

**EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO PARA
PROCEDIMENTO DE MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE SMPE Nº 01/2019**

ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA

**TERMO DE REFERÊNCIA PARA ELABORAÇÃO DE ESTUDOS DE
MODELAGEM TÉCNICA, ECONÔMICO-FINANCEIRA E JURÍDICA
REFERENTES À CONCESSÃO PARA REVITALIZAÇÃO, MANUTENÇÃO,
OPERAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO, CONSERVAÇÃO, IMPLANTAÇÃO,
REFORMA E MELHORAMENTO DO PARQUE MAURÍCIO SIROTSKY
SOBRINHO (HARMONIA)**

1. OBJETIVO

Este Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI) visa estabelecer diretrizes para a elaboração de estudos técnicos (doravante denominados ESTUDOS) referentes à estruturação de PROJETO de desenvolvimento, manutenção e operação do Parque Maurício Sirostky Sobrinho, Parque Harmonia, (doravante denominado HARMONIA). Os ESTUDOS consistem na modelagem para concessão do parque, identificação e desenvolvimento de projetos para construção de equipamentos/ atrações de interesse da população turística e porto-alegrense, modelagem econômico-financeira, jurídica e estudos de engenharia, arquitetura e impacto urbanístico.

Tendo isso em vista, este Termo de Referência busca fornecer insumos aos interessados na elaboração dos ESTUDOS em nível de detalhamento suficiente para composição do Edital de Concessão para revitalização, manutenção, operação, administração, conservação, implantação, reforma e melhoramento do Parque Maurício Sirostky Sobrinho (HARMONIA).

O presente Procedimento de Manifestação de Interesse rege-se pelo Decreto Municipal nº 19.792 de 20 de julho de 2017, inclusive no tocante aos critérios de ressarcimento dos ESTUDOS.

2. INTRODUÇÃO

A cidade de Porto Alegre é considerada uma das cidades com população mais assídua em parques. Ao todo, são 8 parques e diversas praças que recebem um fluxo natural de pessoas todos os dias da semana, seja para atividades físicas, passeios, ou encontro com familiares e amigos. Entre tais parques podemos destacar:

- a. Parque Farroupilha, conhecido como “Redenção”;
- b. Parque Moinhos de Vento, conhecido como “Parcão”;
- c. Parque Germânia;
- d. Parque Marinha do Brasil;
- e. Parque da Orla;
- f. Parque Maurício Sirostky Sobrinho, conhecido como “Harmonia”.

O HARMONIA é um dos parques mais centrais de Porto Alegre. Entretanto também se caracteriza por ser um dos menos visitados ao longo do ano. Destino certo dos movimentos de tradição gauchesca, a concentração de pessoas no HARMONIA acontece em um fim-de-semana do mês de março, quando ocorre o Rodeio de Porto Alegre, e no período de 1º a 20 de Setembro, durante o Acampamento Farroupilha, que culmina nas festividades da Semana Farroupilha, entre 13 e 20 de setembro, quando o parque chega a receber 1,3 milhão de visitantes.

Como dito, nos demais períodos do ano o afluxo de visitantes é muito baixo, gerando um considerável vazio urbano junto ao Centro Histórico. Por outro lado, a forte identificação do local com a cultura gaúcha permite antever grande potencial para atividades e atrações vinculadas ao tema.

O propósito do PROJETO é a revitalização dos espaços de uso do HARMONIA, resultando em um novo ambiente de convívio para população porto-alegrense e,

conjuntamente, um novo destino para turismo, com geração de emprego e renda, estimulando os aspectos sociais, econômicos e turísticos da cidade, possibilitando assim atrativos que gerem a frequência do parque ao longo de todo o ano.

3. DESCRIÇÃO DO EQUIPAMENTO

O HARMONIA possui uma área de aproximadamente 17,5 hectares, onde circulam cerca de 200 pessoas por semana fora dos períodos de uso intensivo.

O HARMONIA conta com alguns equipamentos, como:

- a. Uma churrascaria, chamada Galpão Crioulo, com 1000m² e acomodação para aproximadamente 600 pessoas. Oferece aos frequentadores um espaço de lazer e entretenimento com o folclore gaúcho, com almoço e jantar no estilo rodízio de carnes;
- b. Um centro de eventos, conhecido como Casa do Gaúcho, que possui 8.750m², edificado com o propósito de oferecer um espaço de atividades de divulgação da tradição gaúcha e receber eventos;
- c. Dois banheiros públicos, operados pela prefeitura;
- d. Um mirante;
- e. Uma pista de rodeio, com brete, onde acontece o Rodeio de Porto Alegre. O evento ocorre normalmente no final de março;
- f. Quatro galpões fechados e três galpões abertos;
- g. Trinta churrasqueiras públicas;
- h. Um monumento em homenagem a Jayme Caetano Braum;
- i. Área conhecida como “Reservinha” que, no entanto, não é classificada como área de preservação por conter árvores exóticas e não possuir as características necessárias para receber classificação de Área de Preservação Ambiental. Este espaço encontra-se cercado.

Figura 1 – Planta Parque Harmonia



Fonte: Google Maps.

Além dos equipamentos listados, o HARMONIA conta com espaços aptos a receber novas atrações, conforme Anexo VI do Edital.

4. A JUSTIFICATIVA DO PROJETO

Devido sua localização geográfica, próximo ao recém revitalizado Parque da Orla, à Câmara Municipal, aos Tribunais e ao Centro Administrativo do Estado; sua extensão e seu simbolismo, o HARMONIA tem grande potencial para capitanear o desenvolvimento do turismo de lazer à Porto Alegre.

Observado o foco no incremento do turismo de lazer na cidade, que vem sendo desenvolvido pela Prefeitura de Porto Alegre, o projeto para melhoria da utilização do HARMONIA busca conferir maior visibilidade turística para a cidade, além de benefícios para a população que contará com mais espaços de qualidade para lazer.

Historicamente, o HARMONIA se entrelaça com a cultura gaúcha desde a sua implantação, como espaço de convívio e reunião durante o Acampamento Farroupilha. Todos os anos são edificadas diversas construções temporárias para abrigar os piquetes que adornam o HARMONIA no mês de setembro. Contudo, finda a festa tradicionalista, toda a estrutura necessária para o acontecimento é integralmente desmobilizada, gerando custos desnecessários para o Município e organizadores. Da mesma forma, a precariedade das instalações, que duram apenas um mês, não condiz com a importância do evento para a cultura local, prejudicando o conforto dos participantes e visitantes.

Feitas estas considerações, o Município de Porto Alegre espera melhorar as condições das instalações existentes com a coleta de contribuições para a estruturação de PROJETO que contemple, ao mesmo tempo, a qualificação do HARMONIA como (1) atração de turismo vinculado à cultura local e (2) espaço de celebração do Acampamento Farroupilha no mês de setembro de cada ano.

5. ESCOPO DO PROJETO

Em razão da concentração de atividades apenas em um mês por ano e seu relativo abandono durante os demais períodos, o HARMONIA apresenta potencial para variados modelos de atividades. Esta avaliação torna necessário um diálogo amplo e transparente com a sociedade, para que sejam colhidas diversas contribuições acerca da melhor ocupação que atenda aos anseios da população e aos motivos que justificam o projeto.

Tendo em consideração esses elementos, tem-se como premissas gerais para o desenvolvimento dos ESTUDOS:

- a. Priorização do interesse público do PROJETO, a partir dos benefícios para a população advindos de sua execução;
- b. Compatibilidade com as normas e legislações vigentes, especialmente no tocante a aspectos ambientais, diretrizes de uso do solo e regulações quanto a patrimônio histórico e cultural;
- c. Vedação da apresentação de soluções que levem em conta a concessão de incentivos fiscais e tributários não previstos na legislação.

Tem-se como premissas específicas para o desenvolvimento dos ESTUDOS:

- a. Qualificação das estruturas do Acampamento Farroupilha, com vistas ao recebimento de turistas e à melhoria da infraestrutura no acampamento;
- b. Observância das diretrizes ambientais e do zoneamento básico do HARMONIA;
- c. Desenvolvimento do HARMONIA como lugar de difusão da cultura gaúcha;
- d. Aproveitamento do parque durante todo o ano;
- e. Desenvolvimento do parque como atrativo turístico;
- f. Criação de conexão com o Parque da Orla, seus bares e restaurante;
- g. Proposta de um local de fácil acesso onde se encontre um resumo das origens, tradições e população gaúcha;
- h. Incorporação de parte do excedente não asfaltado da Av. Edvaldo Pereira Paiva, de acordo com o Anexo VI, como área de estacionamento;
- i. Alargamento da via Rua Otavio Francisco Caruso da Rocha, de acordo com o Anexo VI.

5.1 Diretrizes Gerais

5.1.1 Do Acampamento Farroupilha

No decurso do tempo, o HARMONIA se consolidou como local do Acampamento Farroupilha no mês de setembro. O evento, de grande magnitude, acabou por moldar a identidade e as vias do entorno do parque.

A presença do Acampamento Farroupilha no HARMONIA abre espaço para que a instalação de infraestruturas permanentes qualifique o evento que ocorre em todos os meses de Setembro, recebendo em outros períodos atividades e eventos que reforcem as características e origens do gaúcho, mantendo a identidade do lugar como difusor da cultura local.

Atividades tradicionais do Calendário de Eventos de Porto Alegre poderão tomar curso no Parque Harmonia, bem como outras atividades temporárias ou permanentes vinculadas ao turismo, à cultura e ao esporte.

Exemplificativamente, listamos alguns eventos tradicionais que poderiam aproveitar a infraestrutura de apoio ao Acampamento Farroupilha:

- a. Festa da Uva e da Ameixa de Porto Alegre;
- b. Festa de Nossa Senhora dos Navegantes;
- c. Festas Juninas;
- d. Circuitos Gastronômicos;
- e. Reprodução de eventos que demonstrem a diversidade cultural do Rio Grande do Sul
 - Fenadoce de Pelotas,
 - Festiqueijos de Carlos Barbosa,
 - Festival da Canção Nativa de Uruguaiana
 - Festival da Bergamota de São Sebastião do Caí
 - Festival de Cinema de Gramado
 - Festa Internacional do Churrasco de Bagé

5.1.2 Demais áreas do HARMONIA

Com 17,5 hectares, já foram realizados projetos preliminares para implantação de diversas estruturas no HARMONIA. Dentre elas, já se propôs uma estrutura de mini fazenda para entretenimento de crianças e adultos e contato com a vida no campo.

Esse espaço hoje consta no Anexo VI identificado como “Fazendinha”, em que pese nada ter sido lá construído. Tanto no local demarcado, como nas suas proximidades, podem ser propostos equipamentos aliando atividades com animais à realização de rodeios e exposição. Uma atração assim pode ser destino de famílias, excursões e passeios escolares para interação com os animais.

Pode-se prever a criação de restaurantes temáticos, museus, circuitos gastronômicos, exposições de fauna e flora regionais, instalação de lojas de artesanato. aliada com o comércio de itens que representem a capacidade de realização do Rio Grande do Sul e sua força econômica.

Representa tendência mundial o oferecimento de atrações que envolvam o Turismo de Experiência ou Experimentação, conferindo oportunidade de vivenciar os usos e costumes do gaúcho e da vida no campo.

A estrutura a ser desenvolvida pode incorporar as opções consideradas neste Termo de Referência e outras que se mostrem adequadas ao Parque.

5.1.3 Das Questões Ambientais

As atividades planejadas deverão observar as licenças necessárias para operação da atividade, conforme legislação pertinente, principalmente as definições contidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental e na Lei Ordinária 8.267 de 29 de Dezembro de 1998 e o modelo de negócio.

Quanto à vegetação presente no parque, de modo geral, não se tem obrigatoriedade legal para sua manutenção, por não se tratar de vegetação nativa. Os requerentes poderão analisar a remoção de acordo com cada projeto, buscando-se o menor impacto possível sobre a vegetação existente.

5.1.4 Da Mobilidade Urbana

O alargamento da Rua Otavio Francisco Caruso da Rocha já está contemplado no PDDUA e o espaço necessário já está considerada na planta constante do ANEXO VI.

Deverá ser prevista ainda a implementação de estacionamento na via lateral não asfaltada entre a Av. Edvaldo Pereira Paiva e o HARMONIA, desde a Rótula das Cuias até o espaço denominado “Fazendinha”, conforme assinalado no mapa (Anexo VI).

Pode também ser contemplada a criação de novos acessos ao HARMONIA, de forma a permitir a integração com o espaço de estacionamento e a aproximação com o novo Parque da Orla, integrando os espaços públicos da cidade e qualificando-os como ambiente de lazer e turismo.

5.1.5 Das Disposições Gerais

Além dos ESTUDOS exigidos neste instrumento, ao interessado é facultada a apresentação de complementos que indiquem inovações, melhorias e alternativas para alcançar economicidade, eficiência, ganhos de escala e outros benefícios na execução do Projeto, incluindo alternativas para captação e potencialização da demanda.

Observado isso, tem-se que a área do HARMONIA deverá ser revitalizada mediante soluções construtivas que atinjam o objetivo pretendido, por meio de modelos de negócio que se demonstrem compatíveis com o uso do solo.

6. ESTUDOS TÉCNICOS

O escopo de produtos a serem desenvolvidos pelo requerente, no âmbito deste projeto de concessão, consiste, no mínimo, nos itens abaixo:

6.1. Diagnóstico e Estudos Preliminares

6.1.1. Estudos de Benchmark

Deverá ser realizado um levantamento prévio de soluções utilizadas em projetos similares no Brasil e no mundo, sob as perspectivas de engenharia e de modelo de negócios, descrevendo as estratégias utilizadas em cada caso e de que forma isso poderia ser replicado para este projeto.

6.1.2. Diagnóstico da Situação Atual

Os ESTUDOS deverão ponderar as condições atuais da área de influência do projeto, considerando:

- a. Situação ambiental da área de influência do PROJETO;
- b. Legislação municipal e federal afetas ao PROJETO;
- c. Condicionantes legais, regulatórias e normativas para a realização do PROJETO;
- d. Situação da infraestrutura física existente na área e cobertura vegetal;
- e. Situação dos sistemas técnicos e equipamentos;
- f. Diagnóstico de acessibilidade (viária e de circulação de pedestres).

6.1.3. Estudo de Demandas e Necessidades

O estudo deverá possibilitar a identificação de possíveis modelos de negócio a serem implementados como fonte de receita, atividades principais e acessórias, base para o desenvolvimento dos estudos de viabilidade econômico-financeira. Deve conter os seguintes tópicos:

- a. Análise quantitativa e qualitativa do público atendido atualmente e do público que se pretende atender com a execução do PROJETO, incluindo perfil e características de cada nicho (perfil socioeconômico, interesses, comportamentos, motivações);
- b. Os equipamentos já existentes e as atividades já autorizadas;

- c. Possibilidades quanto às novas unidades de negócio, equipamentos e atividades a serem exploradas;
- d. Preços atuais e previsões de reajuste para cada unidade de negócio, equipamentos e atividades a serem exploradas;
- e. Outros itens que tenham relevância na análise atual da demanda e nas projeções futuras;
- f. Possibilidades de mercado relativas às características da região, como realização de festas, eventos de turismo, feiras, ações de publicidade, dentre outros.

6.2. Modelagem do PROJETO

6.2.1. Modelagem Operacional

A modelagem operacional consistirá na apresentação de forma e de dimensionamento dos processos de implantação e gestão do PROJETO, com base na demanda a ser atendida, no nível de qualidade almejado e no planejamento para geração de receitas principais e acessórias, advindas de fontes a serem sugeridas, respeitada a legislação vigente. A fim de atingir estas metas, devem ser elaborados um Plano de Operação e um Plano de Manutenção dos espaços criados, e um Sistema de Mensuração de Desempenho.

6.2.1.1. Plano de Operação

O Plano de Operação deverá detalhar o conjunto de procedimentos e metodologias para adequada execução das atividades comerciais, publicitárias e de operação e logística de acordo com o modelo de negócio a ser proposto.

6.2.1.2. Plano de Manutenção

O Plano de Manutenção inclui as metodologias de execução, demandas por equipamentos e estruturas físicas necessárias, bem como mão de obra para adequado cumprimento das diretrizes estabelecidas.

6.2.1.3. Mensuração de Desempenho

O PROJETO deverá conter um Sistema de Mensuração de Desempenho, dispondo de um conjunto de indicadores para a avaliação do desempenho da Concessionária, proporções desses indicadores e o impacto no sistema de pagamento. Deverá ainda conter a metodologia de mensuração de forma a permitir a realização dessa atividade por um Verificador Independente, cuja contratação deverá estar prevista na modelagem do PROJETO.

Os indicadores de desempenho deverão contemplar, não restrito à, as seguintes áreas:

- a. Implantação - avalia o cumprimento dos prazos referentes à construção, instalação e inauguração das atrações constantes no projeto;
- b. Operação - avalia a disponibilidade e qualidade da infraestrutura e dos serviços, bem como o cumprimento dos prazos estabelecidos para os mesmos;

- c. Manutenção, Conservação e Limpeza - avalia a manutenção nos níveis de eficiência atingidos pela concessionária, bem como a limpeza dos ambientes e conservação dos equipamentos e área verde;
- d. Segurança - avalia o nível de segurança efetivo;
- e. Gestão - avalia as ações para efficientização de recursos e uso consciente, bem como administração geral do parque e estacionamento;
- f. Coleta e Descarte de Resíduos - avalia a gestão dos resíduos, tanto do ponto de vista de planejamento, quanto da execução;
- g. Satisfação dos Usuários - busca visualizar a experiência do ponto de vista do usuário.

6.2.2. Estudos de Arquitetura e Engenharia

Esta parte dos ESTUDOS consiste no anteprojeto (AP), ou seja, documentos técnicos que permitam a caracterização das intervenções propostas, bem como estimativa dos custos e prazos de execução dos serviços. Devem ser considerados os componentes e instalações já existentes, bem como investimentos e obras já contratadas pelo município e aspectos de impacto urbanístico, de patrimônio histórico e ambiental.

Os ESTUDOS relativos ao cenário escolhido devem contemplar os seguintes requisitos mínimos:

- a. Identificação das soluções técnicas de engenharia e arquitetura escolhidas para o projeto;
- b. Requisitos técnicos e operacionais mínimos, globais e localizados, para as atividades a serem implementadas;
- c. Requisitos para eventuais construções;
- d. Identificação dos tipos de intervenções a serem executadas, dos materiais e equipamentos a serem utilizados, sendo desejável a apresentação dos projetos de infraestrutura necessários às intervenções propostas entre eles, mas não restritos à, saneamento, drenagem, abastecimento de água, energia elétrica e gás, rede de iluminação pública e de telecomunicações;
Identificação dos métodos construtivos;
- e. Orçamento do custo global das obras, fundamentado em quantitativos de serviços e fornecimentos propriamente avaliados;
- f. Plano de implantação, dimensionamento e caracterização das intervenções e construções previstas, contemplando os conceitos de construção sustentável e de acessibilidade universal;
- g. Cronograma físico-financeiro das obras;
- h. Planta ilustrativa da proposta.

6.2.3. Estudos Ambientais

Esta parte dos ESTUDOS consiste na análise preliminar das questões ambientais ligadas à área total do HARMONIA, principalmente àquelas relacionadas às instalações e equipamentos a serem instalados, apontando se há algum fator ambiental impeditivo e/ou que demande um processo de licenciamento mais complexo que possa impactar de forma significativa:

- a. Cronograma de implantação do projeto;

- b. Medidas compensatórias e/ou mitigadoras;
- c. Certificação ambiental;
- d. Diretrizes para o licenciamento e cumprimento das normas vigentes;
- e. Estudo de Impacto de Vizinhança; e
- f. Necessidade de elaboração de Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto Ambiental (RIMA).

6.2.4. Modelagem econômico-financeira

A modelagem econômico-financeira deverá contemplar estudo da viabilidade e sustentabilidade do projeto do ponto de vista econômico-financeiro, que incluirá demonstração dos resultados quantitativos estimados para o projeto, previsão de investimentos, prazo do contrato, vantagem econômica para o Município, entre outros.

6.2.4.1. Estudo de viabilidade econômico-financeira da concessionária (Avaliação Financeira)

Esta parte dos ESTUDOS consiste em relatório explicativo da modelagem financeira, contendo a justificativa de todas as premissas utilizadas e dispendo minimamente dos seguintes itens:

- a. Premissas macroeconômicas e financeiras;
- b. Premissas fiscais e tributárias;
- c. Modelo de remuneração do futuro contratado (com prioridade àqueles que não impliquem desembolso pela Administração Pública Municipal);
- d. Descrição e dimensionamento das fontes de receitas (principais e complementares), com respectivas premissas e com base em projeção de cenários de demanda;
- e. Dimensionamento de custos e despesas, discriminando-os entre fixos e variáveis (OPEX);
- f. Cronograma físico-financeiro detalhado dos investimentos (fixos e pré-operacionais, iniciais e reinvestimentos), por etapa e por fase de implantação, caso haja, incluindo os prazos para obtenção das licenças de instalação e operação, se aplicável (CAPEX);
- g. Descrição da estrutura de capital (próprio e de terceiros);
- h. Descrição do tipo de dívida e dos instrumentos financeiros utilizados (ponte e/ou longo prazo, sênior e/ou subordinada, empréstimos bancários, utilização de valores mobiliários, melhorias de créditos, linhas de crédito de fomento ao turismo etc.), montante, prazo e condições (carência, método de amortização, periodicidade de pagamento, garantias, periodicidade da liberação do recurso, entre outros);
- i. Premissas para projeção de capital de giro;
- j. Premissas para a recuperação do investimento por parte dos acionistas ao longo do prazo da concessão (distribuição de dividendos, redução de capital, entre outros).
- k. Valor a ser pago pela outorga, se houver, considerando as consequências associadas ao descumprimento dos parâmetros de desempenho, conforme Sistema de Mensuração de Desempenho a ser desenvolvido nos moldes do item 6.2.1.3.;

- l. Avaliação e justificativa para o prazo de concessão adotado, considerando os requisitos legais, a remuneração do concessionário e o desgaste da infraestrutura;
- m. Avaliação e justificativa para a taxa interna de retorno (TIR) adotada;
- n. Valor do contrato.

Além disso, deverão ser demonstrados os principais resultados esperados do modelo financeiro na forma dos itens abaixo:

- a. Resultado econômico – Fluxo de Caixa Descontado do Projeto e do Acionista;
- b. Taxa Interna de Retorno do Projeto e do Equity (TIR);
- c. Alavancagem financeira máxima;
- d. Índice de Cobertura dos Serviços de Dívida (ICSD) anual e médio;
- e. Produção de indicadores a exemplo de exposição máxima, custo médio ponderado de capital (WACC), payback, entre outros;
- f. Outras informações que julgarem necessárias.

Todas as premissas deverão ser incorporadas e evidenciadas na elaboração de planilhas que serão entregues junto ao relatório e compondo os seguintes painéis:

- a. Painel de controle (sumário);
- b. Demonstração de Resultados de Exercício;
- c. Balanço Patrimonial;
- d. Demonstração de Fluxo de Caixa Direto e Indireto;
- e. Termos e condições da outorga;
- f. Investimentos e manutenções periódicas (CAPEX);
- g. Depreciações e amortizações;
- h. Termos e condições de financiamento;
- i. Receitas, detalhadas por linhas de negócios, tipos de produtos e/ou serviços prestados, com a respectiva quantidade e preços praticados;
- j. Custos de operação e manutenção (OPEX);
- k. Custo médio ponderado de capital (WACC);
- l. Análises de Sensibilidade;
- m. Outras que se julgarem necessárias.

6.2.4.2. Demonstração comparativa de custo e benefício do PROJETO em relação a opções funcionalmente equivalentes (Value for Money)

Deverá ser apresentada planilha evidenciando a perspectiva financeira de viabilidade do projeto caso fosse executado pelo Município (incluindo a demonstração de VPL e TIR). Desta forma, deve-se estimar os fluxos de entrada com:

- a. Valor de outorga, se for o caso;
- b. Possível economia gerada pelo projeto;
- c. Tributos diretos e indiretos arrecadados;
- d. Investimentos em execução pelo setor público que possam ser assumidos pelo parceiro privado;
- e. Possível percentual de participação da Administração Pública Municipal nas receitas do operador;

- f. Possível percentual de compartilhamento dos lucros do operador com o Poder Concedente, e
- g. Outros.

Os ESTUDOS deverão demonstrar que a opção escolhida é mais vantajosa para o Município, se comparada com as demais alternativas, evidenciando quantitativamente e qualitativamente os benefícios e desvantagens de cada. Devem ser demonstrados ainda os ganhos de eficiência derivados do tipo de contratação escolhida, incluindo:

- a. Construção de um comparativo referente ao setor público que inclua os riscos transferíveis e reflita os benefícios ou custos líquidos do desenvolvimento do projeto por execução direta pela Administração Pública Municipal, a partir de análise de Value for Money;
- b. Construção de um fator de comparação entre o setor privado e o setor público;
- c. Descrição e análise de fatores qualitativos que não tenham sido quantificados na elaboração dos comparadores;
- d. Comparação das alternativas de modelagem jurídico-institucional, indicando justificadamente aquela que apresenta o melhor custo/benefício social e econômico.

6.2.5. Modelagem Jurídica

Os ESTUDOS deverão apresentar modelagem jurídica que melhor se adeque aos preceitos do Edital e ao PROJETO, considerando todos os envolvidos, entes público e privado e devendo cumprir o que segue:

6.2.5.1. Desenho e Estruturação do modelo jurídico

A Modelagem Jurídica referente ao desenho e estruturação do modelo jurídico apresentado deverá apresentar:

- a. Análise jurídica institucional, legal e regulatória pertinentes ao projeto, incluindo aspectos regulatórios ambientais, de patrimônio histórico, de zoneamento, de trânsito e quaisquer outros aspectos de natureza jurídico regulatória aplicáveis;
- b. Análise dos fatores jurídicos, técnicos e procedimentais da Administração Pública Municipal necessários e condicionantes da publicação do edital do projeto, indicando as ferramentas jurídicas necessárias para as soluções propostas e formulando suas respectivas minutas, inclusive para fins de alteração legislativa, caso necessária;
- c. Análise jurídica indicando expressamente a modalidade jurídica de contratação para o projeto e avaliação comparativa de viabilidade entre o modelo indicado e outros modelos alternativos (com prioridade à estruturação de contratos e parcerias que não impliquem desembolso pela Administração Pública Municipal); e
- d. Análise jurídica dos aspectos tributários do modelo de contratação e operação escolhido, contemplando as diretrizes regulatórias legais e infralegais, municipais, estaduais e federais, e outros aspectos normativos tributários que incidam no projeto.

6.2.5.2. Avaliação de impacto e risco

A Modelagem Jurídica referente à avaliação de impacto e risco deverá apresentar:

- a. Descrição da matriz de riscos com a sua adequada alocação entre as partes, análises de consequências, estimativas de probabilidade e medidas mitigadoras, de modo que a alocação do risco seja assumida pela parte capacitada em gerenciá-lo da forma mais econômica possível;
- b. Descrição detalhada de direitos, obrigações e encargos do parceiro público e do parceiro privado;
- c. Descrição analítica dos mecanismos de regulação do equilíbrio econômico-financeiro do contrato; e
- d. Análise jurídica contendo estruturação de sanções e penalizações, mecanismos de fiscalização, mecanismos de resolução de controvérsias e sugestão de estrutura de garantias a serem providas pelo parceiro privado.

6.2.5.3. Minutas de instrumentos jurídicos e demais documentos

Dentre as minutas de instrumentos jurídicos licitatórios e demais documentos necessários à implementação do projeto, devem constar:

- a. Minutas de leis, decretos e outros atos normativos necessários;
- b. Minuta de edital de licitação do projeto e seus anexos, bem como minuta do contrato e seus anexos, os quais deverão conter, além das cláusulas obrigatórias, conforme o caso, previstas no art. 55 da Lei Federal nº 8.666/1993, nos arts. 23 e 23-A da Lei Federal nº 8.987/1995 e no art. 5º da Lei Federal nº 11.079/2004, os seguintes itens:
 - Definições dos termos do edital e do contrato;
 - Disposição e definição dos mecanismos de remuneração e fontes de receitas do parceiro privado;
 - Possíveis contrapartidas a serem revertidas à Administração Pública Municipal em razão da exploração da área e dos serviços prestados, tais como mecanismo de pagamento de outorga ou compartilhamento de receitas ou lucros;
 - Mecanismos de fiscalização e regulação do contrato;
 - Estrutura de garantias privadas;
 - Bens reversíveis;
 - Aspectos tributários contratuais;
 - Mecanismos que disciplinem o equilíbrio econômico-financeiro do contrato;
 - Previsão e definição dos índices de desempenho a serem considerados;
 - Estabelecimento de regras de pagamento de outorga e compartilhamento de receitas vinculadas ao desempenho na execução do contrato; e
 - Indicação de procedimentos necessários para garantir o direito aos usuários.
- c. Minutas de instrumentos jurídicos necessários e condicionantes da publicação do edital do projeto.

7. METODOLOGIA PARA ELABORAÇÃO DOS ESTUDOS

A Requerente deverá descrever a metodologia que será empregada para o desenvolvimento dos ESTUDOS, a partir da elaboração de um Plano de Trabalho, empregando as melhores práticas de elaboração, segundo normas e procedimentos pertinentes, observadas as premissas contidas neste Termo de Referência.

8. PRODUTOS DOS ESTUDOS

Os produtos a serem entregues devem conter os itens e subitens descritos nesse Termo de Referência, a exemplo do quadro a seguir:

Quadro 1 – Produtos dos Estudos

Produtos
A – Diagnóstico e Estudos Preliminares; Modelagem Operacional
B – Estudos de Arquitetura e Engenharia
C – Modelagem Econômico-Financeira
D – Modelagem Jurídica

Todos os valores apresentados deverão ser expressos em reais (R\$) constantes, além de considerar a Norma Contábil vigente (IFRS) e o Regime Fiscal vigentes no País. Caso seja necessária a utilização de índice como deflator, este deverá ser indicado. Os documentos assinados deverão ser disponibilizados em arquivo digital em formato “pdf”.

Em todas as páginas dos documentos digitalizados deverão constar a rubrica do responsável pelo produto. O material também deverá ser disponibilizado em formato aberto que permita edição, como “doc” ou similar. Mapas e plantas deverão ser devidamente georreferenciados e apresentados em formato editável: “dgn”, “dwg”, “shapefile”, “kml” ou similar.

Quadros e tabelas deverão conter a fonte dos dados apresentados. As tabelas e planilhas numéricas deverão também ser apresentadas em formato “xls” ou similar, com a memória de cálculo devidamente registrada.

Os Agentes Autorizados deverão preservar todos os documentos originais apresentados até o término do PMI.

Os ESTUDOS deverão ser protocolados em duas vias iguais na sede da Secretaria Municipal de Parcerias Estratégicas (SMPE), no endereço indicado no preâmbulo do Edital.

9. CRONOGRAMA DOS ESTUDOS

O prazo máximo para a conclusão dos ESTUDOS será de até 60 (sessenta) dias, contados da data de publicação do TERMO DE AUTORIZAÇÃO de realização dos estudos. O prazo poderá ser prorrogado, mediante solicitação de pessoa autorizada e avaliação da SMPE. A PESSOA AUTORIZADA deverá apresentar o cronograma dos

trabalhos a serem desenvolvidos em conformidade com o disposto neste Termo de Referência.