

1. ANEXO I

2. TERMO DE REFERENCIA

1. INTRODUÇÃO

1.1. Este Termo de Referência apresenta o contexto do Projeto “PÍER TURÍSTICO DA FOZ DO RIO PEREQUÊ” objeto do presente **EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 007/2018**, bem como as diretrizes para a elaboração dos estudos no âmbito do **Procedimento de Manifestação de Interesse (“PMI”) nº 001/2018**.

1.2. Os estudos devem estar acompanhados dos documentos exigidos no EDITAL e neste ANEXO I, e devem permitir que o CGP disponha de todas as informações necessárias para proceder à análise formal e substantiva dos seus conteúdos, nos termos do Edital e deste Termo de Referência.

1.3. Os Estudos devem atender às diretrizes previstas neste Termo de Referência, compreendendo os elementos mínimos relacionados à modelagem operacional, econômico-financeira, jurídica, de engenharia e arquitetura a seguir descritos.

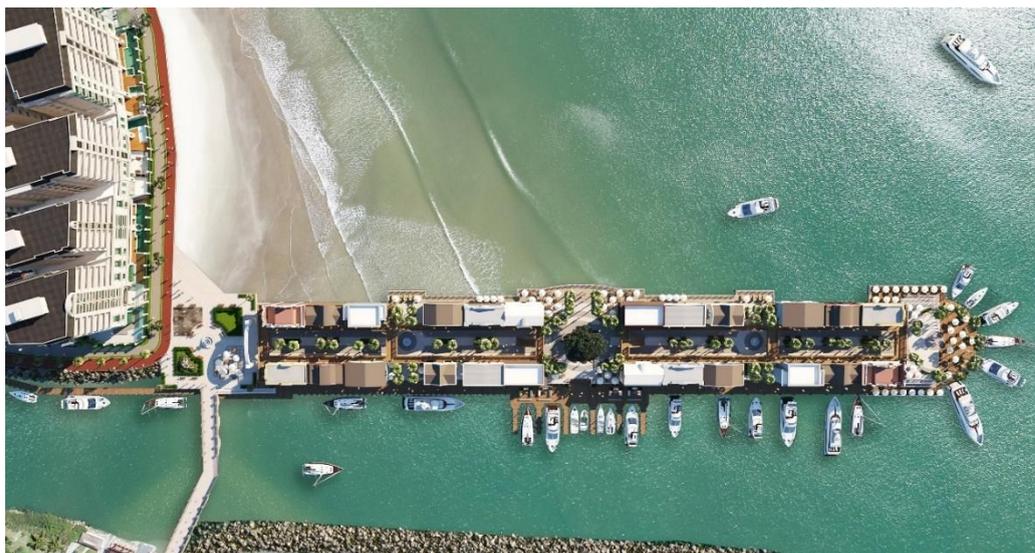
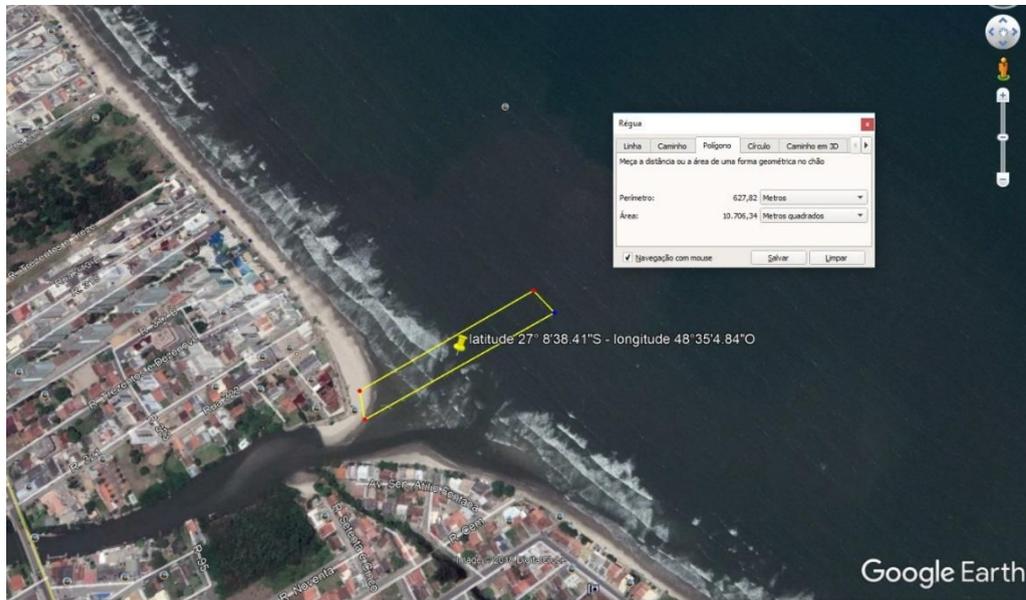
1.4. Os requisitos para análise de Propostas e para avaliação e seleção dos Estudos especificados no Edital devem ser interpretados em conjunto com as diretrizes constantes deste Termo de Referência.

2. DIRETRIZES CONCEITUAIS

3. ÁREA PARA O EMPREENDIMENTO

2.1. A construção de um Píer Turístico sobre o molhe executado na Foz do Rio Perequê, alia dois importantes interesses públicos: a proteção da costa e a oferta de um moderno ambiente de lazer, turismo, serviços e náutica, conforme imagens meramente exemplificativas abaixo:

Conselho Gestor de Concessões e Parcerias Público-Privadas
Chamamento Público nº 007/2018



4. DOS PROJETOS, ESTUDOS E LEVANTAMENTOS.

2.2. Os trabalhos para os Projetos, Estudos e levantamentos do Pier Turístico deverão ser apresentados levando em consideração as demandas listadas a seguir e descritas nos tópicos adiante:

- 2.2.1. Estudo preliminar arquitetônico e urbanístico, com plantas, cortes, perspectivas e demais elementos, executados em escalas compatíveis e que permitam a perfeita compreensão do empreendimento;
- 2.2.2. Estudo preliminar das obras de mar: enrocamento e dragagem, levando em consideração os impactos que as obras possam causar no Rio Perequê, com relação ao assoreamento e na melhoria da água do Rio;
- 2.2.3. Memorial descritivo básico do projeto, considerando o mix de lojas, serviços, vagas náuticas, espaços de lazer, acesso público, estética, integração ao ambiente, sustentabilidade ambiental e demais componentes, baseados nas necessidades dos usuários, turistas, na comunidade local e do entorno do empreendimento e nas condições mercadológicas da região;
- 2.2.4. Diagnóstico ambiental simplificado, com identificação e avaliação dos principais impactos ambientais do projeto na área de construção do molhe, na praia e no Rio Perequê;
- 2.2.5. Proposição de medidas mitigadoras aos principais impactos negativos identificados;
- 2.2.6. Proposição dos planos e programas de monitoramento e gestão ambiental associados as fases de construção e operação do empreendimento;
- 2.2.7. Estimativa do número de pessoas que frequentarão diariamente a área de influência;
- 2.2.8. Demanda adicional por serviços públicos e por infraestrutura na localidade de inserção do empreendimento;
- 2.2.9. Modificação do ambiente paisagístico;
- 2.2.10. Avaliação Econômica e financeira do projeto;
- 2.2.11. Estudo de viabilidade econômica do projeto;

2.2.12. Estimativa da criação de vagas de emprego;

2.2.13. Influência na economia local;

2.2.14. Plano de Ordenamento Náutico e do tráfego aquaviário do projeto;

2.2.15. Levantamento Batimétrico;

2.2.16. Caracterização Geotécnica do leito marinho;

2.2.17. Demais documentos complementares, porventura necessários, a serem apresentados a critério da proponente e da concedente.

3. CONTEÚDO DOS ESTUDOS

5. Os estudos devem contemplar a modelagem operacional, econômico-financeira, jurídica e de engenharia e arquitetura do Projeto, conforme as diretrizes a seguir descritas.

6. MODELAGEM OPERACIONAL

3.1. A modelagem operacional deverá apresentar a forma e o dimensionamento da administração do Píer Turístico e de seus serviços relacionados, podendo, eventualmente, detalhar formas de exploração comercial.

3.2. Os Estudos deverão apresentar o plano de operação e manutenção dos ativos e a política de gestão de pessoal, com o detalhamento de custos e despesas. A estrutura física e de pessoal necessária para a adequada administração dos serviços deverá ser descrita e justificada.

3.3. Como resultado da modelagem operacional, também deverão ser detalhados, para todo o prazo contratual, dentre outros aspectos:

7. a) plano de exploração comercial dos empreendimentos;

8. b) estimativa detalhada dos custos administrativos (incluído água, energia e telecomunicações), operacionais e outras despesas; e

9. c) proposta de sistema de mensuração de desempenho, com indicadores que permitam estabelecer e avaliar o nível de serviço, contendo ainda a definição dos parâmetros a serem verificados, metas, metodologia de verificação e as consequências associadas ao seu descumprimento, se for o caso;
10. d) Melhores práticas, inovações e sugestões nos procedimentos operacionais de manutenção da infraestrutura e dos equipamentos necessários para adequada prestação de serviços objeto deste EDITAL, bem como da prestação dos serviços de apoio a elas;
11. e) Análise e detalhamento das tecnologias e equipamentos disponíveis para serem utilizadas na consecução do objeto deste PMI, bem como suas vantagens e desvantagens;
12. f) Plano de trabalho para instalação, operação e manutenção das estruturas a serem implantadas;

13. MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA

3.4. 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 aporte de recursos, dimensionamento das garantias a serem oferecidas pelos agentes públicos e privados e alocação contratual de riscos.

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

3.6. A análise e a projeção de receitas deverão compreender, quando aplicável:

14. a) estudo de demanda e sua projeção ao longo do prazo contratual, considerando as linhas de negócios e tipos de eventos, serviços prestados e preços praticados, envolvendo não somente atividades âncora, como também as atividades complementares associadas; e

15. b) modelo de remuneração do parceiro privado, baseado na obtenção de receitas com a exploração comercial dos parques, incluindo os empreendimentos associados.
- 3.7. Os ESTUDOS deverão explicitar as premissas adotadas para a projeção das receitas ao longo do prazo contratual.
- 3.8. Análise de viabilidade econômico-financeira, contendo:
 16. a) análise econômica da modalidade de contratação do empreendimento mais vantajosa para a Administração Pública Municipal, considerando os aspectos de custo-benefício, custos de oportunidade, *Value for Money*, dentre outros;
 17. b) modelo financeiro detalhado em planilha eletrônica do tipo Microsoft Excel que comprove a viabilidade financeira do negócio, seguindo as práticas contábeis e fiscais vigentes à época da sua preparação;
 18. c) relatório explicativo da modelagem financeira, contendo a justificativa de todas as premissas utilizadas; e
 19. d) plano de negócios.
- 3.9. O modelo financeiro e o respectivo relatório devem apresentar as **premissas** que embasaram os Estudos, incluindo, quando aplicável:
 20. a) premissas macroeconômicas e financeiras;
 21. b) avaliação e justificativa para a Taxa Interna de Retorno (TIR) adotada, se aplicável;
 22. c) premissas fiscais e tributárias;
 23. d) descrição da estrutura de capital (próprio e/ou de terceiros);
 24. e) 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, hedge etc.), caso aplicável, bem como o montante, prazo e condições de financiamento;

25. f) cronograma físico-financeiro detalhado dos investimentos, por etapa e por fase de implantação, caso haja, incluindo os prazos para obtenção das licenças de instalação e operação, se aplicável;
 26. g) todas as fontes de receita;
 27. h) premissas para projeção de capital de giro;
 28. i) custos e despesas; e
 29. j) premissas para a recuperação do investimento por parte dos acionistas ao longo do prazo da concessão (distribuição de dividendos, caso previsto, redução de capital etc.).
- 3.10. Os principais **resultados** do modelo financeiro deverão incluir, se aplicável:
30. a) estimativa de receitas auferidas pelo parceiro privado com a exploração comercial, bem como receitas acessórias, alternativas e complementares;
 31. b) Taxa Interna de Retorno do projeto (TIR);
 32. c) alavancagem financeira máxima;
 33. d) produção de indicadores, a exemplo de exposição máxima, custo médio ponderado de capital (WACC), payback etc.;
 34. e) índice de Cobertura dos Serviços de Dívida (ICSD) anual e médio;
 35. f) avaliação e justificativa para o prazo de concessão adotado;
 36. g) ano do primeiro retorno de *equity*;
 37. h) primeiro e último ano de pagamento das dívidas;
 38. i) contrapartidas a serem pagas em razão da exploração da área e dos serviços prestados;
 39. j) premissas; demonstração de Fluxo de Caixa;

- 40. k) demonstração de Resultados de Exercício;
- 41. l) termos e condições de financiamento;
- 42. m) investimentos e manutenções periódicas;
- 43. n) custos de operação e manutenção;
- 44. o) análises de Sensibilidade;
- 45. p) quadro de usos e fontes de recursos, ano a ano; e
- 46. q) outras que julgar necessárias.

47. MODELAGEM JURÍDICA

3.11. A modelagem jurídica deverá propor a modalidade de contratação para o projeto, embasada em avaliação jurídica da viabilidade de modelos alternativos ou complementares.

3.12. A proposta de modelagem jurídica deverá contemplar análises e soluções institucionais, jurídicas e regulatórias pertinentes ao encaminhamento do projeto.

3.13. Os Estudos deverão detalhar justificadamente, se aplicável:

- 48. a) as definições do edital e da minuta do contrato ou parceria;
- 49. b) o objeto da contratação ou parceria;
- 50. c) os critérios de julgamento da licitação ou da seleção;
- 51. d) os eventuais critérios de qualificação técnica e econômico-financeira ou os requisitos para a celebração das parcerias;
- 52. e) os critérios para elaboração de proposta técnica, caso prevista;
- 53. f) eventuais condições precedentes à assinatura do contrato ou termo e ao início do prazo de execução do objeto (fase preliminar);

54. g) o prazo e o valor estimado do contrato ou parceria;
 55. h) o mecanismo de remuneração do parceiro e as fontes de receitas do parceiro;
 56. i) a matriz de risco e as medidas mitigatórias de eventual responsabilização do poder público no tocante às obras e serviços;
 57. j) a eventual contrapartida 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 compartilhamento de receitas;
 58. k) as obrigações das partes, incluindo a eventual descrição de seguros de contratação obrigatória pelo parceiro;
 59. l) as sanções e penalidades aplicáveis às hipóteses de infração;
 60. m) o mecanismo de fiscalização da parceria ou contrato e o verificador independente;
 61. n) a estrutura de garantias;
 62. o) os procedimentos necessários para garantir o direito aos usuários das áreas;
 63. p) os bens reversíveis;
 64. q) as potenciais interfaces institucionais com os agentes envolvidos;
 65. r) os aspectos tributários do modelo de contratação escolhido; e
 66. s) Sistema de mensuração de desempenho.
- 3.14. A modelagem jurídica deverá conter, ao menos:
67. 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.

- 68. 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;
- 69. 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; e
- 70. d) Parecer Jurídico justificando o modelo proposto e legalidade de implantação do projeto.

3.15. Os modelos propostos deverão prever prazo de vigência não inferior a 5 anos.

71. MODELAGEM TÉCNICA

3.16. A modelagem de engenharia é compreendida 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 neste documento. Além disso, a modelagem deverá ser elaborada com base nas indicações dos estudos técnicos, que assegurem a viabilidade técnica e o adequado tratamento do impacto ambiental da infraestrutura, e que possibilitem a avaliação do custo da obra e a definição do prazo de execução

3.17. Desenvolver desenhos técnicos referentes aos elementos de anteprojeto, definindo e consolidando todas as informações necessárias a fim de verificar sua viabilidade técnica, legal e econômica. Devem ser apresentados minimamente:

- 72. a. Estudo conceitual, de forma a fornecer visão global do projeto e identificar todos os seus elementos constitutivos com clareza;
- 73. b) Memorial descritivo;
- 74. c) Elementos de anteprojeto, tais como anteprojeto, planta de situação, plantas baixas esquemáticas de todos os níveis, estudos básicos dos layouts internos, cortes e elevações e perspectivas ilustrativas, nos termos da legislação em vigor, com anotação

da responsabilidade técnica (ART) quando aplicável;

75. d) Descrição técnica detalhada das soluções globais e localizadas, em detalhamento suficiente para não comprometer a capacidade do eventual futuro contratado em inovações e melhoramentos durante a elaboração do projeto executivo;
76. e) Identificação e mapeamento de áreas de implantação do projeto, além dos custos e análise de regularidade da implantação deste tipo de empreendimento perante as autoridades competentes;
77. f) Plano de implantação ou reforma, dimensionamento e caracterização das estruturas previstas;
78. g) Orçamento detalhado 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); e
79. h) Cronograma físico-financeiro dos investimentos.

3.18. Na elaboração da modelagem de engenharia deverão ser consideradas soluções de acessibilidade e ambientais e, preferencialmente, soluções que incluam fontes alternativas de energia, logística reversa dos equipamentos a serem substituídos e descartados, e destinação adequada de resíduos.

3.19. É desejável que a modelagem de engenharia considere métodos construtivos modernos, garantindo padrões de qualidade dos serviços e materiais duráveis e adequados para os serviços objeto deste EDITAL.

80. MODELAGEM AMBIENTAL

3.20. Meio Físico: Apresentar os principais dados do meio físico da área de influência do empreendimento, com elaboração de textos descritivos (quando couber).

3.20.1. Caracterização climatológica contendo: precipitação pluviométrica,

temperatura do ar, umidade relativa do ar e velocidade do vento;

3.20.2. Caracterização local da geologia;

3.20.3. Caracterização local da geomorfologia;

3.20.4. Caracterização local dos solos;

3.20.5. Caracterização local dos recursos hídricos.

3.21. Meio Biótico: Neste item, deverão ser apresentados os dados e principais características da fauna e flora regional, de tal forma que, permita-se uma análise adequada da estrutura e função ecológica dos elementos vivos predominantes na área de influência do projeto.

3.21.1. Vegetação: descrição e caracterização local da cobertura vegetal;

3.21.2. Fauna: descrição e caracterização local da fauna;

3.21.3. Descrever se o empreendimento se encontra inserido em unidades de conservação.

3.22. Meio Socioeconômico: Deverá ser conduzida uma pesquisa socioeconômica a partir de dados primários onde deverão constar os seguintes aspectos: população, atividades econômicas, emprego, renda, infraestrutura, habitação, tráfego, lazer, uso do solo, esportes, recreação e atividades culturais.

3.23. CONCLUSÕES

3.23.1. Após a consideração de evidências, argumentos ou premissas apresentadas, apresentar uma proposição final sobre a viabilidade técnica e ambiental do empreendimento.

3.24. BIBLIOGRAFIA

3.24.1. Deverá constar toda a bibliografia consultada e citada;

3.24.2. Quadros, Tabelas e Figuras deverão conter a fonte dos dados apresentados.

NILZA NILDA SIMAS
Prefeita Municipal de Itapema-SC
Presidente do Conselho Gestor de Concessões e Parcerias Público-Privadas