

**SESAU**  
Secretaria de Estado da  
Saúde



Governo do Estado de

**RONDÔNIA**

**CONSTRUÇÃO DO HOSPITAL DE EMERGÊNCIA  
E URGÊNCIA DE RONDÔNIA (HEURO)**

# CIDADE SAÚDE

WEBINAR

## **SONDAGEM DE MERCADO:**

Hospital de Emergência e Urgência  
de Rondônia (HEURO)

**14/05/2020 – 10H00**

Informações

[www.marketsounding.com.br/heuro](http://www.marketsounding.com.br/heuro)

[comunicacaoron@fespsp.org.br](mailto:comunicacaoron@fespsp.org.br)

**SESAU**  
Secretaria de Estado da  
Saúde



Governo do Estado de  
**RONDÔNIA**

# MARKET SOUNDING | HEURO

Consulta ao mercado sobre  
os Estudos de Estruturação  
Hospital de Urgência e  
Emergência de Rondônia  
(Heuro)



Fundação Escola de  
Sociologia e Política  
de São Paulo  
DESDE 1933



# PROGRAMAÇÃO

O GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA (RO), ATRAVÉS DO SECRETÁRIO ESTADUAL DA SAÚDE, CONVIDA PARA A APRESENTAÇÃO DO MODELO DE NEGÓCIO QUE LEVARÁ À CONSTRUÇÃO DO HOSPITAL DE EMERGÊNCIA E URGÊNCIA DE RONDÔNIA (HEURO).

**10h00**

## **BOAS VINDAS**

Governador do Estado de Rondônia: Coronel Marcos José Rocha dos Santos

**10h20**

## **INFRAESTRUTURA DE SAÚDE EM RONDÔNIA E OBJETIVOS DO PROJETO:**

Secretário da Saúde de Rondônia: Coronel Dr. Fernando Rodrigues Maximo

**10h40**

## **APRESENTAÇÃO DO ESTUDO PARA CONSTRUÇÃO DO HEURO:**

Coordenador do Estudo da FESPSP: Prof. Dr. Frederico Turolla

**11h15**

## **PERGUNTAS E RESPOSTAS**

**12h00**

## **ENCERRAMENTO**



# PALAVRA DO GOVERNADO

**R** DO ESTADO DE  
RONDÔNIA



**CEL. MARCOS ROCHA**

GOVERNADOR DO ESTADO DE RONDÔNIA





# PALAVRA DO SECRETÁRIO DA SAÚDE

*DO ESTADO DE  
RONDÔNIA*



**DR. FERNANDO MÁXIMO**

SECRETÁRIO DE SAÚDE DO ESTADO DE RONDÔNIA





Fundação Escola de  
Sociologia e Política  
de São Paulo  
DESDE 1933

INSTITUIÇÃO

**ENCARREGADA**

DO ESTUDO DE VIABILIDADE



- ❖ Instituição de ensino e pesquisa, sem fins lucrativos, fundada em 1933, na cidade de São Paulo / SP.
- ❖ Possui cursos de graduação em Sociologia e Política, Administração e Biblioteconomia.
- ❖ Oferece cursos de pós graduação em diversas áreas, destacando-se em ciências sociais, saneamento ambiental e Parcerias Público Privadas e Concessões.
- ❖ Possui um departamento de estudos e projetos que desenvolve, em todo país, modelos de políticas de gestão e prestação de serviços públicos.

# RONDÔNIA:

UMA ECONOMIA DE

# R\$ 50 BILHÕES

Um dos estados que mais crescem no Brasil, o Estado de Rondônia, neste ano, deverá passar a marca dos 50 bilhões de reais em Produto Interno Bruto. O Estado cresce a taxas superiores à média nacional. No triênio 2017-2019, enquanto o Brasil cresceu 3,6%, as estimativas para Rondônia são de 11,3%.

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

É o terceiro estado mais populoso da Região Norte com 1,8 milhão de habitantes (IBGE, 2019). Possui 52 municípios e ocupa uma área de 237 mil km<sup>2</sup>, equivalente ao território da Romênia e quase cinco vezes maior que a Croácia.

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



# PORTO VELHO:

*UMA CIDADE EM*

## **CRESCIMENTO**

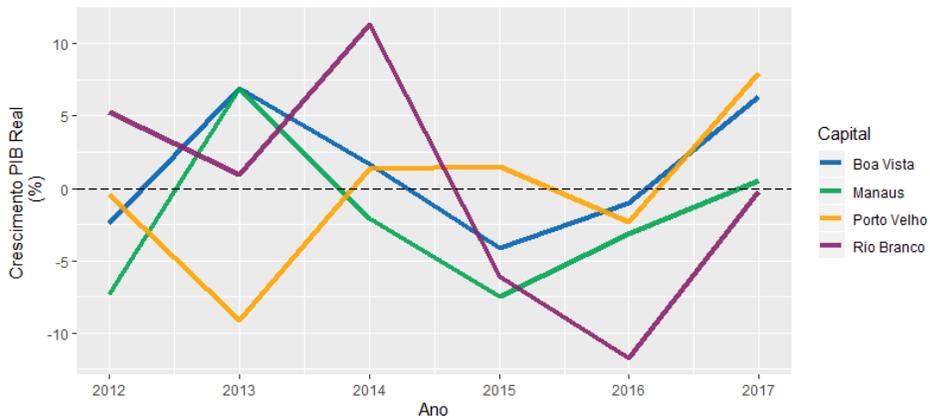
- ❖ Com um PIB em torno de 16 bilhões de reais e uma população ao redor de 500 mil pessoas, Porto Velho possui potencial econômico que a coloca em posição de destaque regional.
- ❖ A cidade tem as melhores condições de sediar o empreendimento no conceito Cidade Saúde, que além de viabilizar o hospital público estadual, oferecerá uma modernização e requalificação urbana da cidade, inclusive fortalecendo o seu papel como pólo de serviços na economia da Região Norte do Brasil.



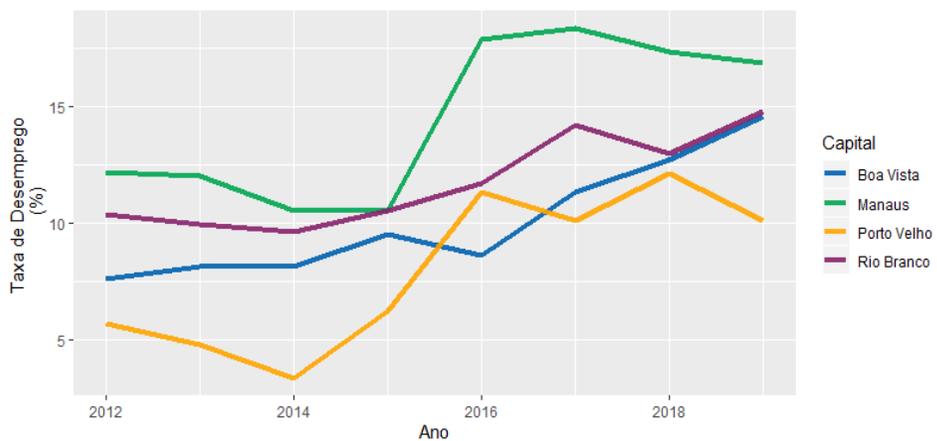
# PORTO VELHO:

DESTAQUE ENTRE CAPITALS DA REGIÃO NORTE

MAIOR  
CRESCIMENTO  
ECONÔMICO...



... MENOR  
DESEMPREGO...

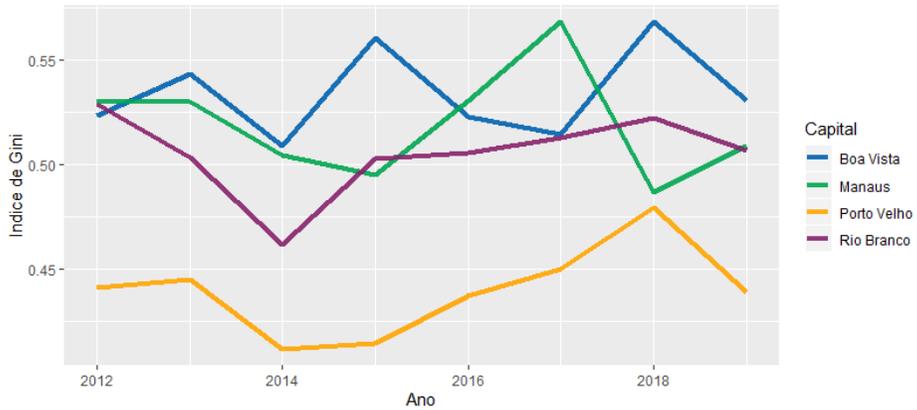




# PORTO VELHO:

DESTAQUE ENTRE CAPITALS DA REGIÃO NORTE

...MENOR  
DESIGUALDADE...



... E RENDA REAL  
EM CRESCIMENTO

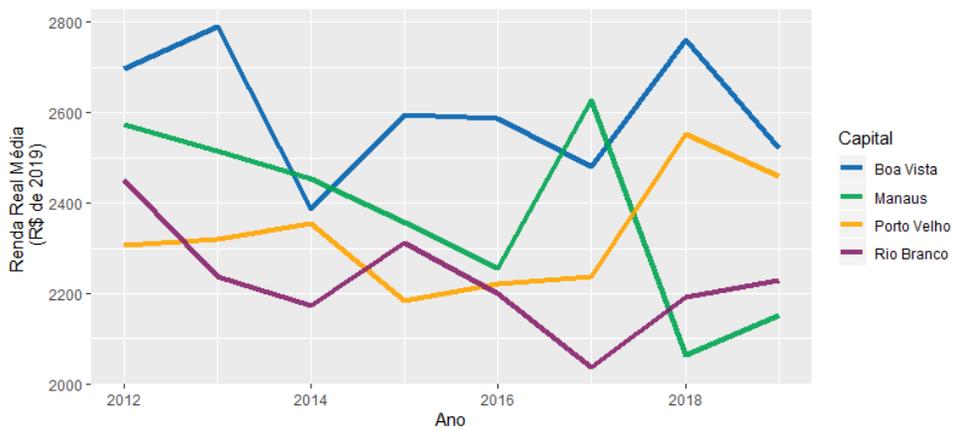


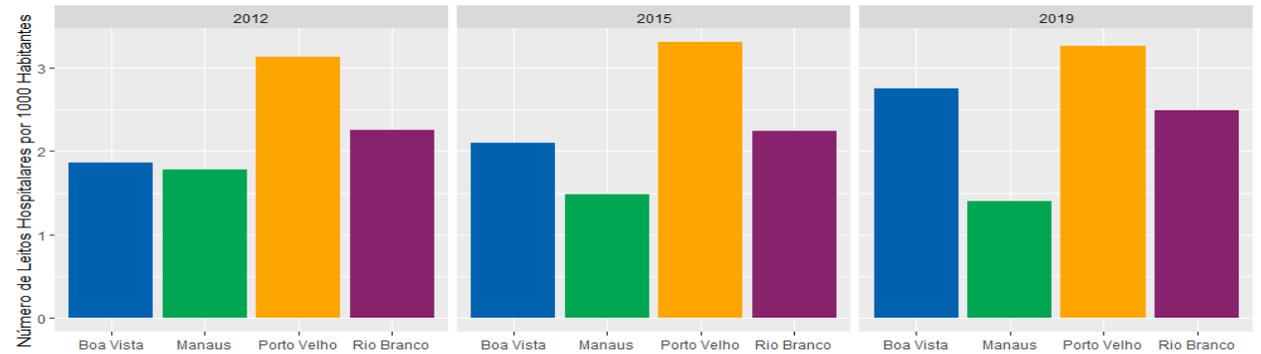


IMAGEM DO FOTÓGRAFO SILVA JÚNIOR - MTUR

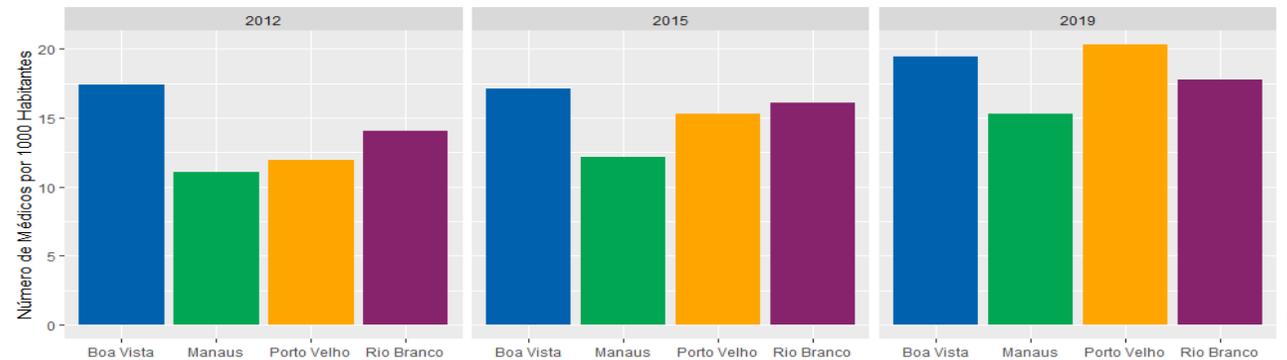
# PORTO VELHO:

*BOA ESTRUTURA EM SAÚDE*

## LEITOS HOSPITALARES POR 1000 HABITANTES



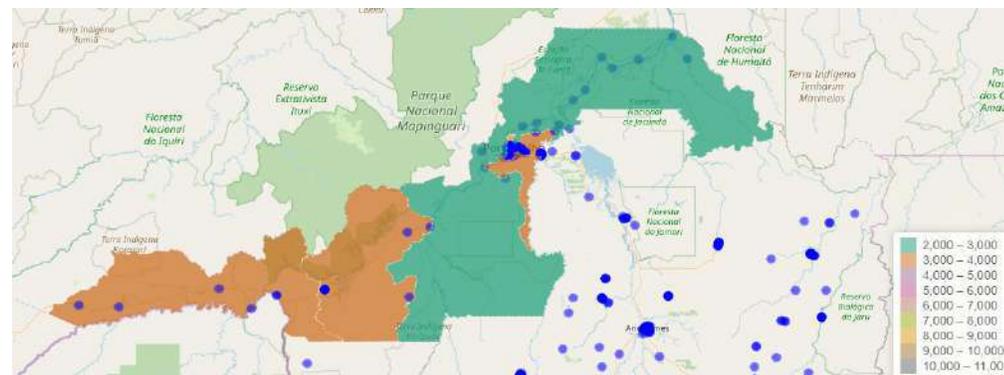
## MÉDICOS POR 1000 HABITANTES



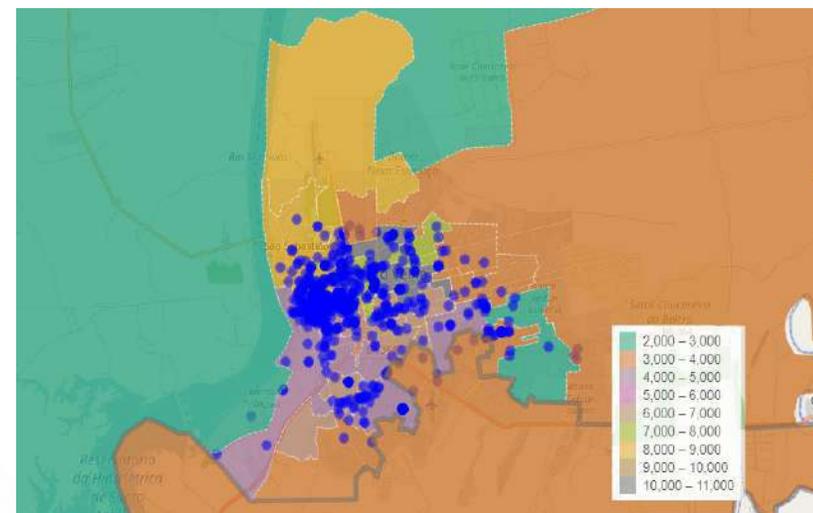
# PORTO VELHO:

BOA ESTRUTURA EM SAÚDE

ESTABELECIMENTOS DE SAÚDE  
EM PORTO VELHO (AS CORES  
INDICAM AS FAIXAS DE RENDA  
POR ÁREA)



REGIÃO CENTRAL (AS  
CORES INDICAM AS FAIXAS  
DE RENDA POR ÁREA)



C R O N O G R A M A

# ESTÁGIO DO PROJETO



**01**

FORMAÇÃO  
DE EQUIPE



**02**

1ª AUDIÊNCIA  
PÚBLICA EM  
RONDÔNIA PARA  
DIVULGAÇÃO DOS  
TRABALHOS



**03**

MARKET  
SOUNDING



**04**

2ª. AUDIÊNCIA  
PÚBLICA



**05**

PUBLICAÇÃO  
DO EDITAL



**06**

LICITAÇÃO



**07**

ASSINATURA  
DE CONTRATO



## MODELO BTS:

### O HOSPITAL SERÁ CONSTRUIDO PARA SERVIR

- ❖ O Modelo Built to suit (BTS) (“construído para servir”) já foi utilizado com sucesso no prédio do Fórum Geral Desembargador César Montenegro de Porto Velho, do TJ-RO. Há também precedente de utilização desse modelo na construção de hospital em Atibaia-SP
- ❖ Deste modo, é possível viabilizar projetos de implantação de equipamentos públicos que atendam às rígidas normas estabelecidas pelos futuros usuários da construção – governo e sociedade – bem como os prazos curtos para execução. Este contrato evita a imobilização do capital do governo, em um ambiente de limitação orçamentária dos governos estaduais em todo o Brasil.
- ❖ Conceito importante neste projeto: Land Value Capture (LVC)
- ❖ Possibilidade de empreendimentos no mesmo terreno é chave para a redução do dispêndio pelo governo estadual, transferindo a captura da valorização fundiária para a construção de empreendimento de saúde.



# BASE LEGAL

## DO PROJETO *BUILT-TO-SUIT*

### ❖ **Lei no. 13.190 de 2015 (originalmente na lei do RDC – Regime Diferenciado de Contratações Públicas):**

Art. 47-A. A administração pública poderá firmar contratos de locação de bens móveis e imóveis, nos quais o locador realiza prévia aquisição, construção ou reforma substancial, com ou sem aparelhamento de bens, por si mesmo ou por terceiros, do bem especificado pela administração.

§ 2º A contratação referida no caput poderá prever a reversão dos bens à administração pública ao final da locação, desde que estabelecida no contrato.

§ 3º O valor da locação a que se refere o caput não poderá exceder, ao mês, 1% (um por cento) do valor do bem locado.

### ❖ **Lei Complementar Estadual n. 1051/2019: tem por objeto específico a disciplina da locação de imóveis sob medida, no âmbito da Administração Pública Estadual Direta e Indireta.**

- ❖ Determina que caberá ao contratado a realização de todos os serviços de manutenção predial, incluídas nestas a manutenção estrutural, elétrica, hidrossanitária, hidráulica e, se for o caso, de equipamentos permanentes e acessórios, deixando o imóvel em plenas condições de uso, durante todo o período do contrato.
- ❖ O prazo de vigência da avença deverá ser compatível com a amortização dos investimentos e não será superior a 30 (trinta) anos, incluindo eventual prorrogação (art. 12, caput).



# PERFIL ASSISTENCIAL DO HEURO



- ❖ O novo equipamento hospitalar terá 399 (trezentos e noventa e nove) leitos de urgência e emergência clínica e cirúrgica, tipo III, com densidade tecnológica específica, de caráter multiprofissional e interdisciplinar, bem como, espaços de educação, formação de recursos humanos.
- ❖ Terá atendimentos destinados a pacientes do Sistema Único de Saúde (SUS) ampliando a cobertura da Rede de Urgência e Emergência do Estado de Rondônia na Macrorregião I de Saúde, com foco no alto nível de resolução e grande capacidade na atenção às urgências e emergências, de forma humanizada, abrangendo as seguintes especialidades:

**ANESTESIOLOGIA  
PNEUMOLOGIA  
OFTALMOLOGIA  
TRAUMATO-ORTOPEDIA  
CIRURGIA GERAL  
CIRURGIA VASCULAR  
CIRURGIA PLÁSTICA REPARADORA  
FISIOTERAPÊUTICA**

**CARDIOLOGIA  
UROLOGIA  
OTORRINOLARINGOLOGIA  
NEUROCIRURGIA  
CIRURGIA TORÁCICA  
CIRURGIA BUCOMAXILOFACIAL  
PSICOLOGIA**

SERVIÇOS DE  
**APOIO DIAGNÓSTICO  
E TERAPÊUTICO**

(SADT)



- ❖ LABORATÓRIO DE PATOLOGIA CLÍNICA;
- ❖ TOMOGRAFIA COMPUTADORIZADA;
- ❖ RESSONÂNCIA MAGNÉTICA;
- ❖ ULTRASSONOGRAFIA;
- ❖ ULTRASSONOGRAFIA COM DOPLER;
- ❖ ULTRASSONOGRAFIA INTERVENCIONISTA E LITOTRIPSIA EXTRACORPÓREA;
- ❖ ECOCARDIOGRAFIA;
- ❖ ELETROCARDIOGRAMA (ECG);
- ❖ TRATAMENTO HEMODIALÍTICO PARA AGUDOS.
- ❖ ELETROENCEFALOGRAMA (EEG);
- ❖ ENDOSCOPIA RESPIRATÓRIA;
- ❖ ENDOSCOPIA DIGESTIVA;
- ❖ HEMODINÂMICA;
- ❖ RADIOLOGIA;



## PRINCIPAIS ELEMENTOS DE MODELAGEM

# ECONÔMICO-FINANCEIRA

- ❖ **CAPEX:** edifício de 4 a 6 pavimentos (referencial) em terreno de pelo menos 30.000m<sup>2</sup> em região da cidade de Porto Velho a ser determinada pelo governo estadual. Esta área abrigará o hospital e o parceiro privado terá liberdade de utilizar terreno maior para empreendimentos acessórios que ajudarão a viabilizar o hospital.
- ❖ Possibilidade de modularização do empreendimento, em 4 blocos construtivos, com recepção, centro cirúrgico, ressonância magnética, diagnóstico e toda a estrutura logística no pavimento térreo do 1º bloco, e também UTI no 1º bloco. Contudo, haverá incentivo para antecipação da entrega do conjunto.
- ❖ **PREVISÃO DE INVESTIMENTO NO PRÉDIO DO HEURO: R\$ 328.393.125,00, ASSIM DISTRIBUÍDOS (INCENTIVOS PARA ENTREGA ANTES DE 2 ANOS):**
  - ❖ 1º ano: 25% do CAPEX (fundações; início do 1º bloco)
  - ❖ 2º ano: 15% do CAPEX (conclusão do 1º bloco, com pavimento térreo completo e com cerca de 1/3 dos leitos)
  - ❖ 3º ano: 20% do CAPEX (conclusão do 2º bloco)
  - ❖ 4º ano: 20% do CAPEX (conclusão do 3º bloco)
  - ❖ 5º ano: 20% do CAPEX (conclusão do 4º bloco)
  - ❖ Do 2º ano ao 30º ano, haverá um CAPEX de manutenção e OPEX relacionado ao prédio e ao locador
- ❖ A estrutura física da unidade hospitalar irá priorizar o fluxo das atividades com acessos distintos entre pacientes transportados, funcionários, administração e serviços. A flexibilidade nas instalações e na modulação estrutural deverá permitir futuras atualizações na área física e contemplará uma área de humanização para os pacientes, com área externa de estar, bem como área de apoio para os seus acompanhantes

## PRINCIPAIS ELEMENTOS DE MODELAGEM

# ECONÔMICO-FINANCEIRA

- ❖ Prazo contratual: 30 anos, com reversão dos bens ao Governo do Estado.

- ❖ **VALOR DO PAGAMENTO MENSAL (VPM) REFERENCIAL:  $VPM = R\$ 1.000.000,00$**

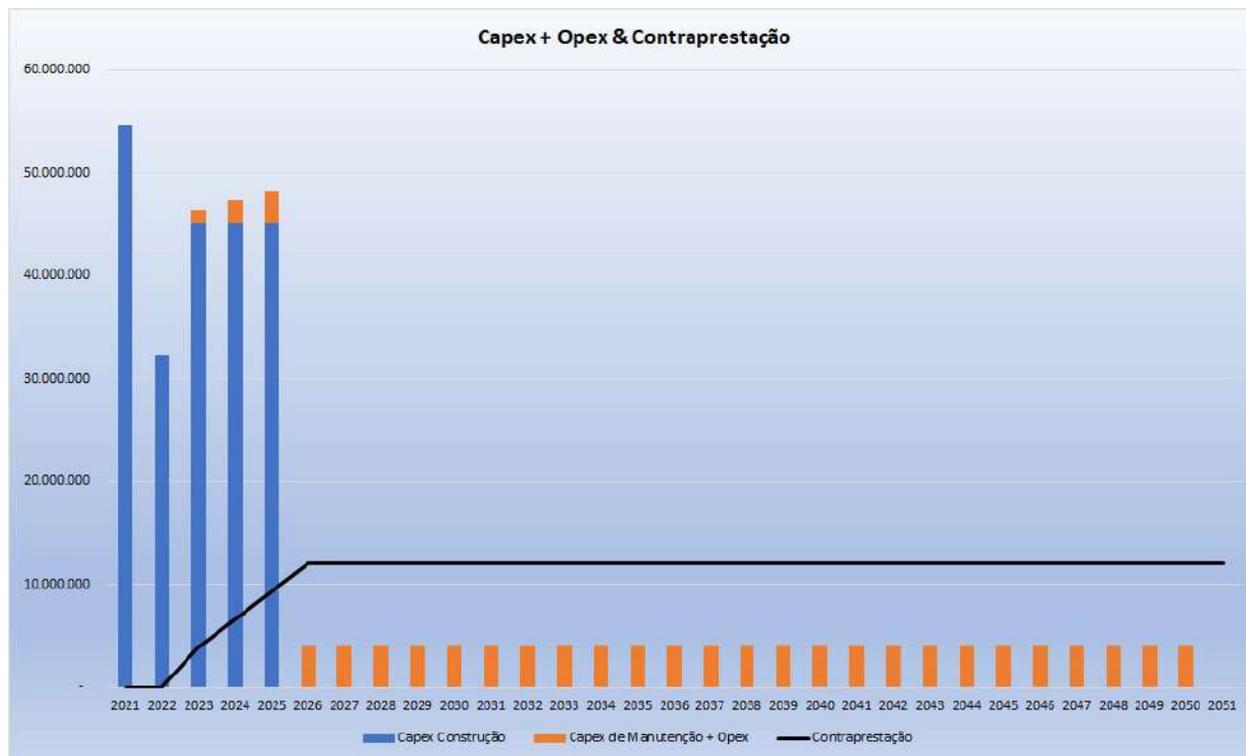
- ❖ Variável de licitação: menor VPM. A competição na licitação poderá reduzir o VPM referencial previsto.
- ❖ Pagamento do VPM inicia com a entrega dos leitos respectivos, na proporção entregue a cada bloco.
- ❖ O valor atende com folga ao limite da lei do RDC: valor da locação máximo de 1% do bem locado

- ❖ TIR referencial desalavancada: 6,44%
- ❖ WACC referencial: 8,85% (com beta de construção)
- ❖ Payback: 16 anos
- ❖ Exposição máxima: R\$ 284 milhões
- ❖ VPL: -40,3 milhões (a ser coberto com as receitas acessórias ao contrato)
- ❖ Receitas acessórias ao contrato: exploração de edificações na área limdeira ao hospital
- ❖ Penalidades contratuais em caso de não entrega do Hospital.

PERFIL DO

# FLUXO DE CAIXA

DO PROJETO



GARANTIAS DE

# PARTE A PARTE

## ❖ GARANTIA DE PAGAMENTO PELO LOCADOR:

- ❖ 6 VPMs depositados em conta vinculada
- ❖ Possibilidade de créditos do estado (Companhia de Mineração de Rondônia-CMR S.A.)

## ❖ GARANTIA PELO LOCATÁRIO

- ❖ Garantia de proposta de 1% do valor do contrato
- ❖ Seguro-garantia contratado com base 10% do valor do contrato, reduzida após a fase pré-operacional de cada módulo do empreendimento
- ❖ Contratação de seguros



# FICHA E EQUIPE TÉCNICA

DO ESTADO DE RONDÔNIA

## **GOVERNADOR DO ESTADO DE RONDÔNIA**

Marcos José Rocha dos Santos

## **VICE-GOVERNADOR DO ESTADO DE RONDÔNIA**

José Atílio Salazar Martins

## **SECRETÁRIO DE ESTADO DA SAÚDE DE RONDÔNIA**

Fernando Rodrigues Máximo

## **SECRETÁRIO ADJUNTO DE ESTADO DA SAÚDE DE RONDÔNIA**

Nélio de Souza Santos

## **DIRETOR EXECUTIVO DA SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE**

Amanda Diniz Dell Castillo

## **PROCURADOR DO ESTADO DE RONDÔNIA**

Maxwel Mota de Andrade

## **GIOHANA BRUNA ARRUDA DIAS**

Assessora Técnica/SESAU/ASTECC – Eixo de Gestão em Saúde

## **MIRLENE MORAES DE SOUZA**

Assessora Técnica/SESAU/ASTECC – Eixo de Gestão em Saúde

## **PÁBLO DIAS VIEIRA**

Assessor Técnica/SESAU/ASTECC – Eixo de Gestão em Saúde

## **RENATA DE OLIVEIRA SANTOS**

Assessora Técnica/SESAU/ASTECC – Eixo de Gestão em Saúde

**SESAU**  
Secretaria de Estado da  
Saúde



Governo do Estado de  
**RONDÔNIA**

# EQUIPE TÉCNICA

FESPSP

**SESAU**  
Secretaria de Estado da  
Saúde



Governo do Estado de  
**RONDÔNIA**

## GESTOR DO PROJETO

Túlio Marques



## APOIO À COORDENAÇÃO

Cristina Barboza  
Thais Garagani



## COORD. GERAL

Frederico Turolla



## COORD. JURÍDICO

José Aparecido



## COORD. COMUNICAÇÃO

Ana Rizzo



## COORD. MEF

Frederico Turolla



## CONSULTORES TÉCNICOS



ESPAÇO PARA  
**CONTRIBUIÇÕES**

[www.marketsounding.com.br/heuro](http://www.marketsounding.com.br/heuro)  
[comunicacaoron@fespsp.org.br](mailto:comunicacaoron@fespsp.org.br)