

NOTA TÉCNICA Nº 0102/2022
Câmara Técnica de Economia e Inovação (CT-EI)

Assunto: Revisão da Nota Técnica nº 087/2021 e atualização do Distrito Empresarial de Mariana

CONTEXTUALIZAÇÃO

No escopo do PG 18 – Programa de Desenvolvimento e Diversificação Econômica, foi elaborada a concepção de um empreendimento voltado para o desenvolvimento econômico do Município de Mariana, alinhado a uma perspectiva sustentável, sendo referido projeto construído pela Prefeitura Municipal de Mariana e Fundação Renova, e, posteriormente, apresentado a análise desta Câmara Técnica.

Após amplo debate dos atores envolvidos e os ajustes necessários, restou aprovado por meio da Deliberação CIF nº 503, de 07 de maio de 2021, o Projeto “Distrito Empresarial de Mariana”, no valor de R\$ 9.418.206,47 (nove milhões, quatrocentos e dezoito mil, duzentos e seis reais e quarenta e sete centavos), considerando as condições estabelecidas na Nota Técnica nº 87/2021/CT-EI.

Ocorre que a Prefeitura de Mariana, em decorrência do aumento dos custos para implantação do empreendimento, procedendo a devida atualização dos valores conforme os índices federais, submeteu a análise desta Câmara o respectivo realinhamento dos valores, conforme previsto em item da Nota Técnica nº 87/2021/CT-EI:

“É necessário fixar o valor dos cerca de R\$ 9,4 milhões como custo estimado total deste projeto, sem que se necessite pleitear novos recursos. (...) Ficam resguardadas as hipóteses de reequilíbrio de contrato por variação de preço da obra.” (pg 8)

Ademais, na Reunião Ordinária do GT-Desenvolve, ocorrida em 09/11/2021, ao analisar a versão final do projeto encaminhado pela Fundação Renova por meio do ofício FR.2020.1882, em resposta a NT CTEI Nº 081/2020, verificou-se com relação ao orçamento (Item 10) que os custos do Agente Financeiro e do Plano de Marketing não

foram lançados no valor recomendado como aprovação na Nota Técnica nº 087/2021/CT-EI.

Nesse sentido, ante a necessidade de atualização dos valores do Distrito Empresarial de Mariana e a inserção dos custos com Plano de Marketing e Agente Financeiro, torna-se imprescindível sua revisão, bem como a aprovação do realinhamento solicitado.

ANÁLISE E ENCAMINHAMENTOS PROPOSTOS A PARTIR DA REUNIÃO DO GT-DESENVOLVE – 09/11/2021

1. Atualização dos Valores do Distrito Empresarial – INFRAESTRUTURA

Consoante apresentado pela Prefeitura Municipal de Mariana/MG, na Reunião Ordinária do GT-Desenvolve da Câmara Técnica de Economia e Inovação - CT-EI/CIF, no dia 09/11/2021, em virtude do aumento de preço de mercado dos materiais inicialmente cotados para implantação do Distrito Empresarial de Mariana/MG, torna-se necessário a atualização dos valores para efetiva construção do empreendimento.

Inicialmente, cumpre ressaltar que é fato inconteste que a pandemia causada pelo novo coronavírus impactou diretamente no preço de insumos e serviços da construção civil, em decorrência das medidas emergenciais adotadas para prevenção e contenção da doença.

A planilha apresentada pela Prefeitura Municipal de Mariana reflete o aumento significativo vivenciado no setor de construção civil, constatando-se a disparidade existente entre os valores-base anteriormente previstos para implantação do Distrito Empresarial, conforme expõe dados do Ofício nº 028.2021 da COMAR:

“As variações acumuladas nos últimos 12 (doze) meses, encerrados em julho/21, do INCC/FGV (16,98%) e do Sinapi (22,60%) confirmam o forte incremento nos custos da construção.

A análise desagregada dos dois indicadores também demonstra o forte impacto no aumento dos custos com materiais de construção. Enquanto nos últimos 12 (doze) meses o INCC/FGV Materiais e Equipamentos cresceu 34,30%, o Sinapi aponta a mesma direção, com alta de 37,67%.”

Informativo Econômico 10/08/2021 (Disponível em: https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwiLr8nDqKr1AhUFGbkGHYpVDywQFnoECAkQAw&url=https%3A%2F%2Fcbic.org.br%2Fwp-content%2Fuploads%2F2021%2F08%2Finformativo-economico-incc-e-sinapi-agosto-2021.pdf&usg=AOvVaw2Js0pxk4TWtIVE0_RQIqYD)

Nessa senda, insta salientar que a pandemia causada pelo novo coronavírus resultou no aumento abrupto do preço de mercado dos itens de construção civil, constituindo um evento totalmente adverso, o qual não era possível aferir no momento da apresentação do Projeto do Distrito Empresarial de Mariana, razão pela qual resta demonstrada a necessidade de atualização dos valores para instalação do empreendimento.

Necessário ressaltar novamente que referida hipótese encontra-se respaldada com a fundamentação da Nota Técnica nº 087/2021 CT-EI/CIF concernente à necessidade de suplementação de valores:

*“Considerando que o pleito nessa Câmara Técnica envolve não somente a avaliação do projeto em si, mas indiretamente o repasse de verba entre Fundação Renova e Prefeitura de Mariana (por meio de agente financeiro), solicita-se que conste no termo de compromisso ou em instrumento análogo que será celebrado entre as partes, dispositivo que resguarde a utilização do projeto básico elaborado e orçado pela Secretaria de Obras da Prefeitura de Mariana (anexo deste projeto 5 do projeto). É necessário fixar o valor dos cerca de R\$ 9,4 milhões como custo estimado total deste projeto, sem que se necessite pleitear novos recursos compensatórios do PG18, para iniciativas ou cobertura de custos adicionais, sem os quais o projeto não se torne viável. Isto se refere desde os cerca de R\$ 471 mil a serem arcados para que o agente externo (o BDMG, no caso) faça os repasses da Fundação Renova para a Prefeitura de Mariana, como executora, e o conseqüente gerenciamento da obra, como os R\$ 200 mil estimados para o Plano de Marketing. Ou então, qualquer valor adicional relacionado com custos do processo de licenciamento, obras viárias ou de outras infraestruturas relacionadas ao Distrito Empresarial, assim como a construção de galpões ou edificações necessárias para instalação das empresas dentro dele. **Ficam resguardadas as hipóteses de reequilíbrio de contrato por variação de preço de obra.**” (Nota Técnica nº 087/2021/CT-EI)*

Destarte, considerando o que dispõe a Nota Técnica n. 87/2021/CT-EI e alicerçado na imprevisibilidade do aumento dos insumos e serviços no ramo da construção civil, torna-se imprescindível a revisão dos valores a serem destinados para implantação do Distrito Empresarial de Mariana, baseado nos valores atualizados constantes na Planilha apresentada pela Prefeitura de Mariana.

Além disso, infere-se a necessidade de atualização dos valores cotados e apresentados no anexo 7 – Planilha orçamentária e item 10 da versão final do projeto, encaminhado em 23/11/2020, pois se encontram aquém de qualquer previsão factível em um cenário de 02 (dois) anos, posto que a atual situação dos insumos primários da construção civil sofreram aumento drástico nos valores unitários, motivo pelo qual a

atualização realizada encontra-se fundada nos índices públicos de (federais, estaduais e municipais): SINAPI , SUDECAP e SETOP_Central , respectivamente, referente aos meses de Junho, Junho e Abril. Cabe ressaltar que os valores apresentados à CT-EI na 1ª Reunião Extraordinária da CTEI, em 05/06/2020, eram os mesmos da versão final encaminhado em novembro 2021.

Repise-se que o aumento dos valores para implantação do empreendimento decorre da elevação de itens como aço, concreto e principalmente gasolina, influenciando diretamente na movimentação e transporte dos materiais. Portanto, o valor com Infraestrutura passa a ser de R\$ 14.778.628,44 (quatorze milhões, setecentos e setenta e oito mil, seiscentos e vinte oito reais e quarenta e quatro centavos). O Anexo I contém a planilha orçamentária da versão inicial, maio/2020 com os valores para INFRAESTRUTURA e o Anexo II demonstra os valores orçados para a INFRAESTRUTURA em 11/2021. Abaixo segue uma tabela comparativa dos valores por item e suas variações:

Comparativo do Investimento do Distrito Empresarial de Mariana (Orçamento)

ITEM	Versão Inicial (maio/2020)	Versão Final (nov/2020)	VALOR AJUSTADO (29/11/2021)	VARIAÇÃO
INFRAESTRUTURA	Valores	Valores	Valores	%
GERENCIAMENTO DE OBRAS	R\$ 222.828,40	R\$ 222.828,40	R\$ 453.830,16	103,67%
SERVIÇOS PRELIMINARES/TÉCNICOS	R\$ 99.093,37	R\$ 99.093,37	R\$ 17.976,12	-81,86%
TERRAPLANAGEM	R\$ 2.207.575,94	R\$ 2.207.575,94	R\$ 3.662.952,66	65,93%
PAVIMENTAÇÃO	R\$ 3.621.231,11	R\$ 3.621.231,11	R\$ 4.979.283,79	37,50%
DRENAGEM	R\$ 874.335,26	R\$ 874.335,26	R\$ 2.116.875,76	142,11%
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	R\$ 1.036.447,36	R\$ 1.036.447,36	R\$ 1.630.217,68	57,29%
EQUIPAMENTOS PÚBLICOS	R\$ 360.153,99	R\$ 360.153,99	R\$ 450.907,03	25,20%
SERVIÇOS COMPLEMENTARES	R\$ 996.541,04	R\$ 996.541,04	R\$ 1.466.585,24	47,17%
Total	R\$ 9.418.206,47	R\$ 9.418.206,47	R\$ 14.778.628,44	56,92%
PLANO DE MARKETING*	Valores	Valores	Valores	%
AÇÕES DE COMUNICAÇÃO	R\$ 200.000,00	R\$ 200.000,00	R\$ 289.060,00	44,53%
AGENTE FINANCEIRO (5%)**	Valores	Valores	Valores	%
SERVIÇO DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS E REPASSE FINANCEIRO	R\$ 470.910,32	R\$ 470.910,32	R\$ 738.931,42	56,92%
TOTAL	R\$ 10.089.116,79	R\$ 9.418.206,47	R\$ 15.806.619,86	56,67%

* ** não foram lançados no valor recomendado como aprovação na Nota Técnica nº 087/2021/CT-EI

2. Do Plano de Marketing

O plano de marketing será desenvolvido pela Fundação Renova e tem como objetivo divulgar o Distrito Empresarial de Mariana e possibilitar a atração de novas empresas ou empresas com potencial de crescimento já instaladas no município em parceria com o poder público.

Estas ações de comunicação contribuem para a atração de investimentos do município e são decisivos para a diversificação econômica local. O planejamento do plano de marketing, com a definição das ações e o cronograma, será discutido após o início das obras do Distrito e será apresentado aos parceiros e à Prefeitura Municipal de Mariana.

Seu custo a partir da atualização com base nos índices de mercado passará a ser de R\$ 289.060,00 (duzentos e oitenta e nove mil e sessenta reais).

3. Do Agente Financeiro

Para atuação como gestor de recursos a serem investidos no projeto de implantação do Distrito Empresarial de Mariana, o Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais – BDMG, encaminhou a Proposta Comercial 02/2022 de 11/01/2022, tendo como responsabilidades a contratação da operação de repasse de recursos não reembolsável, a análise dos projetos de engenharia, a verificação do processo licitatório, o acompanhamento das obras, serviços e dos bens adquiridos com os recursos, incluindo vistoria in loco, avaliação das medições e notas fiscais para liberação de recursos, além de eventual análise de aditivos contratuais.

Considerando o escopo de atividades e a equipe dedicada, foi proposta a remuneração abaixo, com limite correspondente a 5% (cinco por cento) do valor repassado pela Fundação Renova ao município de Mariana para implantação do Distrito Empresarial, no valor de R\$ 738.931,42 (setecentos e trinta e oito mil, novecentos e trinta e um reais e quarenta e dois centavos):

Atividade	Remuneração
Contratação	0,25% do valor do contrato de repasse

Análise de projeto	2% do valor do projeto, com piso de R\$ 4.500,00 e teto de R\$ 15.000,00.
Verificação da licitação	R\$ 5.000,00 /evento
Acompanhamento da obra ou aquisição de bem prévio a cada liberação	3% do valor liberado, com piso de R\$ 2.000,00 por liberação
Análise de aditivo de obra	R\$ 5.000,00 /evento
Elaboração de aditivo contratual com o município	R\$ 2.000/evento

A remuneração proposta é condizente com outras prestações de serviço realizadas pelo BDMG e de outros bancos de fomento.

ENCAMINHAMENTOS

Tendo em vista o exposto acima e que o orçamento total previsto para o projeto foi de R\$ 10.089.116,79 (dez milhões e oitenta e nove mil e cento e dezesseis reais e setenta e nove centavos), esse valor é referente às obras de infraestrutura, criação do plano de marketing e taxa de administração do Agente Financeiro, encaminhamos:

- Atualização do valor, inserindo a taxa administração do Agente Financeiro e o valor do plano de marketing devidamente identificado no projeto inicial, que por erro de somatório desta Câmara Técnica não foram contemplados na Deliberação CIF nº 503 de 07/05/2021.
- Acréscimo no custo com Infraestrutura e Plano de Marketing no total de R\$ 5.449.481,97 (cinco milhões quatrocentos e quarenta e nove mil e quatrocentos e oitenta e um reais e noventa e sete centavos) referente a atualização monetária dos valores representados na planilha do Anexo III.

Desta forma, considerando o valor da taxa administrativa de 5% com Agente Financeiro, recomendamos o aditivo financeiro de R\$ 5.717.503,07 (cinco milhões setecentos e dezessete mil quinhentos e três reais e sete centavos) passando o valor final do projeto para R\$ 15.806.619,86 (quinze milhões, oitocentos e seis mil, seiscentos e dezenove reais e oitenta e seis centavos). Coloca-se então necessária a atualização destes valores.

RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO	
MEMBROS/COLABORADORES	INSTITUIÇÃO/CT
Cláudio de Paiva Ferreira	SEDE/MG
Victor Augusto Gomes Prodocimi	SEDE/MG
Pedro Mol Leite	Prefeitura de Municipal de Mariana/MG

Vitória/ES, 14 de janeiro de 2022.

HUGO
SANTOS
TOFOLI:0309
4672760

Assinado de forma
digital por HUGO
SANTOS
TOFOLI:03094672760
Dados: 2022.01.14
15:41:02 -03'00'

HUGO SANTOS TOFOLI
Coordenador da Câmara Técnica de Economia e Inovação