

**PROCEDIMENTO DE MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE (PMI) 001/2019**

**GESTÃO DE EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS DA ORLA DA PAMPULHA**

**Anexo I: Termo de Referência**

## 1. OBJETO

O presente PMI visa orientar a participação de interessados na estruturação de projetos de concessão de uso ou serviço ou outro modelo que seja economicamente viável (exceto PPP) para requalificação, implantação, operação, manutenção e exploração comercial de EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS no Complexo da Pampulha, com contrapartida em investimentos em infraestrutura e a **previsão de pagamento ao Município de outorga financeira e/ou outorga em obras de infraestrutura**, com vistas à valorização e fruição do Complexo da Pampulha e ao desenvolvimento econômico, social e sustentável desta área, conforme diretrizes estabelecidas no presente instrumento e em seus anexos.

## 2. DOS PRODUTOS

Os AUTORIZADOS deverão entregar os produtos mencionados abaixo:

### 2.1. Sumário Executivo (Caderno 1) que, de forma resumida contenha, ao menos:

- 2.1.1. Análise e justificativa dos benefícios da implantação da(s) iniciativa(s) sugerida(s) e seus impactos para a Administração Pública Municipal;
- 2.1.2. Estudos de *Benchmark*;
- 2.1.3. Diagnóstico e indicação das áreas a serem utilizadas pelo futuro contratado;
- 2.1.4. Síntese das licenças, alvarás e autorização para consecução do projeto;
- 2.1.5. Síntese da modelagem operacional;
- 2.1.6. Síntese do projeto de arquitetura e urbanismo;
- 2.1.7. Síntese da modelagem econômico-financeira;
- 2.1.8. Síntese da modelagem jurídica;
- 2.1.11. Síntese dos valores para ressarcimento dos ESTUDOS;
- 2.1.12. Outros pontos que o AUTORIZADO julgar relevantes para entendimento dos ESTUDOS.

### 2.2. Modelagem Operacional (Caderno 2) que deverá conter, ao menos:

- 2.2.1. Obrigações e responsabilidades do futuro contratado;
- 2.2.2. Descrição de todos os serviços a serem prestados;
- 2.2.3. Principais procedimentos e as demais informações relevantes para a execução dos serviços;
- 3.2.4. Melhores práticas, inovações e sugestões nos procedimentos operacionais da manutenção da infraestrutura e dos equipamentos necessários para adequada prestação de serviços;

- 2.2.5. Apontar, dentre as áreas disponibilizadas, sua proposição para instalação dos equipamentos e a utilização (integral ou parcial) de equipamentos já existentes na área;
- 2.2.6. Plano de trabalho para instalação, operação e manutenção das estruturas a serem implantadas;
- 2.2.7. Proposta de sistema de mensuração de desempenho com indicadores que permitam estabelecer e avaliar o nível de serviço, contendo a definição dos parâmetros a serem verificados, metas, metodologia de verificação e as consequências associadas ao seu descumprimento, se for o caso. Os indicadores de desempenho deverão estabelecer um padrão operacional de excelência para os serviços concessionados respeitando o princípio da eficiência administrativa e buscando alinhar o interesse econômico do futuro operador com o interesse público;
- 2.2.8. Apontamento das licenças, alvarás e autorizações necessárias para execução do objeto;
- 2.2.9. Estimativa, cálculo e projeção dos custos variáveis e fixos (operacionais, administrativos e de manutenção) e outras despesas (tributos) para execução dos serviços objeto, de modo que as estimativas sejam segregadas no maior nível de detalhamento possível;
- 2.2.10. O dimensionamento do pessoal para cada um dos serviços a serem prestados;
- 2.2.11. Projeção dos investimentos, com cronograma físico-financeiro e de desembolso, indicando a natureza dos itens de investimento;
- 2.2.12. Projeção detalhada das receitas do negócio durante todo o período do futuro contrato;
- 2.2.13. Levantamento de receitas alternativas, complementares, acessórias ou de projetos associados (incluindo a exploração comercial de equipamentos já instalados na área objeto do projeto) que possam favorecer o modelo de negócio indicado; e
- 2.2.14. Demais informações que o AUTORIZADO julgar pertinente.

### **2.3. Projeto de Arquitetura e Urbanismo (Caderno 3):**

2.3.1. O Projeto de Arquitetura e Urbanismo é compreendido como o conjunto de elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado, para caracterizar as implantações propostas, devendo levar em consideração a prestação dos serviços considerados na modelagem operacional descrita pelo item 2.2 deste documento. Além disso, o projeto deverá ser elaborado com base nas indicações dos estudos técnicos, que assegurem a viabilidade técnica e o adequado tratamento do impacto na paisagem urbana de novas infraestruturas, e que possibilitem a avaliação do custo da obra e a definição do prazo de execução.

2.3.2. Para a eventual propositura de reformas ou readequações dos espaços, equipamentos, áreas e instalações atualmente existentes, ou para a propositura de construção de novas infraestruturas destinadas diretamente para a consecução do objeto deste PMI, deverão ser apresentados estudos

preliminares arquitetura e urbanismo, respeitadas as normas técnicas aplicáveis e atendimento à legislação vigente.

2.3.3. O Projeto de Arquitetura e Urbanismo deverá ser apresentado, minimamente, com:

- a) Estudo conceitual, de forma a fornecer visão global do projeto e identificar todos os seus elementos constitutivos com clareza;
- b) Memorial descritivo;
- c) Planta de situação, plantas esquemáticas de todos os níveis, estudos básicos dos layouts internos, cortes, elevações e perspectivas ilustrativas, estudos de visadas;
- d) Identificação e mapeamento de áreas de implantação do projeto; e
- e) Orçamento contendo estimativa dos investimentos e despesas de implantação exigidas, discriminados em elementos de maior representatividade sobre o valor do investimento (materiais, equipamentos, obras civis, despesas ambientais, aprovações e licenciamentos, dentre outros).

2.3.4. Na elaboração do Projeto de Arquitetura e Urbanismo deverão ser consideradas soluções de acessibilidade e ambientais e, preferencialmente, soluções que incluam fontes alternativas de energia, logística reversa e destinação adequada de resíduos.

2.3.5. É desejável que o Projeto de Arquitetura e Urbanismo considere métodos construtivos modernos, garantindo padrões de qualidade dos serviços e materiais duráveis e adequados para os serviços objeto deste EDITAL.

#### **2.4. Modelagem Econômico-Financeira (Caderno 4):**

2.4.1. A modelagem econômico-financeira deverá considerar estudo da viabilidade do projeto do ponto de vista econômico e financeiro, que incluirá demonstração dos resultados quantitativos estimados para o projeto, previsão de remuneração.

2.4.2. Os ESTUDOS deverão expressar todos os valores em reais (R\$), além de considerar a Norma Contábil e o Regime Fiscal vigentes no País.

2.4.3. A análise e a projeção de receitas, custos e investimentos deverão compreender, quando aplicável:

- a) Estudo de demanda e a sua projeção ao longo do prazo contratual proposto, considerando as linhas de negócios, serviços prestados e preços praticados, envolvendo os serviços a serem explorados;
- b) Descrição e dimensionamento das fontes de receitas acessórias, alternativas ou complementares, caso haja;

- c) Modelo de remuneração do futuro contratado e metodologia de cálculo, incluindo fórmulas, índices e mecanismos para reajuste (se for o caso);
- d) Estudo de dimensionamento e valoração de custos e despesas;
- e) Estudo de dimensionamento e valoração dos investimentos necessários para instalação, manutenção e operação dos equipamentos; e
- f) Outorga financeira e/ou outorga em obras de infraestrutura.

2.4.4. A análise de viabilidade econômico-financeira deverá envolver, no mínimo:

- a) Relatório explicativo da modelagem financeira, contendo a justificativa de todas as premissas utilizadas; e
- b) Modelo econômico-financeiro detalhado em planilha eletrônica em formato de tipo Microsoft Excel que comprove a viabilidade financeira do negócio, seguindo as práticas contábeis e fiscais vigentes à época da sua preparação, e que deverá ser apresentado com fórmulas de cálculo abertas, permitindo conferência das operações matemáticas realizadas e a simulação posterior de diferentes cenários e análise de sensibilidade.

2.4.6. O modelo econômico-financeiro e o respectivo relatório deverão apresentar as premissas que embasaram os ESTUDOS, incluindo, mas não se limitando a:

- a) Premissas macroeconômicas e financeiras;
- b) Avaliação e justificativa para a Taxa Interna de Retorno (TIR);
- c) Premissas fiscais e tributárias;
- d) Cronograma físico-financeiro detalhado dos investimentos, por etapa e por fase de implantação, caso haja, incluindo prazos para obtenção das licenças de instalação e operação se aplicável;
- e) Premissas para projeção de capital de giro; e
- f) Indicadores de desempenho e percentual vinculado à remuneração.

2.4.7. Os principais resultados do modelo financeiro deverão incluir:

- a) Taxa Interna de Retorno do Projeto;
- b) Avaliação e justificativa para o prazo de contratação adotado;
- c) Outras que se julgar necessárias.

2.4.8. O modelo econômico-financeiro deverá incluir minimamente as seguintes planilhas:

- a) Premissas;
- b) Receitas;
- c) Custos de operação e manutenção - OPEX;
- d) Demonstração de Resultados de Exercício;
- e) Balanço Patrimonial;
- f) Investimentos e manutenções periódicas - CAPEX;
- g) Outorgas e contrapartidas;
- h) Quadro de usos e fontes de recursos, ano a ano; e
- i) Outros elementos que se julgar necessários.

2.4.9. Deverá ser entregue Plano de Negócio.

## **2.5. Modelagem Jurídica (Caderno 5):**

2.5.1. A modelagem jurídica deverá apresentar análise dos fundamentos legais e de todas as demais normas pertinentes, a fim de detalhar e complementar a escolha da modalidade de contratação. Deverá ser indicado o regime jurídico adequado ao modelo proposto, que deverá ser claramente detalhado e justificado.

2.5.2. A proposta de modelagem jurídica deverá contemplar soluções institucionais, jurídicas e regulatórias pertinentes ao encaminhamento do projeto. Também deverão ser consideradas na modelagem jurídica os precedentes do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais e Tribunais Superiores, bem como dos Tribunais de Contas do Estado de Minas Gerais e da União.

2.5.3. A modelagem jurídica deverá detalhar, ao menos, os seguintes itens:

- a) Os termos definidos do edital e da minuta do contrato;
- b) Objeto da contratação, devendo o edital ter anexo específico com as especificações dos serviços (Caderno de Encargos);
- c) Critérios de julgamento da licitação (ex: maior valor de outorga);
- d) Eventuais critérios de qualificação técnica e econômico-financeira;
- e) Critérios para elaboração de proposta técnica, caso prevista;
- f) Eventuais condições precedentes à assinatura do contrato;
- g) Prazo e valor estimado do contrato;

- h) Mecanismo de remuneração e fontes de receitas do contratado;
- i) Matriz de riscos e medidas mitigatórias de eventual responsabilização do Poder Público no tocante às obras e serviços;
- j) Eventuais contrapartidas a serem pagas à Administração Pública Municipal em razão da exploração da área e dos serviços prestados, tais como eventuais mecanismos de pagamento de outorga, ou o eventual compartilhamento de receitas;
- k) Obrigações das partes, incluindo a eventual descrição de seguros de contratação obrigatória;
- l) Sanções e penalidades aplicáveis às hipóteses de infração;
- m) Mecanismo de fiscalização do contrato;
- n) Bens reversíveis e outras eventuais regras sobre bens vinculados à contratação;
- o) Sistema de mensuração de desempenho;
- p) Diretrizes de Governança contratada;
- q) Potenciais interfaces institucionais com os agentes envolvidos; e
- r) Aspectos tributários do modelo de contratação escolhido.

2..5.4. A modelagem jurídica deverá conter, ao menos:

- a) Relatório Jurídico com: (i) análise de todos os marcos regulatórios analisados na concepção do projeto; (ii) descrição de procedimentos para obtenção de licenciamentos, autorizações e correlatos, incluídas as estimativas de prazo para esse fim; e (iii) indicação dos requisitos para licença ambiental prévia ou expedição das diretrizes para o licenciamento ambiental, se aplicável.
- b) Minutas completas de edital e contrato para a modalidade de contratação sugerida, bem como de seus respectivos anexos, acompanhados de estudos jurídicos que expressem a credibilidade do modelo;
- c) Relatório de Minutas de Atos Normativos com: minutas sugestivas de leis, decretos ou outros atos normativos, quando o ESTUDO contemplar soluções que dependam de alterações legislativas;
- d) Parecer Jurídico justificando o modelo proposto e legalidade de implantação do projeto;
- e) Objeto da contratação; e
- f) Critérios de julgamento da licitação;

## 2.6. Relatório de valor para ressarcimento dos ESTUDOS (Caderno 6):

2.6.1. O AUTORIZADO deverá apresentar junto com os ESTUDOS relatório dos valores envolvidos na elaboração dos ESTUDOS.

2.6.2. O relatório deverá conter o máximo de detalhamento possível, apontando ao menos, de forma discriminada, o valor de cada um dos 5 (cadernos), como exemplificado:

Produto	Descrição	Valor em R\$
Caderno 1	Sumário Executivo	RS [*]
Caderno 2	Modelagem Operacional	RS [*]
Caderno 3	Projeto de Arquitetura e Urbanismo	RS [*]
Caderno 4	Modelagem Econômico-financeira	RS [*]
Caderno 5	Modelagem Jurídica	RS [*]

2.6.3. É recomendado que os valores de cada um dos subprodutos que compõem cada um dos cadernos sejam apontados separadamente, exemplo:

Produto	Subproduto	Valor em R\$
Caderno 5 (Modelagem Jurídica)	Relatório Jurídico	RS [*]
	Minuta de Edital + Anexos	RS [*]
	Minuta de Contrato + Anexos	RS [*]
	Relatório de Minutas de Atos Normativos	RS [*]
	Parecer Jurídico	RS [*]

## 3. ORIENTAÇÕES COMPLEMENTARES

3.1. Os AUTORIZADOS deverão considerar as seguintes orientações complementares para a realização dos estudos de cada espaço:

- Contemplar as diretrizes gerais para elaboração da proposta apresentadas no Anexo IV;
- Contemplar o maior número possível de diretrizes específicas apresentadas no Anexo IV;



- c) Estruturar modelo que possibilite a fiscalização por parte do Poder Concedente das ações do futuro contratado e o controle e medição da eficiência do serviço prestado, sempre que necessário, para a garantia do fiel cumprimento do contrato;
- d) Propor indicadores de desempenho orientados para resultados e impactos, inclusive socioambientais;
- e) Considerar, nos estudos, todas as licenças ou autorizações administrativas necessárias à execução do objeto do futuro contrato, sejam elas de âmbito federal, estadual ou municipal, sobretudo as de natureza ambiental e de patrimônio histórico, e respectivos custos, que deverão ser arcados pelo futuro concessionário;
- f) Observar o pleno atendimento às legislações e normas vigentes aplicáveis.