

ANEXO V

TERMO DE REFERÊNCIA

1. INTRODUÇÃO

Com uma demanda recorrente da população para ampliação das opções de lazer da cidade e tendo como objetivo de tornar o Estádio Juscelino Kubitschek e o Ginásio de Esporte referência no desenvolvimento de atividades esportivas do Distrito Federal, fez-se necessária a publicação de um Edital de Chamamento Público para o Complexo Esportivo JK com o objetivo de receber estudos com propostas inovadoras, técnica e economicamente viáveis para o melhor aproveitamento de suas instalações e maior eficiência na sua gestão.

Diante disso, o presente Termo de Referência tem por objetivo estabelecer as diretrizes para subsidiar os estudos de modelagem técnica, econômico-financeira e jurídica, com vistas à estruturação de projeto para a Concessão da reforma, revitalização, operação e manutenção do Complexo Esportivo JK (Estádio Juscelino Kubitschek e Ginásio de Esportes), na Região Administrativa do Paranoá, em continuidade à fase de AUTORIZAÇÃO prevista no Edital de Chamamento Público nº 004/2023 – SEPE.

2. DO OBJETO DOS ESTUDOS

Por meio do Edital de Chamamento para Procedimento de Manifestação de Interesse - PMI nº 004/2023 – SEPE, constitui, como objeto, o Chamamento da iniciativa privada para apresentação de projetos, levantamentos, investigações e estudos para a Concessão da reforma, revitalização, operação e manutenção do Complexo Esportivo JK (Estádio Juscelino Kubitschek e Ginásio de Esportes), localizado na Região Administrativa do Paranoá.

3. DA LEGISLAÇÃO E NORMAS APLICÁVEIS

3.1. Este PMI, sem prejuízo de outras normas pertinentes, deve observar, especialmente, as seguintes:

- 3.1.1. Lei Distrital nº 3.792, de 02 de fevereiro de 2006;
- 3.1.2. Decreto Distrital nº 39.613, de 03 de janeiro de 2019;
- 3.1.3. Lei nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004;
- 3.1.4. Lei nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995;
- 3.1.5. Lei nº 9.074, de 7 de julho de 1995;
- 3.1.6. Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021;
- 3.1.7. Resolução TCDF nº 290, de 14 de abril de 2016; e
- 3.1.8. Outras leis e normas aplicadas.

4. DIRETRIZES PARA A REALIZAÇÃO DOS ESTUDOS

Os estudos deverão contemplar proposta que compreenda a Concessão da reforma, revitalização, operação e manutenção do Complexo Esportivo JK (Estádio Juscelino Kubitschek e Ginásio de Esportes), localizado na Região Administrativa do Paranoá.

As novas construções, reformas, qualificações e ampliações propostas visam dotar o Complexo Esportivo JK de condições para atender, com qualidade, eventos esportivos, de entretenimento, sociais, culturais e comunitários propiciando inclusive a acessibilidade a todas as pessoas idosas e portadoras de deficiência.

Os estudos devem se pautar nas seguintes premissas:

- a) Garantia da sustentabilidade da operação;

- b) Definição da modelagem técnica mais adequada;
- c) Potencialização da ocupação e utilização do Estádio;
- d) Manutenção preventiva e corretiva do Complexo Esportivo JK durante todo o prazo contratual;
- e) Desoneração da administração pública, por meio da exploração de fontes de receitas complementares, acessórias ou provenientes de empreendimentos associados;
- f) Uso integral das áreas e edificações subutilizadas, buscando o pleno uso dos equipamentos e áreas do Complexo Esportivo JK;
- g) Promoção da acessibilidade do Complexo Esportivo JK para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Para a análise de fontes provenientes de receitas acessórias, complementares ou de projetos associados, a pessoa autorizada poderá considerar a realização de eventos esportivos, culturais ou de entretenimento, a exploração de estacionamento, lanchonetes, restaurantes, pontos fixos ou móveis de venda de comida e bebida, lojas, equipamentos esportivos e de lazer, serviços de foto comercial, ações de marketing, comercialização de direitos de nome (*namings rights*), exploração publicitária, telecomunicações, dados móveis e demais usos ali permitidos.

Para a análise da exploração de eventuais atividades, a pessoa autorizada deverá considerar as limitações físicas e de público do Complexo Esportivo JK, bem como respeitar as regras referentes a proteção do patrimônio histórico-cultural, paisagem urbana, segurança e conforto dos usuários, atentando-se para o impacto gerado em relação aos níveis admissíveis de emissão sonora, de iluminação e de aumento no tráfego de veículos no Complexo e no entorno.

Os estudos deverão apresentar projeto arquitetônico e paisagísticos; plantas, localização geográfica de infraestrutura, caracterização dos equipamentos inerentes ao objeto e cronograma de implantação e operação do empreendimento.

Deverão ser usados como parâmetros de viabilidade de projetos tradicionais a TIR e a TIR modificada, VPL e Payback

Caso seja promovida a Concessão da implantação e operação dos serviços, permanecerá o Poder Público, por meio de suas entidades competentes, como autoridade reguladora e fiscalizadora dos serviços prestados pela concessionária, nos termos do contrato de Concessão a ser celebrado e da legislação vigente; e

Extinguindo-se o contrato de Concessão após o decurso de seu prazo de vigência, toda a infraestrutura concedida, incluídas as novas construções, edificações, equipamentos e outras melhorias executadas pela concessionária, será revertida ao Poder Concedente.

Para eventual propositura de edificações, reformas, readequações dos espaços e outras obras de engenharia, o Autorizado deverá respeitar as legislações vigentes.

ESCOPO DO PROJETO

O escopo dos projetos, estudos, levantamentos e investigações deverá obedecer ao disposto no Decreto nº 39.613/2019 e conter, no mínimo, o que segue:

Caderno 1 – Modelo Técnico:

4.1. Diagnóstico da situação das unidades físico-funcionais, considerando os aspectos urbanísticos, ambientais, bem como a gestão, operação e manutenção dos equipamentos por meio da coleta de informações sobre:

- a) Análise da situação física do referido equipamento;
- b) Análise da situação dos licenciamentos e alvarás do equipamento;
- c) Estrutura atual de gestão, operação e manutenção;
- d) Inventário das instalações e equipamentos existentes no Complexo Esportivo, com descrição e detalhamentos dos bens que constituirão a concessão, a situação patrimonial das áreas que compõem a atual área do Complexo.

4.2. Análise da atratividade do equipamento, proposição e detalhamento dos serviços/produtos a serem ofertados, considerando:

- a) a realização de eventos desportivos, artísticos, culturais, sociais, corporativos, religiosos, de entretenimento, etc.;
- b) a exploração de publicidade, estacionamentos e estabelecimentos comerciais;
- c) o desenvolvimento de novos equipamentos, de natureza comunitária, capazes de proporcionar o uso contínuo do espaço e a integração do Complexo Esportivo à rotina da cidade;
- d) a previsão de um programa de utilização social do Complexo Esportivo, visando promover a massificação do acesso ao esporte, sobretudo voltado às crianças e adolescentes que estejam cursando o ensino básico, com apoio econômico da iniciativa privada.

4.3. O estudo deverá analisar possíveis alternativas para o desenvolvimento e expansão do Complexo Esportivo, considerando os Planos Diretores Urbanísticos e Zoneamentos e Restrições Ambientais, bem como os estudos e projetos existentes.

4.4. Apresentar o cronograma de execução das obras e atividades previstas, levando em consideração licenças e autorizações ambientais e urbanísticas vigentes e previstas para o período da Concessão.

4.5. Se verificada a existência de obras inacabadas ou em execução no Complexo Esportivo, o estudo avalia as condições das obras e quando do executado ou em execução é possível de ser aproveitado na expansão prevista para o desenvolvimento do Complexo.

4.6. Estudos para prover as reformas e adequações dos equipamentos e construção de novos equipamentos para os serviços a serem indicados. Nos projetos de engenharia devem ser apresentadas as premissas norteadoras para a elaboração dos projetos executivos pelo concessionário vencedor do processo de licitação da parceria. O Proponente deve confeccioná-lo no nível de Projeto Básico.

4.7. Se verificada a necessidade de utilização de áreas externas aos limites da área patrimonial do Complexo Esportivo apresentar os custos de desapropriação ou indenização referentes a cada caso.

Caderno 2 – Modelo Econômico-Financeiro

4.8. Estudo de benchmarking, com análise de equipamentos esportivos com características semelhantes aos que são objeto dos presentes estudos, considerando, em particular, a necessidade de investimentos, tipos de serviços, custos eficientes e lucratividade, com fornecimento de dados para sustentar as premissas e os objetivos apresentados.

4.9. Análise de sensibilidade justificando tecnicamente o prazo de Concessão proposto.

4.10. Análise de sensibilidade e impactos financeiros decorrentes das premissas estabelecidas.

4.11. Cálculo e detalhamento da depreciação relativa aos investimentos que obrigatoriamente deverão ser depreciados integralmente durante o período do projeto.

- 4.12. Comparação das alternativas de modelagem jurídico-institucional (Concessão, Parceria Público-Privada, etc), indicando justificadamente aquela que apresenta o melhor custo/benefício social e econômico.
- 4.13. Os estudos deverão apresentar o plano de operação e manutenção dos ativos e a política de gestão de pessoal, com o detalhamento de custos. A estrutura física e de pessoal necessária para a adequação administrativa dos serviços deverá ser descrita e justificada, respeitadas as normas técnicas aplicáveis.
- 4.14. Comprovação da viabilidade técnica da prestação dos serviços, vinculação das receitas e despesas projetadas com o Estudo de Demanda elaborado, com o objetivo de evidenciar que os serviços/produtos propostos são comercializáveis nos volumes e prazos propostos no modelo de negócio.
- 4.15. Despesas, fixas e variáveis, de operação e manutenção (OPEX).
- 4.16. Estimativas de receitas, incluindo as acessórias.
- 4.17. Estudos de demanda considerando o público alvo consumidor em potencial para as atividades propostas para o Complexo Esportivo.
- 4.18. Indicadores de desempenho e percentual vinculado à contraprestação.
- 4.19. Investimentos e reformas (CAPEX).
- 4.20. Índice de coberturas dos serviços de dívida (ICSD).
- 4.21. Modelo de remuneração do futuro concessionário, baseado na obtenção de receitas com a exploração comercial do Complexo Esportivo, incluindo os empreendimentos associados.
- 4.22. Premissas do financiamento.
- 4.23. Premissas fiscais.
- 4.24. Premissas macroeconômicas.
- 4.25. Premissas para a projeção de capital de giro.
- 4.26. Premissas tributárias.
- 4.27. Value for Money (VfM) contendo, no mínimo, indicação dos riscos transferíveis, benefícios e custos líquidos da gestão, operação e manutenção por meio da execução direta do Governo (Public Sector Comparator).
- 4.28. WACC e as premissas utilizadas no cálculo.

Ademais, o modelo financeiro deverá incluir, as seguintes planilhas:

- I . Painel de controle (sumário);
- II. Premissas;
- III. Demonstração de Fluxo de Caixa detalhado do projeto;
- IV. Demonstração de Resultados de Exercício;
- V. Balanço Patrimonial;
- VI. Termos e condições de financiamento;
- VII. Investimentos, incluindo os pré-operacionais;
- VIII. Custos de operação e manutenção;

- IX. Análises de Sensibilidade;
- X. Quadro de usos e fontes de recursos, ano a ano;
- XI. Outras que se julgar necessárias.

Caderno 3 – Modelo Jurídico:

4.29. Desenho e estruturação do modelo jurídico mais vantajoso para o projeto, claramente detalhado e justificado, contendo:

- a) Análise jurídica das competências do parceiro público e do parceiro privado para a implantação do modelo;
- b) Mapeamento das opções que o Governo possui para viabilizar o arranjo jurídico necessário para a implementação do projeto;
- c) Indicação das ferramentas jurídicas necessárias ao arranjo indicado, tais como contratos, convênios de cooperação, contrato de programa, etc.;
- d) Análise dos fatores jurídicos, técnicos e procedimentais do Governo que condicionam a publicação de Editais de Licitação.

4.30. Matriz de Riscos e Quantificação de riscos transferidos ao concessionário:

- a) Identificação, caracterização, impactos, custos e mitigação dos riscos relacionados com a reforma, revitalização, operação e manutenção dos equipamentos objeto do estudo;
- b) Identificação, detalhamento e sugestão de compartilhamento dos principais riscos associados ao projeto;
- c) Análise das implicações jurídicas associadas à repartição de riscos contemplada na matriz elaborada, por meio da identificação do mecanismo contratual do qual a referida alocação poderia ser efetivada;
- d) Análise de Sensibilidade e Simulação de Monte Carlo, com a evidenciação das situações onde o Valor Presente Líquido do projeto pode ser negativo, sua probabilidade de ocorrência, assim como o desenvolvimento de estratégias alternativas para o enfrentamento dessas situações.

4.31. Elaboração de minutas de instrumentos licitatórios e demais documentos necessários à implementação do projeto, incluindo:

- a) Minuta de leis, decretos, contratos, editais, termos de referência e seus anexos;
- b) Pareceres jurídicos que expressem a credibilidade do modelo;
- c) Definição das garantias a serem exigidas na licitação;
- d) Indicação dos critérios de qualificação dos licitantes, de julgamento e de estratégias de negociação até a contratação, conforme as condições da legislação vigente;
- e) Organização das tarefas e decisões em documentos para a eventual publicação da consulta pública;
- f) Mecanismos que deverão estar contratualmente presentes para disciplinar o equilíbrio econômico-financeiro do contrato.

Tais documentos deverão incluir ao menos o resultado da realização das seguintes tarefas:

- a) Incorporação das diretrizes consolidadas nos estudos mencionados acima nos documentos para licitação;
- b) Identificação dos requisitos a serem observados pelo parceiro privado;
- c) Definição das garantias de proposta e de execução contratual a serem exigidas na licitação e no contrato;
- d) Indicação dos critérios de habilitação técnica, jurídica e financeira dos licitantes;
- e) Indicação dos critérios de julgamento das propostas;
- f) Previsão dos mecanismos que deverão estar contratualmente presentes para disciplinar o equilíbrio econômico-financeiro do contrato;
- g) Definição dos índices de desempenho a serem considerados;

- h) Cláusulas de rescisão, indenização, penalidade, encampação e reversão dos bens;
- i) Regulação e fiscalização do contrato;
- j) Penalidades para o inadimplemento das obrigações;
- k) Estabelecimento de regras de pagamento vinculadas ao desempenho na execução do contrato, bem como outros aspectos jurídicos relevantes.

5. DAS CONDIÇÕES E PRAZOS PARA A APRESENTAÇÃO DOS ESTUDOS

5.1. Os estudos deverão ser entregues em até 90 dias a contar da data de publicação do Termo de Autorização, na Secretaria de Estado de Projetos Especiais, das 9h às 17h, no endereço: Praça do Buriti, Zona Cívico-Administrativa, Anexo do Palácio do Buriti, sala 825, Gabinete da Secretaria de Estado de Projetos Especiais do Distrito Federal, Brasília – DF – CEP 70.075-900, mediante protocolo.

5.2. O material deverá ser disponibilizado em 1 via impressa e em meio digital nos formatos: .xls. .doc .pdf .jpg ou outro formato, desde que seja aberto e permita edição. O material deve apresentar conteúdo e linguagem compatíveis com sua destinação, em língua portuguesa, devidamente digitado e formatado, contendo a relação de obras consultadas (referências bibliográficas) de acordo com as recomendações normativas da ABNT.

5.3. Caso haja divergência entre as versões impressas e digitais, serão consideradas as versões impressas.

5.4. Quadros e tabelas deverão conter a fonte dos dados apresentados. No caso de tabelas e planilhas numéricas, essas deverão também ser sempre apresentadas em formato Excel ou programa similar de planilhas eletrônicas, com a memória de cálculos e fórmulas devidamente registradas e abertas.

5.5. Mapas e plantas deverão ser devidamente georreferenciados e apresentados em formato editável: dgn, dwg, .shapefile, .kml, ou similar.

5.6. Os ESTUDOS deverão ser apresentados em CADERNOS TEMÁTICOS, na ordem e com os títulos especificados a seguir:

CADERNO	ESTUDO	TERMO DE REFERÊNCIA
1	Modelo Técnico	Itens 4.1 a 4.7
2	Modelo Econômico-Financeiro	Itens 4.8 a 4.28
3	Modelo Jurídico	Itens 4.29 a 4.31

5.7. Pedidos de esclarecimentos e dúvidas deverão ser encaminhados para o e-mail sepe.gab@buriti.df.gov.br, devendo observar o prazo de até 5 dias para serem respondidos.

6. ANÁLISE E AVALIAÇÃO DOS ESTUDOS

6.1. Será constituída uma COMISSÃO DE AVALIAÇÃO para a avaliação e seleção dos estudos, formada por técnicos da Secretaria de Estado de Projetos Especiais – SEPE e outros Órgãos da Administração Pública.

6.2. A COMISSÃO DE AVALIAÇÃO poderá solicitar a participação de técnicos especializados de outros órgãos e entidades do DISTRITO FEDERAL para avaliação dos estudos apresentados.

6.3. A avaliação e a seleção dos estudos a serem utilizados, parcial ou integralmente, para a estruturação do Contrato de Parceria, somente se dará após a entrega dos estudos da última fase, e será realizada segundo critérios específicos para cada tipo de estudo, com base no Decreto nº 39.613, de 03 de janeiro de 2019.

6.4. A definição sobre o aproveitamento ou não dos estudos melhor pontuados se dará com base na compatibilidade e coerência de conteúdo entre os estudos de viabilidade técnica, econômico-financeira, jurídica e na observância do melhor interesse público.

6.5. O estudo que não atender, no mínimo, 80% dos itens avaliados constantes no item 9, será eliminado por não atender aos critérios do presente Termo de Referência.

Observações:

Em todas as avaliações proceder-se-á pontuação de subitens a partir de critérios objetivos, sendo os resultados calculados individualmente para cada produto entregue, de acordo com a fórmula contida no item 9 deste Termo de Referência.

A nota final do estudo será igual à média aritmética simples das notas obtidas pelos cadernos 1, 2 e 3.

7. VALOR NOMINAL MÁXIMO DE RESSARCIMENTO

7.1. Os custos de qualquer natureza serão de responsabilidade dos participantes deste PMI e não serão objeto de qualquer espécie de remuneração, ressarcimento ou indenização por parte do Distrito Federal.

7.2. O presente PMI prevê ressarcimento para os PROPONENTES autorizados a realizar ESTUDOS selecionados e efetivamente utilizados na estruturação de contrato de parceria.

7.3. Os dispêndios com os Estudos aproveitados deverão ser justificados pelos AUTORIZADOS e serão objeto de ressarcimento aos respectivos autores pelo vencedor da licitação, até o limite de 2,5% do valor total estimado para os investimentos necessários à implementação do empreendimento.

7.4. Os Estudos selecionados serão ressarcidos na seguinte proporção do VALOR GLOBAL:

Descrição	%
CADERNO 1 (Modelo Técnico)	40
CADERNO 2 (Modelo Econômico-Financeiro)	30
CADERNO 3 (Modelo Jurídico)	30

7.5. O ressarcimento dos estudos (projetos, levantamentos, investigações e estudos) ficará condicionado à necessidade de atualização e de adequação deles até a abertura da licitação do empreendimento, em decorrência, entre outros aspectos:

- a) da alteração de premissas regulatórias e de atos normativos aplicáveis;
- b) das recomendações e determinações dos órgãos de controle; ou
- c) das contribuições provenientes de consulta e audiência pública.

7.6. Os valores relativos a projetos, levantamentos, investigações e estudos selecionados serão ressarcidos pelo vencedor do certame licitatório, ao autor dos estudos efetivamente utilizados pela Administração Pública.

7.7. Em nenhuma hipótese será atribuída à Administração Pública dívida pecuniária em razão da realização de projetos, levantamentos, investigações e estudos de autoria de pessoa autorizada.

8. RECURSOS ADMINISTRATIVOS

8.1. Da decisão que declarar o estudo vencedor, bem assim que fixar o valor de ressarcimento, caberá recurso, no prazo de 5 dias úteis a contar da divulgação oficial do ato recorrido, em primeira instância à Subsecretária de Prospecção de Projetos e, por igual prazo, em segunda e última instância, ao Secretário de Estado de Projetos Especiais.

8.2. Interposto o recurso, os demais autorizados no âmbito do presente Procedimento de Manifestação de Interesse serão intimados para, no prazo de 05 dias úteis, apresentarem contrarrazões recursais.

8.3. Os Recursos e Contrarrazões Recursais deverão ser entregues das 9h às 17h, no endereço: Praça do Buriti, Zona Cívico-Administrativa, Anexo do Palácio do Buriti, sala 825, Gabinete da Secretaria de Estado de Projetos Especiais do Distrito Federal, Brasília – DF – CEP 70.075-900, mediante protocolo.

8.4. Recursos e Contrarrazões recursais não serão conhecidos quando interpostos:

- a) Fora do prazo;
- b) Perante órgão incompetente; e
- c) Por pessoa sem legitimidade.

9. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO E SELEÇÃO

As notas serão calculadas individualmente para cada produto entregue e considerarão critérios de atendimento das expectativas do Governo do Distrito Federal e de abrangência das propostas. São considerados produtos:

- Estudos de Viabilidade Técnica
- Estudos de Viabilidade Econômico-Financeira
- Estudos de Viabilidade Jurídica.

As notas serão calculadas de acordo com a equação a seguir:

$$N_p = \frac{\sum X_{i,p}}{Y_p} \times 100$$

Tal que: N_p = Nota por produto p ;

$X_{i,p}$ = Pontuação obtida no critério i do produto p ;

Y_p = Máximo de pontos do produto p .

A pontuação de cada critério será atribuída conforme o nível de atendimento às expectativas do Governo do Distrito Federal, de acordo com a tabela abaixo.

Nível de atendimento	Pontuação
Não atende	0
Atende parcialmente	1
Atende satisfatoriamente	2
Supera as expectativas	3

O máximo de pontos do produto (Y_p) será obtido pela multiplicação da quantidade de critérios pela pontuação máxima (3 pontos) de cada critério.

QUADRO 1 – Critérios para avaliação dos estudos de viabilidade técnica - Caderno 1

Item do Edital	Critérios	Pontuação			
		0	1	2	3
4.1 – a	Análise da situação física do referido equipamento;				
4.1 – b	Análise da situação dos licenciamentos e alvarás do equipamento;				
4.1 – c	Estrutura de gestão, operação e manutenção				
4.1 - d	Inventário das instalações e equipamentos existentes no estádio, com descrição e detalhamentos dos bens que constituirão a concessão, a situação patrimonial das áreas que compõem a atual área do Complexo Esportivo.				
4.2 - a	Análise da atratividade do equipamento, proposição e detalhamento dos serviços/produtos a serem ofertados, considerando a realização de eventos desportivos, artísticos, culturais, sociais, corporativos, religiosos, de entretenimento, etc.;				
4.2 - b	Análise da atratividade do equipamento, proposição e detalhamento dos serviços/produtos a serem ofertados, considerando a exploração de publicidade, estacionamentos e estabelecimentos comerciais;				
4.2 - c	Análise da atratividade do equipamento, proposição e detalhamento dos serviços/produtos a serem ofertados, considerando o desenvolvimento de novos equipamentos, de natureza comunitária, capazes de proporcionar o uso contínuo do espaço e a integração do Complexo Esportivo à rotina da cidade;				
4.2 - d	Análise da atratividade do equipamento, proposição e detalhamento dos serviços/produtos a serem ofertados, considerando a previsão de um programa de utilização social do Complexo Esportivo, visando promover a massificação do acesso ao esporte, sobretudo voltado às crianças e adolescentes que estejam cursando o ensino básico, com apoio econômico da iniciativa privada.				
4.3	O estudo deverá analisar possíveis alternativas para o desenvolvimento e expansão do Complexo Esportivo, considerando os Planos Diretores Urbanísticos e Zoneamentos e Restrições Ambientais, bem como os estudos e projetos existentes.				
4.4	Apresentar o cronograma de execução das obras e atividades previstas, levando em consideração licenças e autorizações ambientais e urbanísticas vigentes e previstas para o período da Concessão.				
4.5	Se verificada a existência de obras inacabadas ou em execução no Complexo Esportivo, o estudo avalia as condições das obras e quando do executado ou em execução é possível de ser aproveitado na expansão prevista para o desenvolvimento do Complexo.				
4.6	Estudos para prover as reformas e adequações dos equipamentos e construção de novos equipamentos para os serviços a serem indicados. Nos projetos de engenharia devem ser apresentadas as premissas norteadoras para a elaboração dos projetos executivos pelo concessionário vencedor do processo de licitação da parceria. O Proponente deve confeccioná-lo no nível de Projeto Básico.				
4.7	Se verificada a necessidade de utilização de áreas externas aos limites da área patrimonial do Complexo Esportivo apresentar os custos de desapropriação ou indenização referentes a cada caso.				
Pontuação Final					
Nota					

QUADRO 2 – Critérios para avaliação dos estudos de viabilidade econômico-financeira - Caderno 2

Item do Edital	Critérios	Pontuação			
		0	1	2	3
4.8	Estudo de benchmarking, com análise de equipamentos esportivos com características semelhantes aos que são objeto dos presentes estudos, considerando, em particular, a necessidade de investimentos, tipos de serviços, custos eficientes e lucratividade, com fornecimento de dados para sustentar as premissas e os objetivos apresentados.				
4.9	Análise de sensibilidade justificando tecnicamente o prazo de Concessão proposto.				
4.10	Análise de sensibilidade e impactos financeiros decorrentes das premissas estabelecidas.				
4.11	Cálculo e detalhamento da depreciação relativa aos investimentos que obrigatoriamente deverão ser depreciados integralmente durante o período de projeto.				
4.12	Comparação das alternativas de modelagem jurídico-institucional (Concessão, Parceria Público-Privada, etc), indicando justificadamente aquela que apresenta o melhor custo/benefício social e econômico.				
4.13	Os estudos deverão apresentar o plano de operação e manutenção dos ativos e a política de gestão de pessoal, com o detalhamento de custos. A estrutura física e de pessoal necessária para a adequação administrativa dos serviços deverá ser descrita e justificada, respeitadas as normas técnicas aplicáveis.				
4.14	Comprovação da viabilidade técnica da prestação dos serviços, vinculação das receitas e despesas projetadas com o Estudo de Demanda elaborado, com o objetivo de evidenciar que os serviços/produtos propostos são comercializáveis nos volumes e prazos propostos no modelo de negócio.				
4.15	Despesas, fixas e variáveis, de operação e manutenção (OPEX).				
4.16	Estimativas de receitas, incluindo as acessórias.				
4.17	Estudos de demanda considerando o público alvo consumidor em potencial para as atividades propostas para o Complexo Esportivo.				
4.18	Indicadores de desempenho e percentual vinculado à contraprestação.				
4.19	Investimentos e reformas (CAPEX).				
4.20	Índice de coberturas dos serviços de dívida (ICSD).				
4.21	Modelo de remuneração do futuro concessionário, baseado na obtenção de receitas com a exploração comercial do Complexo Esportivo, incluindo os empreendimentos associados.				
4.22	Premissas do financiamento.				
4.23	Premissas fiscais.				
4.24	Premissas macroeconômicas.				
4.25	Premissas para a projeção de capital de giro.				
4.26	Premissas tributárias.				
4.27	Value for Money (VfM) contendo, no mínimo, indicação dos riscos transferíveis, benefícios e custos líquidos da gestão, operação e manutenção por meio da execução direta do Governo (Public Sector Comparator).				
4.28	WACC e as premissas utilizadas no cálculo.				
Pontuação Final					
Nota					

QUADRO 3 – Critérios para avaliação dos estudos de viabilidade jurídica - Caderno 3

Item do Edital	Critérios	Pontuação			
		0	1	2	3
4.29 - a	Desenho e estruturação do modelo jurídico mais vantajoso para o projeto, claramente detalhado e justificado, contendo análise jurídica das competências do parceiro público e do parceiro privado para a implantação do modelo;				
4.29 - b	Desenho e estruturação do modelo jurídico mais vantajoso para o projeto, claramente detalhado e justificado, contendo mapeamento das opções que o Governo possui para viabilizar o arranjo jurídico necessário para a implementação do projeto;				
4.29 - c	Desenho e estruturação do modelo jurídico mais vantajoso para o projeto, claramente detalhado e justificado, contendo indicação das ferramentas jurídicas necessárias ao arranjo indicado, tais como contratos, convênios de cooperação, contrato de programa, etc.				
4.29 - d	Desenho e estruturação do modelo jurídico mais vantajoso para o projeto, claramente detalhado e justificado, contendo análise dos fatores jurídicos, técnicos e procedimentais do Governo que condicionam a publicação de Editais de Licitação.				
4.30 – a	Identificação, caracterização, impactos, custos e mitigação dos riscos relacionados com a reforma, revitalização, operação e manutenção dos equipamentos objeto do estudo;				
4.30 – b	Identificação, detalhamento e sugestão de compartilhamento dos principais riscos associados ao projeto;				
4.30 – c	Análise das implicações jurídicas associadas à repartição de riscos contemplada na matriz elaborada, por meio da identificação do mecanismo contratual do qual a referida alocação poderia ser efetivada;				
4.30 – d	Análise de Sensibilidade e Simulação de Monte Carlo, com a evidenciação das situações onde o Valor Presente Líquido do projeto pode ser negativo, sua probabilidade de ocorrência, assim como o desenvolvimento de estratégias alternativas para o enfrentamento dessas situações.				
4.31 -a	Minuta de leis, decretos, contratos, editais, termos de referência e seus anexos;				
4.31 -b	Pareceres jurídicos que expressem a credibilidade do modelo;				
4.31 -c	Definição das garantias a serem exigidas na licitação;				
4.31 -d	Indicação dos critérios de qualificação dos licitantes, de julgamento e de estratégias de negociação até a contratação, conforme as condições da legislação vigente;				
4.31 -e	Organização das tarefas e decisões em documentos para a eventual publicação da consulta pública;				
4.31 -f	Mecanismos que deverão estar contratualmente presentes para disciplinar o equilíbrio econômico-financeiro do contrato.				
Pontuação Final					
Nota					