

Anexo I: Termo de Referência

1. Introdução

Este Termo de Referência apresenta o contexto do desenvolvimento do Chamamento Público nº 01/2017 (o “Chamamento Público”) e as diretrizes para a elaboração pelos interessados de propostas de realização de estudos (as “Propostas”) no âmbito do procedimento instituído pelo do Edital de Chamamento Público nº 01/2017 (o “Edital”), bem como dos estudos correlatos pelos agentes que venham a ser autorizados a realizá-los nos termos do Edital (os “Estudos”).

As Propostas devem estar acompanhadas dos documentos exigidos no Edital e devem permitir que Administração Pública Municipal 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.

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

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. Contexto

2.1. Os parques e o meio ambiente urbano

A concentração da população da América Latina em áreas urbanas intensificou-se nas últimas décadas e transformou esta região na mais urbanizada dentre aquelas em desenvolvimento do planeta. Cinco das cidades mais populosas do mundo encontram-se na América Latina, entre elas, São Paulo.

Em grandes cidades como São Paulo, que ainda enfrentam problemas de crescente urbanização, associada ao uso e ocupação intensivos do solo, as unidades de conservação e áreas correlatas representam os últimos refúgios para a proteção e conservação da biodiversidade, além de, simultaneamente, oferecerem espaços para lazer e educação em contato com a natureza, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida da população.

Embora o Município de São Paulo conte com uma grande reserva ambiental, que compreende cerca de 30% de seu território, perfazendo 12 m² de áreas verdes por habitante, a maior parte desse cinturão verde fica nas porções do extremo sul e norte do município.

Esse fato faz com que São Paulo supere a recomendação da Organização Mundial da Saúde de que as cidades mantenham o mínimo de 9 m² de áreas verdes por habitante. Porém, as áreas verdes não são equitativamente distribuídas no território, havendo demanda por áreas verdes em muitas regiões da cidade.

Em uma cidade adensada, do ponto de vista urbano, como é o caso de São Paulo, os parques possuem a dupla importância de ser, de um lado, reserva da fauna e flora e, de outro lado, local de contemplação e lazer dos munícipes, além de construir para o equilíbrio climático dos

entornos. Os corredores verdes formados pelos parques são ainda locais de migração da fauna, sobretudo pássaros, bem como de manutenção e reprodução da flora.

Por contar com um espaço aberto privilegiado, integrado com a natureza, os parques públicos constituem locais propícios para se desenvolver programas e projetos de educação socioambiental, transformando-se em um verdadeiro laboratório vivo de práticas e vivências socioambientais.

Por fim, os parques públicos igualmente assumem papel de lazer e recreação da população, interferindo diretamente em sua qualidade de vida. Assim como praças e praias, os parques são, por excelência, espaços urbanos de interação social, nos quais as camadas sociais convivem com direitos e deveres iguais em contato com a natureza.

Por seu caráter público e amplo espectro de atividades e equipamentos oferecidos, os parques urbanos atuam como catalizadores do desenvolvimento comunitário, gerando entre indivíduos de diferentes classes sociais, nacionalidades, gêneros, etnias e formações, uma coesão social movida pelas interações que realizam nesses espaços.

2.2. Conveniência e oportunidade do projeto

Embora reconhecida unanimemente a prioridade dos investimentos nos parques públicos, inclusive pela legislação municipal, a realidade econômico-financeira do Município de São Paulo tem limitado a capacidade de investimento público nestes equipamentos. Apesar disso, paradoxalmente, a quantidade de equipamentos qualificados como parques mais do que duplicou nos últimos anos.

A carência de recursos, e a concorrência com os recursos destinados à saúde, educação e outros serviços públicos essenciais, prejudica a administração eficiente dos parques, compelindo a Administração Pública Municipal a buscar novos arranjos e parcerias para que investimentos necessários sejam viabilizados, propiciando-se assim uma melhor experiência aos usuários dos parques municipais, em parceria com agentes privados, sendo este o contexto do presente Chamamento Público.

3. Objeto do Chamamento Público

É objeto do Chamamento Público a apresentação de estudos de modelagem operacional, econômico-financeira, jurídica e de engenharia e arquitetura para a revitalização, modernização, operação, manutenção e gestão dos 14 (catorze) parques municipais enumerados no item 1.1. do Edital.

A descrição das características de cada um dos parques consta do Anexo II: Descrição dos Parques Municipais.

4. Conteúdo das Propostas

As Propostas deverão ser apresentadas em formato eletrônico, endereçadas à Comissão Especial de Avaliação, contendo os documentos indicados no item 4. do Edital de Chamamento Público, observadas as diretrizes previstas neste tópico.

Os documentos apresentados serão copiados no ato do protocolo, devolvendo-se ao interessado o dispositivo físico utilizado (CD, *pen drives*, ou similares). Nos casos de restrição

técnica ou de grande volume de documentos, a cópia poderá ser efetuada em até 5 (cinco) dias úteis, podendo os dispositivos físicos serem retirados pelos Proponentes em até 30 (trinta) dias, quando, a critério da Secretaria, poderão ser destruídos.

O Proponente deverá preservar os documentos originais até o término do PMI.

4.1. Formulário de Qualificação do Proponente

O Formulário de Qualificação do Proponente deverá observar o modelo disponibilizado no Anexo III: Formulário de Qualificação do Proponente.

4.2. Documentos de habilitação do Proponente

Os documentos de habilitação do proponente deverão observar as normas previstas no do Edital de Chamamento.

4.3. Plano de trabalho

O plano de trabalho deve conter, em linhas gerais, o objeto, o cronograma e a metodologia, a previsão de dispêndio e o valor de ressarcimento pretendido, acompanhado de informações e parâmetros para sua utilização.

O plano de trabalho deve indicar as ações necessárias para o planejamento e a realização dos estudos e a definição preliminar das premissas para a modelagem operacional, econômico-financeira, jurídica e de engenharia e arquitetura do projeto.

4.3.1. Objeto

O Proponente deverá indicar como objeto dos Estudos um ou alguns parques municipais dentre os enumerados no Edital, devendo ser priorizada a autossuficiência econômica do projeto. A Proposta deverá compreender todas as áreas e equipamentos dos parques indicados na Proposta.

4.3.2. Cronograma

O cronograma deverá contemplar as fases de planejamento e a realização dos estudos, respeitado o prazo fixado no item 4.5.1. do Edital, sem considerar eventuais prorrogações. Caso prefira, o Proponente poderá apresentar mais de um cronograma ou um cronograma para cada gênero de modelagem solicitada.

4.3.3. Metodologia

A metodologia deverá compreender os métodos a serem empregados para a obtenção de informações, definição do escopo dos projetos, concepção, elaboração e execução dos Estudos. O Proponente deverá indicar a forma e os meios para a condução dos Estudos. Previsão de dispêndio e valor de ressarcimento pretendido.

A previsão de dispêndio com os estudos deverá indicar todos os desembolsos necessários à concepção, elaboração e execução dos Estudos.

O valor de ressarcimento pretendido deverá refletir os custos efetivamente incorridos na concepção, elaboração e execução dos Estudos, e que possam ser comprovados pelo Proponente, observado o limite máximo global previsto no item 6.1.1. do Edital.

O ressarcimento apenas será devido se os Estudos forem efetivamente aproveitados pela Administração Pública Municipal para estruturação de projetos.

4.3.4. Premissas para a modelagem

As premissas para a modelagem operacional, econômico-financeira, jurídica e de engenharia e arquitetura do projeto, constantes do plano de trabalho, poderão conter as premissas e diretrizes para a realização dos levantamentos, estudos, projetos, plantas, cálculos, contratação de consultorias diversas, tendo em vista a plena observância das diretrizes técnicas para apresentação dos estudos.

4.3.5. Demais documentos

Em complemento ao plano de trabalho, é facultada aos Proponentes a apresentação de diagnósticos e estudos prévios, bem como de documentos que justifiquem as diretrizes e premissas das Propostas.

5. Diretrizes técnicas para a realização dos Estudos

Uma vez autorizados a realizar Estudos, os Agentes Autorizados deverão iniciá-los, em atendimento a este Chamamento Público e à legislação aplicável, bem como aos cronogramas e às premissas do plano de trabalho apresentado, observando eventuais condicionamentos e sugestões de alteração de escopo feitas pela Comissão Especial de Avaliação.

Quaisquer alterações no plano de trabalho ou atrasos no cronograma devem ser imediatamente comunicados pelos Agentes Autorizados à Comissão Especial de Avaliação.

5.1. Diretrizes Gerais para a realização dos Estudos

Os Estudos deverão contemplar projeto que compreenda a revitalização, a modernização, a operação, a manutenção e a gestão dos parques indicados no plano de trabalho do Agente Autorizado (o "Projeto").

No caso de a estruturação do Projeto compreender mais de um parque, os Estudos deverão indicar de forma individualizada as informações e levantamentos relativos a cada parque, podendo, além disso, a sustentabilidade do empreendimento ser avaliada por conjunto ou lote de parques.

Os Estudos devem se pautar pela premissa de que os parques municipais são locais de preservação natural, de interesse cultural e esportivo, bem como de lazer, turismo e recreação, em que toda atividade deve ser de interesse de seus usuários, observadas as seguintes diretrizes:

- a) Preservar a finalidade original do parque e seu patrimônio natural, histórico-cultural e artístico, respeitadas as eventuais limitações de tombamentos incidentes, bem como as normas aplicáveis;

- b) Garantir que o acesso aos parques municipais seja livre para toda a população;
- c) Tornar os parques mais atraentes para o público em geral e a eventuais parceiros;
- d) Buscar, sempre que possível, a desoneração da Administração Pública Municipal, por meio da exploração de fontes de receitas alternativas e da atração investimentos privados, tendo em vista a garantia da sustentabilidade financeira dos projetos no longo prazo;
- e) Assegurar que os modelos propostos para cada parque estejam em consonância com os objetivos e diretrizes do sistema de áreas protegidas, áreas verdes e espaços livres e respeitem as características individuais de cada unidade, preservando o patrimônio natural e o ecossistema dos parques e promovendo a racionalização operacional e econômica do uso da infraestrutura instalada;
- f) Prever que a administração dos parques, sempre que possível, atenda aos anseios dos usuários e busque, de forma permanente, o diálogo com os usuários, com os moradores do entorno e com a sociedade;
- g) Fomentar o uso de áreas e edificações subutilizadas, buscando o pleno uso dos equipamentos destinados de lazer, esporte, contemplação, cultura, bem estar e outras áreas de interesse, bem ampliando e aprimorando a qualidade dos serviços oferecidos;
- h) Fomentar a integração com os permissionários existentes, caso aplicável;
- i) Apontar eventuais condições de atrair investimentos proporcionais aos custos financeiros da parceria ou projeto;
- j) Promover a acessibilidade para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida; e
- k) Atentar para as normas aplicáveis no que tange à proteção à paisagem urbana e, especialmente para os eventos, à produção audiovisual.

Os Estudos devem apresentar, tanto quanto possível, soluções financeiramente viáveis e que resguardem a maximização do interesse público, podendo ser modelados como concessões, parcerias público-privadas, parcerias com organizações da sociedade civil, entre outras alternativas juridicamente válidas. Em todos os casos, devem ser demonstrados:

- a) A viabilidade econômica do projeto, com a exposição das metas e resultados a serem atingidos, prazos de execução e de amortização do capital investido, previsão de receitas acessórias, bem como a indicação dos critérios de avaliação ou desempenho a serem utilizados;
- b) A vantajosidade econômica e operacional da proposta para a Administração Municipal e a melhoria da eficiência no emprego dos recursos públicos, relativamente a outras possibilidades de execução direta e indireta, privilegiando-se, tanto quanto possível, a desoneração dos cofres públicos;
- c) A conveniência e oportunidade da contratação do projeto, mediante identificação das razões que justifiquem a opção pela modelagem jurídica proposta, considerando a natureza, relevância e valor de seu objeto; e

- d) A indicação estimativa do impacto orçamentário-financeiro nos exercícios em que vigorará o contrato ou parceria com organização da sociedade civil resultante, caso aplicável.

Para a análise de fontes provenientes de receitas alternativas, complementares, acessórias ou de projetos associados, o Agente Autorizado poderá considerar a realização de eventos esportivos, culturais ou de entretenimento, a exploração de estacionamentos, lanchonetes, restaurantes, pontos fixos ou móveis de venda de comida e bebida, lojas, serviços de aluguel de bicicletas e demais equipamentos esportivos e de lazer, serviços de foto comercial, ações de marketing, comercialização de direitos de nome (*naming rights*), exploração publicitária, telecomunicações e de serviços, entre outros.

Para a análise da exploração de eventuais atividades, o Agente Autorizado deverá considerar as limitações físicas e de público de cada parque, bem como respeitar o patrimônio histórico-cultural, da paisagem urbana, da fauna e da flora, a segurança e do 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 parque e no entorno.

Para a eventual propositura de novos espaços, equipamentos, áreas ou instalações, ou reforma ou readequação dos espaços, equipamentos, áreas ou instalações atualmente existentes nos parques municipais, o Agente Autorizado deverá respeitar as diretrizes do parágrafo anterior, bem como a legislação vigente, em especial o quando previsto no Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (Lei Municipal nº 16.050/2014) e na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei Municipal nº 16.402/2016).

Para a eventual previsão de exploração de direitos de nome (*naming rights*), o nome original do parque deverá compor o novo nome proposto, devendo ser igualmente preservado o nome de qualquer equipamento dentro de seu perímetro.

5.2. Vedações

É vedada a apresentação de Estudos que considerem:

- a) A cobrança de tarifas ou taxas de admissão nos parques municipais;
- b) Outras formas de limitação à admissão nos parques municipais, com exceção do uso oneroso dos seus equipamentos;
- c) Concessão de incentivos fiscais e tributários não previstos na legislação; e
- d) Previsão de alteração legislativa, salvo de autorização legislativa para concessão de parques municipais.

5.3. Conteúdo dos Estudos

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

5.3.1. Modelagem operacional

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

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.

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

- a) plano de exploração comercial dos empreendimentos;
- b) estimativa detalhada dos custos administrativos (incluído água, energia e telecomunicações), operacionais e outras despesas; e
- 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.

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

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

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

- 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
- b) modelo de remuneração do parceiro privado, baseado na obtenção de receitas com a exploração comercial dos parques, incluindo os empreendimentos associados.

Os Estudos deverão explicitar as premissas adotadas para a projeção das receitas ao longo do prazo contratual.

5.3.2.1. Análise de viabilidade econômico-financeira

A análise de viabilidade econômico-financeira deve envolver os seguintes estudos, quando aplicáveis:

- 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;
- 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;
- c) relatório explicativo da modelagem financeira, contendo a justificativa de todas as premissas utilizadas; e
- d) plano de negócios.

O modelo financeiro e o respectivo relatório devem apresentar as premissas que embasaram os Estudos, incluindo, quando aplicável:

- a) premissas macroeconômicas e financeiras;
- b) avaliação e justificativa para a Taxa Interna de Retorno (TIR) adotada, se aplicável;
- c) premissas fiscais e tributárias;
- d) descrição da estrutura de capital (próprio e/ou de terceiros);
- 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;
- 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;
- g) todas as fontes de receita;
- h) premissas para projeção de capital de giro;
- i) custos e despesas; e
- 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.).

Os principais resultados do modelo financeiro deverão incluir, se aplicável:

- a) estimativa de receitas auferidas pelo parceiro privado com a exploração comercial, bem como receitas acessórias, alternativas e complementares;
- b) Taxa Interna de Retorno do projeto (TIR);
- c) alavancagem financeira máxima;
- d) produção de indicadores, a exemplo de exposição máxima, custo médio ponderado de capital (WACC), *payback* etc.;
- e) índice de Cobertura dos Serviços de Dívida (ICSD) anual e médio;
- f) avaliação e justificativa para o prazo de concessão adotado;
- g) ano do primeiro retorno de *equity*;
- h) primeiro e último ano de pagamento das dívidas;
- i) contrapartidas a serem pagas em razão da exploração da área e dos serviços prestados; e
- j) outras que se julgar necessárias.

O modelo financeiro deverá incluir, se aplicável:

- a) painel de controle (sumário);
- b) premissas; demonstração de Fluxo de Caixa;
- c) demonstração de Resultados de Exercício;
- d) Balanço Patrimonial;
- e) termos e condições de financiamento;
- f) investimentos e manutenções periódicas;
- g) custos de operação e manutenção;
- h) análises de Sensibilidade;
- i) quadro de usos e fontes de recursos, ano a ano; e
- j) outros elementos que se julgar necessários.

5.3.3. Modelagem jurídica

A modelagem jurídica deverá propor a modalidade de contratação para o projeto, embasada em avaliação jurídica da viabilidade de modelos alternativos ou complementares. A proposta de modelagem jurídica deverá contemplar análises e soluções institucionais, jurídicas e regulatórias pertinentes ao encaminhamento do projeto.

Os Estudos deverão detalhar justificadamente, se aplicável, as definições do edital e da minuta do contrato ou parceria; o objeto da contratação ou parceria; os critérios de julgamento da licitação ou da seleção; os eventuais critérios de qualificação técnica e econômico-financeira ou os requisitos para a celebração das parcerias; os critérios para elaboração de proposta técnica, caso prevista; eventuais condições precedentes à assinatura do contrato ou termo; o prazo e o valor estimado do contrato ou parceria; o mecanismo de remuneração do parceiro e as fontes de receitas do parceiro; a matriz de risco e as medidas mitigatórias de eventual responsabilização do poder público no tocante às obras e serviços; 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 eventual compartilhamento de receitas; as obrigações das partes, incluindo a eventual descrição de seguros de contratação obrigatória pelo parceiro; as sanções e penalidades aplicáveis às hipóteses de infração; o mecanismo de fiscalização da parceria ou contrato; a estrutura de garantias, se houver; os procedimentos necessários para garantir o direito aos usuários dos parques; os bens reversíveis; as potenciais interfaces institucionais com os agentes envolvidos; os aspectos tributários do modelo de contratação escolhido.

A modelagem jurídica também poderá conter explicitação das premissas jurídicas adotadas na criação do modelo econômico-financeiro, as minutas dos instrumentos legais necessários para a implementação da proposta, incluindo o edital de licitação, contrato e demais documentos correlatos.

Poderá conter ainda descrição de procedimentos para obtenção de licenciamentos, autorizações e correlatos; análise de diretrizes regulatórias ambientais, de zoneamento, de impacto no trânsito e de outros aspectos de natureza jurídico-regulatória aplicáveis; a indicação dos requisitos para licença ambiental prévia ou expedição das diretrizes para o licenciamento ambiental dos empreendimentos, se aplicável; e indicação dos requisitos para o atendimento das regras de proteção ao patrimônio histórico-cultural.

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

Por fim, poderão ser elaboradas minutas completas de edital e contrato para a modalidade de contratação sugerida, bem como de seus respectivos anexos.

5.3.3.1. Tombamentos

Os estudos de modelagem jurídica deverão levar em conta as regras de proteção ao patrimônio histórico-cultural, em especial os tombamentos indicados abaixo:

Parques Tombados	CONPRESP	CONDEPHAAT	IPHAN
Aclimação	Res. 05/91	Res. 42/1986	
Anhanguera		Proc. SC 41.428/01	
Buenos Aires	Res. 32/2013	DOE 10/03/15, pg. 27	
Chacara do Jockey	Res. 12/2016		
Ibirapuera	Res. 06/1997	Res. 01/1992	Proc. 1429/1998
Independência	Res. 05/1991	Res. 75/1975	Proc. 1348/1995
Jardim da Luz	Res. 05/1991	Res. 31/1981	Proc. 1463/2000
Trianon - Tenente Siqueira Campos	Res. 05/1991	Res. 45/1982	

5.3.4. Modelagem de engenharia e arquitetura

Para a eventual propositura de novos espaços, equipamentos, áreas ou instalações, ou reforma ou readequação dos espaços, equipamentos, áreas ou instalações atualmente existentes nos parques municipais, os Agentes Autorizados deverão apresentar projetos de engenharia e arquitetura, respeitadas as normas técnicas aplicáveis.

Os elementos apresentados devem permitir a avaliação do custo das obras, a definição do prazo de execução e alocação dos riscos relacionados à execução dos projetos.

A modelagem de engenharia e arquitetura pode ser compreendida como o conjunto de elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado, para caracterizar a obra ou serviço, ou complexo de obras ou serviços objeto da parceria, elaborado com base nas indicações dos estudos técnicos preliminares, que assegurem a viabilidade técnica e o adequado tratamento do impacto ambiental do empreendimento, e que possibilitem a avaliação do custo da obra e a definição do prazo de execução, devendo em seu conjunto, esclarecer os seguintes pontos:

- a) desenvolvimento da solução escolhida de forma a fornecer visão global do projeto e identificar todos os seus elementos constitutivos com clareza;
- b) soluções técnicas globais e localizadas, em detalhamento suficiente para não comprometer a capacidade do parceiro em inovações e melhoramentos durante a elaboração do projeto executivo; e
- c) orçamento dos investimentos necessários à implantação do projeto, com os itens de custo desagregados em elementos de maior representatividade sobre o valor do investimento, a ser resumido em cronograma físico-financeiro pelo prazo da concessão ou parceria.

Nos elementos de projeto, deverão ser apresentadas as premissas norteadoras que deverão ser adotadas na elaboração dos projetos executivos pelo futuro parceiro vencedor do processo de licitação ou seleção.

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

É desejável que a modelagem de engenharia e arquitetura considere métodos construtivos modernos, garantindo padrões de qualidade dos materiais e serviços e acabamentos duráveis e adequados para o uso por grande fluxo de pessoas.

A modelagem de engenharia e arquitetura, quando propor a realização de intervenções edificáveis, deverá descrever o resultado do Coeficiente de Aproveitamento (CA), Taxa de Ocupação (TO) e Taxa de Permeabilidade (TP) do parque estudado após as eventuais intervenções pretendidas.

Observando as restrições e determinações contidas nos decretos de tombamento dos parques e demais normas aplicáveis, os produtos da modelagem de engenharia e arquitetura, deverão ser apresentados, quando aplicável, com o seguinte conteúdo:

- a) desde estudo conceitual até a elaboração dos elementos de projetos básicos, tais como anteprojetos, plantas esquemáticas e projetos de engenharia necessários à operação do contrato ou da parceria com organização da sociedade civil, nos termos da legislação em vigor;
- b) descrição técnica das soluções de engenharia e arquitetura adotadas na proposta apresentada;
- c) plano de implantação, dimensionamento e caracterização dos empreendimentos previstos;
- d) identificação e cadastro de locais para implantação da infraestrutura necessária e para renovação futura da infraestrutura;
- e) estimativa dos custos e despesas de implantação exigidas, discriminados em seus principais itens (materiais, equipamentos, obras civis, despesas ambientais, aprovações e licenciamentos, dentre outros); e
- f) cronograma físico-financeiro dos investimentos e o orçamento dos custos operacionais e de manutenção.

5.4. Produtos finais

Os Agentes Autorizados deverão entregar, como produto final dos Estudos, a modelagem de engenharia e arquitetura, a modelagem jurídica, a análise de viabilidade econômico-financeira e a modelagem econômico-financeira. O material deverá ser resumido em um Sumário Executivo.

As modelagens de engenharia e arquitetura e operacional deverão ser sintetizadas em caderno de encargo, a ser entregue em conjunto com os demais documentos, informações e justificativas.

6. Formato e Protocolo dos Estudos

Os Estudos devem apresentar conteúdo e linguagem compatíveis com sua destinação, estar escrito em língua portuguesa e conter a relação de obras consultadas, caso pertinente.

Os documentos assinados deverão ser digitalizados e apresentados em formato “pdf”, sendo copiados no ato do protocolo, devolvendo-se ao Agente Autorizado o dispositivo físico utilizado. Em todas as páginas dos documentos digitalizados deverá constar a rubrica do responsável pelo produto.

No caso de restrição técnica ou de grande volume de documentos, os documentos serão copiados em até 5 (cinco) dias úteis, quando os dispositivos físicos poderão ser retirados pelos Agentes Autorizados em até 30 (trinta) dias, quando, a critério da Administração, poderão ser destruídos ou enviados ao Arquivo Municipal de Processos.

Além dos documentos digitalizados para protocolo, o material deverá ser disponibilizado, em meio digital, em formato aberto que permita edição, como “xls”, “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 eletrônicas, 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 na sede da SMDP no endereço indicado no preâmbulo do Edital.

7. Critérios para Avaliação e Seleção das Propostas de Projeto

A avaliação dos Estudos, a cargo da Comissão Especial de Avaliação, será feita a partir de critérios objetivos e observará o disposto no item 5 do Edital de Chamamento Público.

Os critérios para avaliação dos Estudos analisados para cada parque serão os seguintes:

Modelagem operacional

Critério	Pontuação
Aderência ao Edital de Chamamento Público	20
Plano de Operação	20
Plano de Manutenção	20
Sistema de Mensuração de Desempenho	20
Detalhamento dos dados apresentados	10
Caderno de Encargos	10
Total	100

Modelagem econômico-financeira

Critério	Pontuação
Aderência Edital de Chamamento Público	20
Estudo de Demanda	25
Modelo de Remuneração do Parceiro Privado	10
Resultado econômico – Valor Presente Líquido (VPL) Rentabilidade do projeto – Taxa Interna de Retorno (TIR), se aplicável Período de recuperação do investimento – Payback, se aplicável	25
Volume de investimentos	20
Total	100

Modelagem jurídica

Critério	Pontuação
Objeto da contratação e a modalidade contratual	20
Definições do edital e da minuta do contrato ou parceria	10
Critérios de julgamento da licitação ou da seleção e qualificação	10

O mecanismo de remuneração e as fontes de receitas do parceiro e eventual outorga a ser paga à Administração Pública Municipal	10
Obrigações das partes	10
Matriz de riscos	10
Sanções, mecanismo de fiscalização da parceria ou contrato e estrutura de garantias, se houver;	10
Bens reversíveis	10
Diretrizes regulatórias	10
Total	100

Modelagem de engenharia e arquitetura

Critério	Pontuação
Visão Global do projeto	30
Soluções técnicas globais e localizadas	30
Projeto de engenharia e arquitetura	30
Plano de implantação	10
Total	100

8. Ressarcimento

Os dispêndios com os Estudos efetivamente aproveitados pela Administração Pública Municipal para estruturação de projetos serão objeto de ressarcimento pelo vencedor da futura seleção pública, até o limite do valor global nominal de R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais), nos termos do item 6 do Edital.

Os Estudos terão como valor a quantia máxima de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), por parque, para os seguintes casos: Aclimação; Anhanguera; Buenos Aires; Cemucam – Centro Municipal de Campismo; Chácara do Jockey; Chuvisco, Cidade Toronto; Independência; Jardim da Luz; Trianon – Tenente Siqueira Campos; Vila Guilherme - Trote; e Vila Prudente.

Os Estudos terão como valor a quantia máxima unitária de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para o Parque do Carmo - Olavo Egydio Setúbal e de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) para o Parque Ibirapuera.

Os limites de valores de ressarcimento por parque poderão ser acumulados, quando os Estudos indicarem uma modelagem que inclua mais de um parque.

O valor de ressarcimento para cada parque ou lote de parques, seja qual for a modalidade de parceria, respeitados os limites acima indicados, não ultrapassará 5% (cinco por cento) do valor total estimado previamente pela Administração Municipal para os investimentos necessários à implementação do empreendimento ou para os gastos necessários à sua operação e manutenção durante o período de vigência da parceria, o que for maior.

Os Estudos efetivamente utilizados poderão ser ressarcidos, obedecida a seguinte proporção:

- a) Modelagem Operacional: até 25% do valor unitário por parque;
- b) Modelagem Econômico-Financeira: até 20% do valor unitário por parque;
- c) Modelagem Jurídica: até 20% do valor unitário por parque; e

d) Modelagem de Engenharia e Arquitetura: até 35% do valor unitário por parque.

No caso de aproveitamento parcial dos Estudos, o ressarcimento dos Agentes Autorizados observará o princípio da proporcionalidade.

O valor de ressarcimento será reajustado pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia – IBGE, entre o mês da data de apresentação dos Estudos, incluída, se for o caso, eventual prorrogação, até a data de ressarcimento.