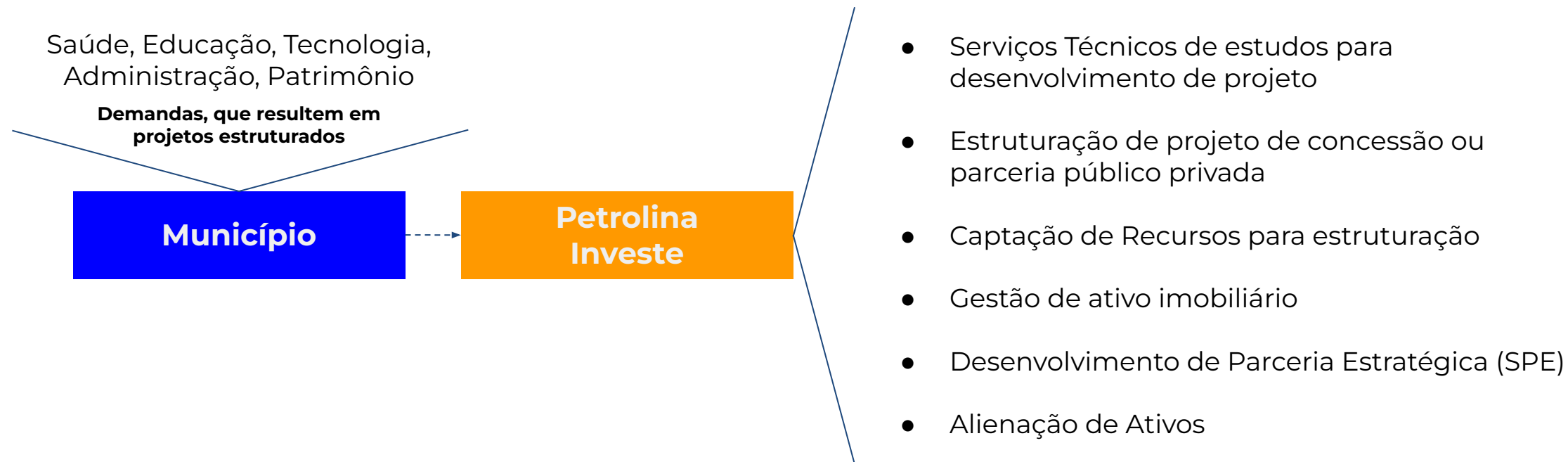




ESTRUTURAÇÃO DO PROGRAMA MUNICIPAL DE PPP E CONCESSÕES DA PETROLINA INVESTE

petrolina investe



escopo do contrato

- **Diagnóstico Institucional e Mapeamento de Oportunidades**

- Realização de diagnóstico jurídico-normativo do ambiente municipal de PPPs e Concessões;
- Avaliação econômica e de planejamento urbano do município;
- Identificação de lacunas institucionais, regulatórias e operacionais;

- **Modernização Normativa e Regulamentação do Programa**

- Proposição de atualização do arcabouço legal e regulatório municipal;
- Elaboração de minutas de instrumentos legais para suporte à política de PPPs e Concessões;
- Desenvolvimento de decreto regulamentador e portarias operacionais;

- **Estruturação da Governança da Petrolina Investe**

- Formação da equipe técnica da Petrolina Investe por meio de cinco módulos especializados;
- Desenvolvimento de três guias de validação técnica para análise de projetos;
- Estruturação da metodologia de seleção, priorização e qualificação de projetos.

- **Estruturação de Projetos Estratégicos**

- Elaboração de estudos de viabilidade técnica, econômico-financeira e jurídica dos projetos:
 - Orla 3
 - Centro de Convenções;
 - Micromobilidade Urbana (patinantes e bicicletas)

escopo do contrato

P1	Produto 1: Plano de Trabalho + Diagnóstico	Kick-off com equipe; apresentação da metodologia e cronograma detalhado	05/2026
P1.1	Plano de Trabalho Detalhado	Detalhamento do cronograma físico-financeiro; definição de fluxos de comunicação; protocolo de entrega de documentos; matriz de produtos do contrato	
P1.2	Diagnóstico Jurídico-Normativo	Levantamento da legislação municipal e estadual aplicável; análise do estatuto da Petrolina Investe; identificação de lacunas normativas; mapeamento de instrumentos de PPP e concessão vigentes no município	
P1.3	Diagnóstico dos Instrumentos de Planejamento Urbano e Universo de Projetos Potenciais	Análise integral dos instrumentos de planejamento urbano; leitura crítica das diretrizes estratégicas voltadas ao desenvolvimento urbano e às políticas setoriais correlatas; mapeamento sistemático de projetos, obras, intervenções, áreas estratégicas, ativos municipais e vocações territoriais previstos ou induzidos nos instrumentos com potencial de estruturação via PPP/Concessão; análise de aderência entre diretrizes dos instrumentos de planejamento e o programa de PPPs; cruzamento com PPA, LDO, LOA e projetos já em curso na administração municipal; construção de universo amplo de projetos potenciais contemplando diferentes setores, escalas e modalidades contratuais	
P1.4	Diagnóstico Econômico do Ambiente Municipal de PPP e Concessões	Levantamento de projetos de infraestrutura na fila do município; análise de capacidade de endividamento; análise da RCL, mapeamento de ativos municipais passíveis de concessão; análise de experiências PPP em municípios comparáveis (benchmark nacional)	

escopo do contrato

P2	Produto 2 completo: Proposição Normativa	Entrega do conjunto normativo proposto (Minutas de Lei, Decreto e/ou Portaria, conforme couber); apresentação executiva	06/2026
P2.1	Minutas de Instrumentos Normativos da Política Municipal de PPP e Concessões	Elaboração de minutas dos instrumentos normativos necessários para institucionalizar a Política Municipal de PPP e Concessões – conforme couber: Minuta de Projeto de Lei, Minuta de Decreto Regulamentador e/ou Minuta de Portaria; definição de princípios, diretrizes, competências institucionais, instâncias de aprovação, governança, fluxos de estruturação e critérios de elegibilidade de projetos; redação normativa em conformidade com a legislação federal aplicável (Lei 11.079/2004, Lei 8.987/1995, Lei 13.303/2016) e com a realidade institucional de Petrolina	

escopo do contrato

Produto 3 completo: Guia e Modelo de Governança			
P3		Entrega do Guia completo; workshop de apresentação para equipe Petrolina Investe; validação pela diretoria	07/2026
P3.1	Modelo de Governança e Regulamento Interno da Petrolina Investe para PPP e Concessões	Desenho do modelo de governança corporativa e operacional da Petrolina Investe para atuação em PPP e Concessões, contemplando: (i) proposta de estrutura organizacional da área de PPP/Concessões, com organograma, cargos-chave, perfis profissionais requeridos e linhas de reporte; (ii) regulamento interno disciplinando os procedimentos da Petrolina Investe para identificação, seleção, estruturação, licitação e acompanhamento de projetos de PPP/Concessão; (iii) definição das instâncias decisórias (Comitê Gestor de Projetos, Diretoria Executiva, Conselho) com atribuições, quóruns, periodicidade e fluxo de aprovação; (iv) matriz de responsabilidades entre áreas internas e interfaces com órgãos municipais; (v) mecanismos de controle, transparência, prestação de contas e gestão de conflitos de interesse	
P3.2	Fluxos Operacionais e Mapeamento de Processos	Mapeamento de processos: da identificação do projeto à assinatura do contrato; fluxo de aprovação interna; fluxo de submissão com o TCE/PE; processos de PMI (Procedimento de Manifestação de Interesse); processo de licitação de concessão/PPP e correlatos.	
P3.3	Biblioteca de Procedimentos Operacionais Padrão – POPs	Elaboração de POPs para: recebimento e triagem de demandas; abertura de processo administrativo de PPP; gestão de consultores externos; acompanhamento de contratos de concessão vigentes; registro e arquivo de documentos	
P3.4	Kit de Instrumentos Padronizados (Templates)	Templates prontos para uso: ficha de projeto, nota técnica de viabilidade preliminar, parecer de elegibilidade, relatório de acompanhamento de contrato, ata de reunião padrão, ofício-padrão para parceiros privados	

escopo do contrato

P4 Produto 4: Programa de Capacitação		Entrega do relatório consolidado; apresentação dos resultados do programa de capacitação (incluindo os workshops com convidados externos de Aracaju e Jundiáí); validação da metodologia de seleção de projetos	08/2026
P4.1	Programa de Capacitação – Módulo 1: Fundamentos de PPP e Concessões	Workshop 1 (3h): conceitos de PPP, concessão comum, concessão patrocinada e administrativa; comparação com contratação pública tradicional; exemplos nacionais e internacionais; papel da empresa pública estruturadora	
P4.2	Programa de Capacitação – Módulo 2: Ciclo de Vida de um Projeto PPP	Workshop 2 (3h): fases do projeto (concepção, estruturação, licitação, execução, encerramento); papéis da estruturadora em cada fase; ferramentas de gestão de projetos aplicadas a PPP; estudos de caso	
P4.3	Programa de Capacitação – Módulo 3: Estruturação do Dia a Dia de uma Área de PPP e Concessão (Workshop com o Gestores de Pastas de PPP)	Workshop 3 (3h): Workshop prático e colaborativo voltado à troca de experiências com gestores de pastas envolvidas em projetos de PPP e concessões. O encontro busca discutir desafios reais da rotina, boas práticas de organização, fluxos internos, governança e articulação institucional, contribuindo para o fortalecimento da atuação diária das áreas responsáveis pela estruturação e acompanhamento desses projetos.	
P4.4	Programa de Capacitação – Módulo 4: Bate-Papo com Quem Faz na Prática (Case Jundiáí – com a Diretora de PPP)	Workshop 4 (2h): no formato "Intercâmbio Técnico": apresentação do case da estruturadora de PPP de Jundiáí pela Diretora de PPP de Jundiáí; trajetória de institucionalização do programa; carteira de projetos desenvolvidos; principais desafios superados; lições aprendidas na relação com o mercado privado; modelos de governança testados; sessão aberta de perguntas e respostas com a equipe da Petrolina Investe	
P4.5	Programa de Capacitação – Módulo 5: Gestão de Contratos de Concessão no Dia a Dia	Workshop 5 (3h): como a Petrolina Investe vai monitorar contratos em execução; indicadores de desempenho (KPIs contratuais); relatórios de acompanhamento; como conduzir reuniões com concessionários; quando e como acionar sanções; reequilíbrio econômico-financeiro	

escopo do contrato

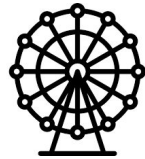
P4	Produto 4: Metodologia de Estruturação de Projetos	Entrega do relatório consolidado; apresentação dos resultados do programa de capacitação (incluindo os workshops com convidados externos de Aracaju e Jundiá); validação da metodologia de seleção de projetos	08/2026
P4.6	Guia de Validação de Estudos Técnicos de Engenharia	Manual prático para avaliação técnica de estudos, análises, relatórios e documentos apresentados por consultorias e proponentes, aplicável a diferentes naturezas de projeto; critérios gerais de consistência, completude, rastreabilidade de premissas e qualidade técnica; checklist técnico de revisão. Traz, adicionalmente, detalhamento específico sobre critérios de avaliação de anteprojetos e as necessidades de aprofundamento técnico exigidas em processos de PPP e Concessão – níveis mínimos de detalhamento por fase (estudos preliminares, anteprojeto e projeto básico), elementos obrigatórios para modelagem econômico-financeira e jurídica, parâmetros técnicos para fundamentar edital e contrato, e pontos de atenção por modalidade contratual.	
P4.7	Guia de Validação de Estudos Econômico-Financeiros	Manual prático para a equipe avaliar estudos econômico-financeiros entregues por consultorias; critérios de análise de TIR, TMA, VPL, fluxo de caixa, matriz de riscos financeiros; checklist de 40+ itens; glossário de termos	
P4.8	Guia de Validação de Pareceres e Estudos Jurídicos	Manual para avaliação de pareceres jurídicos de estruturação; critérios de análise de minutas de edital e contrato; pontos de atenção em garantias, equilíbrio econômico-financeiro, matriz de riscos jurídicos; como interagir com a assessoria jurídica externa e submissão ao TCE/PE	
P4.9	Metodologia de Seleção e Priorização de Projetos	Desenvolvimento de metodologia com critérios ponderados para seleção e priorização de projetos PPP/Concessão: viabilidade econômica, impacto social, viabilidade jurídico-regulatória, capacidade de estruturação, interesse do mercado privado;	

estruturação de projeto

Projetos de Permissão de Uso de Equipamentos a serem implantados na Orla 3

- **PERMISSÃO, Prazo entre 30 e 60 dias de estruturação com tempo para licitação de 15 a 30 dias, pois se tratará de um credenciamento**
- **CONCESSÃO, Prazo entre 120 e 180 dias de estruturação, 90 dias no TCE com tempo para licitação de 60 a 90 dias**
- Desenvolvimento do projeto através termo de contratação ou de cooperação, devido a baixa complexidade do projeto.
- Caso seja por Termo de Cooperação técnica, poderá estar vinculado ao êxito da licitação.
- Caso ocorra a contratação direta, ocorrerá os pagamentos conforme entregas.

PROJETOS



RODA GIGANTE



**VEÍCULOS
COMPARTILHADOS**



RESTAURANTES



QUIOSQUES

Permissão de Uso

PERMISSÃO DE USO

é um contrato precário, sem obrigações de longo prazo. A permissão é autorizada por decreto.

Por não ter garantias, é mais célere a estruturação e a licitação.

E **não** precisa passar pelo TCE/PE (+90 dias).

Concessão de Uso

CONTRATO ADMINISTRATIVO

necessidade de garantias e alienações, o que garantia maior atratividade.

Precisa passar pelo TCE/PE (+90 dias).

ARRANJOS
POSSÍVEIS
VANTAGENS
DESVANTAGENS

estruturação de projeto

Projeto de Concessão de Edifícios Institucionais (180 dias para licitação)

- **CONCESSÃO, Prazo entre 120 e 180 dias de estruturação, 90 dias no TCE com tempo para licitação de 60 a 90 dias**
- Desenvolvimento do projeto através termo de contratação ou de cooperação, devido a baixa complexidade do projeto, entretanto, deverá ser previsto um estudo de mercado para mensurar o potencial imobiliário do local.
- Caso ocorra a PMI, deverá haver uma entidade terceira, revisora do projeto.

PROJETOS



**CENTRO
ADMINISTRATIVO**



**PARQUES
PÚBLICOS**



**CENTRO DE
CONVENÇÕES**



**MERCADO
PÚBLICO**

Concessão Comum / Administrativa / de Uso

ARRANJOS POSSÍVEIS VANTAGENS DESVANTAGENS

Na CONCESSÃO COMUM ou DE USO,
todo o risco de demanda e exploração comercial
fica vinculado ao Parceiro Privado.

Na CONCESSÃO ADMINISTRATIVA,
é contrato a prestação de um serviço operacional e
de implantação de investimentos.

Precisa passar pelo TCE/PE (+90 dias).

escopo do contrato

P5	Produto 5	Entrega integral do conjunto do projeto Centro de Convenções (Estudo de Viabilidade + Modelagem Licitatória + Apresentação Executiva); validação final com diretoria	07/2026
P5.1	Estudo de Viabilidade – Orla 3 Centro de Convenções Micromobilidade	Análise do mercado de eventos em Petrolina e região; levantamento de capacidade instalada vs. demanda; dimensionamento do equipamento (m², salas, auditórios, áreas de apoio); estimativas preliminares de CAPEX e OPEX; fluxo de caixa projetado; análise de sensibilidade; avaliação de viabilidade econômico-financeira, técnica e socioambiental; benchmarks de centros de convenções concedidos no Brasil; identificação e alocação preliminar de riscos	
P5.2	Modelagem Licitatória – Orla 3 Centro de Convenções Micromobilidade	Recomendação fundamentada do modelo contratual (concessão onerosa, PPP administrativa ou patrocinada); estrutura de receitas, contraprestação pública e eventual aporte; matriz de alocação de riscos definitiva; KPIs contratuais; garantias e mecanismos de reequilíbrio; elaboração de minutas preliminares de edital e contrato com principais cláusulas	
P5A.3	Apresentação Executiva Orla 3 Centro de Convenções Micromobilidade	Apresentação executiva consolidada para diretoria e convidados (gestores municipais, potenciais parceiros): síntese do estudo de viabilidade, modelo contratual proposto, estrutura econômico-financeira, riscos e mitigadoras, roadmap de próximas etapas até a publicação do edital	



ORLA 3 / MICROMOBILIDADE

Desenvolvimento de projetos de PERMISSÃO e de CONCESSÃO, visando a criação de espaços econômicos ao longo a orla do município.

Estes equipamentos estarão baseados em ativos âncoras, como a Roda Gigante e em ativos de permanência como Restaurantes e Quiosques.

Como formato de projeto, foi idealizado um mix entre contratos de PERMISSÃO, que exijam menor capacidade de investimentos com projetos de CONCESSÃO.

Desta forma, o projeto seria:

- PERMISSÃO da Roda Gigante
- PERMISSÃO dos Patinetes e Bicicletas
- PERMISSÃO dos Restaurantes e Quiosques



CENTRO DE CONVENÇÕES

Considerando a necessidade de ativação imediata do equipamento, bem como a complexidade inerente à estruturação completa de uma concessão de uso, é possível adotar uma estratégia em duas fases complementares:

- **Assunção imediata por meio de Permissão de Uso**
- **Estrutura paralela da Concessão de Uso**

carteira prioritária

