e91b08a47523330202555b376f6a9f4
 2025-05-15 15:12:14
 DOCUMENTO ORIGINAL
 14/11/2025 15:12
 PÁGINA 437/449



c) não exclui a responsabilidade da **CONTRATADA** por incorreções reveladas posteriormente, nem pela garantia dos serviços realizados;

d) não exclui a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução contratual, dentro dos limites estabelecidos pela lei ou pelo **CONTRATO**; e

d) não exclui a obrigação da **CONTRATADA** em efetuar atualizações e ajustes posteriores dos **PRODUTOS** de modo a atender ao processo de estruturação do **PROJETO**, de acordo com este **TERMO DE ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA**.

15.9 Após o **ACEITE** do **PRODUTO**, a **CONTRATADA** poderá solicitar o pagamento do mesmo, indicando os valores e os respectivos quantitativos referentes ao **PRODUTO**.

15.10 Verificado o atendimento das especificações, condições e obrigações previstas neste **TERMO DE ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA**, no **CONTRATO** e em seus Anexos, a **CONTRATADA** poderá emitir nota fiscal/fatura referente ao **PRODUTO** que tenha recebido o **ACEITE** por parte do **BANDES**.

15.11 A **CONTRATADA** deverá promover todas as revisões e ajustes necessários nos **PRODUTOS do SERVIÇO** até a(s) data(s) limite(s) para a(s) entrega(s) das propostas do leilão do **PROJETO**, por solicitação do **BANDES** ou com vistas ao atendimento de demandas provenientes de audiências públicas, órgãos de fiscalização, regulação e controle interno e externo, sem custo adicional para o **BANDES**.

15.12 As revisões ou ajustes previstos no subitem 15.11 acima não serão considerados novos **PRODUTOS** para fins de pagamento, e deverão ser cumpridos ainda que após a emissão do **ACEITE** do respectivo **PRODUTO**.

16. CONDIÇÕES PARA PAGAMENTO

16.1 Os pagamentos em relação ao objeto contratual serão realizados por ocasião da conclusão dos **PRODUTOS** previstos na **TABELA DE PRODUTOS, PREÇOS E PRAZOS**, após a emissão do **ACEITE** pelo **BANDES** e mediante autorização do **BANDES**.



16.2 A nota fiscal/fatura apresentada pela **CONTRATADA** deverá conter a relação dos **SERVIÇOS TÉCNICOS** prestados e **PRODUTOS** entregues e **ACEITOS** pelo **BANDES**, para que o **BANDES** autorize o pagamento.

16.3 Os **PRODUTOS** serão pagos de acordo com a quantidade solicitada pelo **BANDES** e efetivamente entregue pela **CONTRATADA**. Os quantitativos constantes na **TABELA DE PRODUTOS, PREÇOS E PRAZOS** são estimativos, sendo possível a sua não utilização total pelo **BANDES**, caso em que serão pagos somente os **SERVICOS TÉCNICOS** efetivamente prestados.

16.4 A constituição e o registro do Consórcio contratado, bem como sua inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), são condições indispensáveis para o pagamento dos serviços prestados.

16.5 O **BANDES** poderá, a qualquer momento, determinar a interrupção dos **SERVIÇOS TÉCNICOS**, sem qualquer direito a indenização à **CONTRATADA**, ressalvados os pagamentos devidos em decorrência dos serviços prestados e/ou **PRODUTOS** elaborados, recebidos e aceitos pelo **BANDES**, nos termos do item 15 deste **TERMO DE ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA**.

16.6 Não haverá indenização pelos **PRODUTOS** não recebidos pelo **BANDES**, independentemente do estágio de elaboração, esforços e recursos aplicados pela **CONTRATADA** na sua preparação.

17. REAJUSTE CONTRATUAL

17.1 O reajuste de preços, na forma prevista na minuta de **CONTRATO** ao Edital de Licitação, poderá ser requerido pela **CONTRATADA** a cada período de 12 (doze) meses, adotando-se para tanto a aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, medido pelo IBGE, acumulado no respectivo período.

18. PROPRIEDADE INTELECTUAL

18.1 A **CONTRATADA**, na forma do art. 49 da Lei nº 9.610, de 19 de fevereiro de 1998, cederá ao **BANDES** e ao **ESTADO** os direitos autorais e patrimoniais relativos a produtos resultantes da prestação dos **SERVIÇOS TÉCNICOS** objeto deste **TERMO DE ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA**.

18.2 A cessão a que se refere o item 18.1 abrange os direitos autorais patrimoniais relativos a informações, metodologias, planilhas, modelos esquemáticos e demais



materiais elaborados por terceiros subcontratados pela **CONTRATADA**, nos termos deste **CONTRATO**, e que tenham sido empregados como insumo para a prestação dos **SERVIÇOS TÉCNICOS**.

18.3 A cessão de direitos abrange, inclusive, os modelos eletrônicos desenvolvidos, planilhas de simulação desbloqueadas e quaisquer ferramentas desenvolvidas para fins da estruturação do projeto, que poderão ser utilizados livremente pelo **BANDES** ou pelo **ESTADO**.

18.3 O **BANDES** poderá utilizar os direitos autorais patrimoniais em novos projetos, independentemente da participação da **CONTRATADA**, sem que haja necessidade de qualquer remuneração adicional devida à **CONTRATADA**.

18.4 Todos os relatórios, análises, memorandos e documentos elaborados pela **CONTRATADA** serão disponibilizados pelo **BANDES** ao **ESTADO** e poderão ser disponibilizados a seus funcionários, diretores, consultores e órgãos de fiscalização, regulação e controle interno e externo, mas não poderão ser disponibilizados para terceiros sem o consentimento por escrito da **CONTRATADA**, salvo relatórios, pareceres, estudos e demais itens dos **PRODUTOS** a partir do recebimento definitivo pelo **BANDES**.

18.5 O **BANDES** se compromete a mencionar o nome do autor dos **PRODUTOS** sempre que os utilizar.

19. SIGILO DAS INFORMAÇÕES

19.1 A **CONTRATADA** deverá manter o sigilo dos dados, materiais, documentos e informações de natureza sigilosa, direta ou indiretamente, a que venha ter acesso em decorrência da execução do objeto contratual, bem como orientar os profissionais envolvidos a cumprir esta obrigação, respeitando-se as diretrizes e normas da Política de Segurança Cibernética do Bandes.

19.2 A **CONTRATADA** compromete-se a observar as disposições da Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/2018), sendo responsável pelo tratamento adequado e seguro de quaisquer dados pessoais eventualmente coletados, tratados ou armazenados durante a execução do **CONTRATO**.

19.3 No momento da assinatura do **CONTRATO**, a **CONTRATADA** deverá providenciar a assinatura, por seus representantes legais, dos Termos de



Confidencialidade a serem disponibilizados pelo **BANDES**, responsabilizando-se pela confidencialidade das informações também em nome de seus colaboradores.

20. PENALIDADES

20.1 Em caso de descumprimento das exigências expressamente formuladas pelo **BANDES** ou inobservância de quaisquer das demais obrigações contratuais e/ou legais, sem motivo justificado, a **CONTRATADA** ficará sujeita às seguintes penalidades:

20.1.1 Advertência, por escrito, nos casos de infrações de menor gravidade ou primeira ocorrência de descumprimento formal;

20.1.2 Multa, aplicada de acordo com a gravidade da infração e a extensão do prejuízo causado, conforme os seguintes critérios:

a) A multa será calculada sobre o valor total do contrato;

b) O percentual da multa poderá ser de até 10% (dez por cento) por infração, conforme avaliação do **BANDES** quanto à gravidade, reincidência e impacto na execução contratual, respeitado o limite máximo acumulado de 30% (trinta por cento) do valor global do contrato;

c) A multa será formalmente comunicada à **CONTRATADA**, com a indicação da infração, do valor aplicável e do prazo para defesa. O valor da multa poderá ser descontado de faturas vincendas ou cobrando-se judicialmente, se necessário;

d) As hipóteses que poderão ensejar multa incluem, mas não se limitam a:

(i) Descumprimento injustificado de prazos estabelecidos no cronograma de entrega de produtos;

(ii) Entrega de produtos com qualidade técnica insuficiente ou em desconformidade com os termos de referência;

(iii) Ausência reiterada de profissionais indicados, sem prévia comunicação e autorização do **BANDES**;

(iv) Não observância de recomendações formais emitidas pelo **BANDES**.



20.1.3 Suspensão temporária de participação em licitações e impedimento de contratar com o **BANDES**, por até 2 (dois) anos, em casos de infrações graves ou reiteradas.

20.2 A aplicação das penalidades não isenta a **CONTRATADA** do dever de corrigir, às suas expensas, os vícios ou falhas apuradas, nem de ressarcir os prejuízos causados ao BANDES.

20.3 Será assegurado à **CONTRATADA** o prazo mínimo de 5 (cinco) dias úteis para apresentação de defesa, contado do recebimento da notificação da penalidade proposta.

21. OBRIGAÇÕES ESPECIAIS DA CONTRATADA

21.1 Obriga-se a **CONTRATADA** a:

a) indicar, no prazo de 10 (dez) dias corridos contados da contratação, os **COORDENADORES** e demais profissionais que serão alocados ao **CONTRATO**;

b) apresentar no prazo de 10 (dez) dias corridos contados da contratação, os currículos e a documentação comprobatória do perfil mínimo dos **COORDENADORES** e dos profissionais mencionados no item 7;

c) compor a equipe técnica com membros que possuam as devidas habilitações e capacidades operacional para a adequada execução dos **SERVIÇOS TÉCNICOS**, conforme o cronograma estipulado;

d) providenciar, no prazo de 10 (dez) dias corridos, contados da contratação, a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), conforme aplicável, necessários aos serviços profissionais envolvidos, entregando uma via dos documentos ao **BANDES**;

e) manter durante toda a execução do **CONTRATO**, em compatibilidade com as demais obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no procedimento licitatório;

f) providenciar, se for o caso, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis, a contar da assinatura do **CONTRATO**, a inscrição do Consórcio no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), bem como sua constituição e registro;



g) executar os serviços deste **CONTRATO** em conformidade com a proposta aprovada, nos exatos moldes estabelecidos no Edital de Licitação, no **TERMO DE ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA** e no **CONTRATO**, e em conformidade com o respectivo planejamento e instruções emitidas pelo **BANDES**;

h) conduzir os trabalhos de acordo com as leis, regulamentos, posturas e normas técnicas, em estrita observância às legislações Federal, Estadual e Municipal e a quaisquer ordens ou determinações do Poder Público, incluindo órgãos de regulamentação e fiscalização profissionais, devendo ainda conduzir os trabalhos e o pessoal de modo a formar, junto ao público, uma boa imagem do **BANDES** e da própria **CONTRATADA**;

22. OBRIGAÇÕES DO BANDES

22.1 Além de outras obrigações estipuladas no **CONTRATO** ou estabelecidas em lei, constituem, ainda, obrigações do **BANDES**:

- a) Fiscalizar a execução do objeto do **CONTRATO**;
- b) Fornecer as informações, de sua alçada, necessárias para a execução dos **SERVIÇOS TÉCNICOS**; e
- c) Realizar os pagamentos nos termos previstos no **CONTRATO** e neste **TERMO DE ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA**.

23. CONDIÇÕES DE ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO

23.1 A adjudicação do objeto e a homologação do resultado da licitação ficarão condicionadas à assinatura de contrato entre o **BANDES** e a **SEDES**, que formalize a atribuição ao **BANDES** da responsabilidade pela condução da estruturação da modelagem da concessão da **NOVA CEASA-ES**.

23.2 Caso a licitação seja revogada, não caberá ao **LICITANTE** o pagamento de qualquer valor a título de indenização.



ANEXO - GLOSSÁRIO

ACEITE: ato formal, emitido pelo GESTOR DO CONTRATO, que atesta a conformidade dos PRODUTOS entregues pelo CONTRATADO ao detalhamento contido nas ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS;

B3: B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, com endereço na Rua XV de Novembro, nº 275 – Centro, São Paulo – SP, CEP 01010-901, responsável pela prestação de serviços especializados de assessoria técnica e apoio operacional relativos aos procedimentos necessários à realização do LEILÃO, incluindo a análise de documentos necessários à habilitação das proponentes;

BANDES: BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESPÍRITO SANTO S/A, Instituição Financeira constituída sob a forma jurídica de sociedade anônima de economia mista, com sede na Av. Princesa Isabel, 54, Centro, Vitória-ES, CNPJ nº 28.145.829/0001-00 e-mail: gerpa@bandes.com.br;

CLIENTE: Estado do Espírito Santo, por intermédio da Secretaria de Estado de Desenvolvimento - SEDES e Secretaria de Estado de Agricultura, Abastecimento, Aquicultura e Pesca (SEAG).

CONCESSÃO: é a concessão de serviços públicos, nas modalidades comum, patrocinada ou administrativa, nos termos da Lei 8.897/95 e da Lei 11.079/04, ou a concessão de uso de bem público, a ser formalizada por meio da celebração de CONTRATO DE CONCESSÃO, decorrente do resultado de um LEILÃO

CONCESSIONÁRIO: é a sociedade de propósito específico a ser criada pela pessoa jurídica ou o consórcio de pessoas jurídicas que, ao se sagrar vencedor do LEILÃO, será o responsável pela CONCESSÃO, nos termos, nos prazos e nas condições estabelecidas na minuta do CONTRATO DE CONCESSÃO;

CONCORRENTE: cada uma das entidades participantes do processo de contratação no âmbito das ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS;

CONTRATADO: é a pessoa jurídica ou o consórcio de pessoas jurídicas contratadas para a execução dos SERVIÇOS TÉCNICOS;



CONTRATO DE CONCESSÃO: contrato a ser celebrado entre o PODER CONCEDENTE e o CONCESSIONÁRIO com o objetivo de regular as condições contratuais da CONCESSÃO, após a realização da LICITAÇÃO/LEILÃO;

CONTRATO: é o contrato de prestação dos SERVIÇOS TÉCNICOS, celebrado entre o BANDES e o CONTRATADO, incluindo seus anexos;

EDITAL: o instrumento que instituiu as regras e condições necessárias à condução da licitação e todos os seus anexos;

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS: documento descritivo do objeto do CONTRATO, que contém o escopo e o detalhamento dos SERVIÇOS TÉCNICOS, constante do Anexo I deste CONTRATO;

FERRAMENTA VIRTUAL DE COMPARTILHAMENTO DE INFORMAÇÕES E DOCUMENTOS ou FERRAMENTA VIRTUAL: local virtual onde são disponibilizados e arquivados os documentos, dados, relatórios, acessos a sistemas e qualquer outro tipo de informação sobre o PROJETO entre o CONTRATADO, o BANDES e o CLIENTE;

GESTOR DO CONTRATO: empregado do BANDES formalmente encarregado do acompanhamento, fiscalização e execução de diligências relativas ao CONTRATO;

INVESTIDOR(ES): pessoa(s) jurídica(s) interessada(s) em participar do processo de LEILÃO;

IPCA: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)

LEILÃO: conjunto de procedimentos licitatórios necessários para a contratação de uma CONCESSÃO;

LGPD: Lei nº 13.709/2018 (Lei geral de Proteção de Dados);

NOVA CEASA-ES: Trata-se da estruturação de nova central de abastecimento a ser implantada no município de Cariacica, em conformidade com as diretrizes do Governo do Estado. O ativo será construído e operado com foco na modernização



da cadeia de abastecimento, visando maior eficiência logística, segurança alimentar e sustentabilidade, substituindo a atual Ceasa/ES.

ORDEM DE SERVIÇO: autorização fornecida pelo BANDES para início da execução de cada PRODUTO ou SERVIÇO ESPECIALIZADO;

PAGAMENTO: valor a ser pago ao CONTRATADO referente à execução do objeto contratual, conforme estabelecido na TABELA DE PRODUTOS E SERVIÇOS, após o ACEITE de cada PRODUTO ou SERVIÇO ESPECIALIZADO;

PARTES: BANDES e o CONTRATADO, considerados em conjunto;

CEASA: A Central de Abastecimento do Espírito Santo (SEASA-ES) está localizada no município de Cariacica, na Região Metropolitana da Grande Vitória. Em uma área de aproximadamente 220.000 m², o espaço é estruturado para receber e distribuir produtos hortifrutigranjeiros, funcionando como elo fundamental entre produtores, atacadistas, varejistas e consumidores finais. A central conta com pavilhões cobertos, galpões logísticos, áreas administrativas, estrutura de carga e descarga, além de estacionamentos e áreas de circulação interna

PODER CONCEDENTE: é o Estado do Espírito Santo, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na cidade de Vitória, Praça João Clímaco, 142 - Cidade Alta, Centro CEP: 29015-110 - Vitória / ES, neste ato representado pela SEDES;

POTENCIAIS INVESTIDORES: agentes que possam vir a atuar como CONCESSIONÁRIOS do OBJETO do PROJETO;

PPP: Parceria Público-Privada, de acordo com a Lei nº 11.079/2004, formalizada por meio de contrato administrativo de CONCESSÃO, na modalidade patrocinada ou administrativa;

PRODUTOS: relatórios, documentos, pareceres ou apresentações, entre outros, a serem entregues ao BANDES, conforme detalhamento constante nas ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS;

PROJETO: empreendimento(s) modelado(s) pelo CONTRATADO com base na realização dos SERVIÇOS TÉCNICOS, no âmbito das ESPECIFICAÇÕES



TÉCNICAS, e que será concluído com a assinatura do respectivo CONTRATO DE CONCESSÃO;

RECIBO: ato realizado pelo GESTOR DO CONTRATO que atesta o recebimento pelo BANDES de PRODUTO entregue pelo CONTRATADO, para posterior verificação da sua conformidade com as ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS;

ROADSHOW: é a apresentação do PROJETO e/ou de elementos do modelo de negócios para potenciais investidores, podendo cada rodada contemplar mais de uma localidade;

SEDES: Secretaria de Desenvolvimento - Rua Sete de Setembro, 362, Palácio da Fonte Grande, 7º, 8º e 9º andar – Centro CEP: 29.015.000 - Vitória / ES - Tel.: (27) 3636-9700, e-mail: gabinete@sedes.es.gov.br;

SERVIÇOS ESPECIALIZADOS: são os serviços de assessoria, de natureza jurídica ou não, prestados pelo CONTRATADO ao longo da execução do CONTRATO, conforme definido nestas ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS;

SERVIÇOS JURÍDICOS: é a assessoria jurídica prestada pelo CONTRATADO ao longo de todo o PROJETO, conforme definido nestas ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS;

SERVIÇOS TÉCNICOS: é o conjunto amplo de atividades relacionadas à estruturação do projeto, a ser prestado pelo CONTRATADO ao BANDES, incluindo-se a elaboração de todos os PRODUTOS e prestação dos SERVIÇOS JURÍDICOS, conforme detalhado nas ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS;

SEAG: Secretaria de Estado da Agricultura, Abastecimento, Aquicultura e Pesca: R. Raimundo Nonato, 116 - Forte São João, Vitória - ES, 29017-160

STAKEHOLDERS: termo usado para definir pessoas, grupos e instituições afetados ou interessados pela implantação do PROJETO;

TABELA DE PRODUTOS E SERVIÇOS: documento que contém a descrição dos PRODUTOS e SERVIÇOS ESPECIALIZADOS de forma clara e objetiva, com seus respectivos quantitativos, valores e prazos de entrega, bem como as ETAPAS a que estão vinculados ao CONTRATO;



HASH: ed1654011cf84c5bc67babe14e91bb8a4f7523930f2025-5NPJ769F#DOCS-DOCUMENTO ORIGINAL valid until 14/11/2025 15:12 RÁGINA 48/4149K5A.



Documento original assinado eletronicamente, conforme MP 2200-2/2001, art. 10, § 2º, por:

ROGERIO MUNIZ SALUME
SECRETARIO DE ESTADO
SEDES - SEDES - GOVES
assinado em 13/11/2025 16:56:11 -03:00

MARCELO BARBOSA SAINTIVE
DIRETOR PRESIDENTE - BANDES
SUBCOMP - SEDES - GOVES
assinado em 14/11/2025 15:12:08 -03:00

MARCOS KNEIP NAVARRO
DIRETOR DE NEGÓCIOS – BANDES
SUBCOMP - SEDES - GOVES
assinado em 13/11/2025 18:02:34 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 14/11/2025 15:12:09 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por GUILHERME VENANCIO DOS SANTOS (ANALISTA DO EXECUTIVO - GA - SEDES - GOVES)
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2025-5NPJ7C>





TERMO DE DESPACHO DE PROCESSO

2025-RQRH2

Disponível em <https://e-docs.es.gov.br/p/2025-RQRH2>



Realizado em: 01/10/2025 15:05:17 - Horário de Brasília - UTC-3

ORIGEM
ROGERIO MUNIZ SALUME (SECRETARIO DE ESTADO - SEDES - SEDES - GOVES)

DESTINO
GOVES - SEDES - GPO - GRUPO DE PLANEJAMENTO E ORCAMENTO

DOCUMENTO ENTRANHADO
#130 - 2025-M7HH7D - TERMO DE DESPACHO DO PROCESSO 2025-RQRH2

MENSAGEM
Aprovo integralmente a versão final do Termo de Referência e o Estudo Técnico Preliminar às peças# 81 e 12 respectivamente;

Aprovo a minuta do Termo de Contrato à peça#123;

Ratifico a Contratação Direta, com base no art. 75, IX da Lei 14.133/21;

Autorizo a publicação da ratificação da contratação direta;

Autorizo a emissão de empenho no valor de R\$ 121.927,71 (cento e vinte um mil, novecentos e vinte e sete reais e setenta e um centavos);

Designo a servidora Simone Lemos como gestora titular do contrato e a servidora Maria Mancini de Moraes Ribeiro como suplente.

Atenciosamente,

ASSINATURA

Documento original assinado eletronicamente, conforme MP 2200-2/2001, art. 10, § 2º, por:

ROGERIO MUNIZ SALUME
SECRETARIO DE ESTADO
SEDES - SEDES - GOVES
assinado em 01/10/2025 15:05:17 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO
Documento capturado em 01/10/2025 15:05:17 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por ROGERIO MUNIZ SALUME (SECRETARIO DE ESTADO - SEDES - SEDES - GOVES)
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2025-M7HH7D>

HASH: ed1654011cf84c5bc67babde14e91bd8a47f523930f0a2025-M7HH7D | E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL | 01/10/2025 15:05:17 | PÁGINA 174 | 8K5A

