

Anexo I: Termo de Referência

1. Introdução

Este Termo de Referência apresenta o contexto do desenvolvimento do Chamamento Público nº 02/2017 (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 02/2017 (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 de Chamamento Público 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. Conveniência e oportunidade na realização dos estudos tendo o Complexo como objeto

O Estádio Municipal Paulo Machado de Carvalho - Pacaembu (o "Estádio") foi inaugurado em 27 de abril de 1940, sendo o seu nome uma homenagem da Prefeitura de São Paulo ao chefe da delegação brasileira da Copa do Mundo de 1958, que rendeu o primeiro título mundial de futebol ao país.

Vale notar que a ideia da criação do Estádio foi do antigo Departamento de Cultura (à época dirigido por Mário de Andrade). De um lado, tal programa buscava um processo de desenvolvimento mais amplo, de afirmação sociocultural brasileira. Assim, o estádio foi concebido com a finalidade de atender as necessidades de (i) promover a educação e prática esportivas, sobretudo da comunidade paulistana sem acesso aos clubes privados; (ii) realizar competições e campeonatos esportivos em escala nacional; e (iii) possibilitar grandes solenidades cívicas e atividades culturais diversas (concertos, por exemplo).

O Estádio e o Centro Poliesportivo compõem um Complexo Esportivo ("Complexo") que é administrado pela Secretaria Municipal do Esporte e Lazer ("SEME"). Logrado na Praça Charles Miller, s/nº, o Complexo possui uma área atual de 75.598 m² (setenta e cinco mil quinhentos e noventa e oito metros quadrados), sendo 25.598 m² (vinte e cinco mil quinhentos e noventa e oito metros quadrados) pertencentes ao Centro Poliesportivo e 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados) a área equivalente ao Estádio.

O Complexo foi concebido para ser um centro de referência de esportes, com piscina olímpica, ginásio poliesportivo, ginásio de saibro, quadra externa de tênis, quadra poliesportiva externa, pistas de corrida, salas de ginástica e posto médico.

O Complexo situa-se no centro expandido da cidade, localizado próximo a vias arteriais, estações de metrô, *shoppings* e parques.

A importância arquitetônica do Estádio foi reconhecida pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico (*“CONPRESP”*), por meio da Resolução CONPRESP nº 04/88, com nível de preservação NP-1, que, conforme o art. 7º da Resolução nº 22/CONPRESP/2002, envolve a preservação integral do bem tombado, ou seja, todas as características arquitetônicas da edificação, externas e internas, devem ser preservadas. O Complexo também foi tombado pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico Arqueológico, Artístico e Turístico (*“CONDEPHAAT”*), por meio da Resolução de Tombamento SC nº 05/98, editada tendo em vista a *“qualidade de sua arquitetura e de sua implantação que soube inserir projetos de grandes dimensões na paisagem, respeitando-a e ao mesmo tempo valorizando urbanisticamente o bairro do Pacaembu”*. A Resolução ressalta o papel do Complexo Esportivo do Pacaembu na *“história do esporte paulista, cujas origens remontam à iniciativa de educação pelo esporte de jovens paulistanos, a realização de campeonatos e competições esportivas de caráter nacional e solenidades cívicas”*. Por fim, o equipamento é também protegido como integrante do Bairro do Pacaembu, por meio das seguintes resoluções: Resolução CONDEPHAAT nº 08/91; Processo CONDEPHAAT nº 23972/85, DOESP 16/03/1991; e Resoluções CONPRESP nº 42/92, 15/96 e 09/15.

Planejado para abarcar, além de atividades esportivas, eventos culturais, em especial os musicais – razão primordial para a construção a concha acústica original, existente até a construção da arquibancada conhecida como *“tobogã”* – o Complexo encontra-se atualmente subutilizado e desatualizado, deixando de servir como espaço para entretenimento, lazer, turismo, cultura e convívio social condizente com o seu potencial. Além disso, a sua situação financeira encontra-se deficitária, o que só se agrava com a concorrência com outros estádios da cidade.

Nesse sentido, considera-se prioritária para o Município de São Paulo a concepção de um novo modelo para a gestão do Pacaembu, que envolva a modernização e restauração do Complexo Esportivo, para o seu melhor aproveitamento, bem como a sua gestão, operação e manutenção eficientes, aptas a retomar, inclusive, a sua vocação como espaço para eventos culturais, respeitando as condições e restrições decorrentes do tombamento e os padrões de incomodidade.

Para tanto, importante o exercício de pensar a viabilidade do empreendimento pautada pela diversidade de usos e oportunidades, não dependendo, por exemplo, apenas da realização de partidas de futebol. Vale notar que o Decreto Municipal nº 3.459/1957, que dispõe sobre o uso das dependências do Estádio Municipal do Pacaembu, indica a destinação precípua do Estádio à realização de atividades desportivas, mas aponta, igualmente, usos subsidiários, tais como festividades, eventos culturais e de interesse geral, não apresentando nenhum dispositivo taxativo em relação às atividades que ali podem ter lugar.

Assim, tendo em vista os altos custos para manutenção do equipamento, arcados atualmente pelo Erário, bem como a necessidade de explorar novas formas de uso do Complexo Esportivo, elevando o seu potencial, a SMDP inicia este Chamamento Público, com o objetivo de colher

subsídios para melhor aproveitamento de suas instalações e maior eficiência na sua gestão. Nesse sentido, considerando o alto potencial do Complexo, busca-se receber propostas inovadoras, técnica e economicamente viáveis, para que o Pacaembu continue a exercer sua vocação como centro de referência de esportes e atletismo, além servir de local de lazer, turismo, entretenimento e negócios no município de São Paulo, desonerando os cofres públicos.

Cabe ressaltar, por fim, que as premissas do presente Chamamento Público diferem daquelas adotadas no Chamamento Público nº 01/2015/SEME, publicado em 20 de janeiro de 2015, pela SEME, para elaboração de estudos técnicos e de modelagem de projeto de concessão para a modernização, restauração, gestão, operação e manutenção do Pacaembu, revogado em 08 de abril de 2017, nos termos da Manifestação da Assessoria Jurídica da SEME, de nº 2013-0.338.378-7 1, publicada nessa mesma data no Diário Oficial da Cidade de São Paulo, especialmente no que diz respeito à imposição do denominado “Padrão Fifa” ao Estádio. A desnecessidade de atendimento às orientações do Caderno editado pela Federação Internacional de Futebol - FIFA justifica a realização de novos estudos de modelagem, o que será viabilizado mediante este 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 modernização, restauração, gestão, operação e manutenção do Complexo composto pelo Estádio Municipal Paulo Machado de Carvalho - Pacaembu e pelo seu Centro Poliesportivo.

A descrição das características do Complexo consta do Anexo II: Descrição do Complexo.

4. Conteúdo das Propostas

Com exceção dos Estudos Preliminares de Arquitetura (“Estudos Preliminares”), que deverão ser entregues nos formatos indicados no item 4.2.1., as Propostas deverão ser apresentadas em formato eletrônico, gravadas em dispositivo físico (CDs, *pen drive*, ou similares), endereçado 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. 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 Edital de Chamamento.

Estudos Preliminares de Arquitetura

Os Estudos Preliminares tem o objetivo de evidenciar o conceito de projeto que será adotado para a intervenção no Complexo, para a validação prévia por parte dos órgãos de proteção do patrimônio histórico-cultural competentes (CONDEPHAAT e CONPRESP).

Os Estudos Preliminares devem ter o conteúdo e formato indicados abaixo:

- a) 3 (três) cópias físicas de Apresentação de Memorial Justificativo de Projeto, esclarecendo a intervenção pretendida em face do Tombamento e da proposta de uso;
- b) 3 (três) cópias de 4 (quatro) pranchas no formato A1, em escala livre, com campo de trabalho já definido pela PRANCHA MODELO (conforme figura abaixo), com definição de carimbo (com a identificação do proponente, local de assinatura do responsável técnico, quadro resumo de áreas, indicação da prancha 1/1, 1/2, 1/3, 1/4), devendo ser numeradas na forma sequencial (1/4 a 4/4). Os Estudos Preliminares deverão conter: planta baixa, cortes, elevações e perspectivas de modo a proporcionar a perfeita compreensão da intervenção pretendida;

Figura 01 – Modelo de Prancha



- c) 3 (três) cópias físicas de memorial descritivo do projeto, conceituando o projeto;

- d) 3 (três) jogos de cópias plotadas e um CD-R ou DVD devidamente embalado, com conteúdo idêntico aos impressos; apresentar arquivos, preferencialmente, no formato DWG (AutoCAD 2007), sendo também aceitos em DXF, PDF e CDR (CorelDraw X5);
- e) 3 (três) cópias de Ficha Técnica - arquivo eletrônico, preferencialmente nos formatos DOC (Word 2003 ou compatível), RTF ou TXT, com ficha de identificação da equipe, com a indicação do responsável técnico; coautores; colaboradores e consultores e demais integrantes.

4.3. Plano de trabalho

O plano de trabalho deve conter, em linhas gerais, o cronograma, 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.

Cronograma

O cronograma deverá contemplar as fases de planejamento e a realização dos estudos, respeitado o prazo fixado no item 4.6. do Edital, sem considerar eventuais prorrogações.

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 8. abaixo.

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

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.

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 modernização, restauração, gestão, operação e manutenção do Complexo indicado no plano de trabalho do Agente Autorizado (o “Projeto”).

Os Estudos devem se pautar na premissa de que o Complexo é local de interesse esportivo e cultural, bem como de lazer, turismo e recreação, em que toda atividade deve ser de interesse de seus usuários, observadas as seguintes diretrizes e objetivos:

- a) Tornar o Complexo mais atraente para o público em geral e a eventuais parceiros, buscando a maximização de sua ocupação e utilização;
- b) Prever que a administração do Complexo Esportivo, 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;
- c) Prever modelagens que considerem a realização, pelo contratado, da manutenção preventiva e corretiva do Complexo durante todo o prazo contratual;
- d) Buscar, sempre que possível, a desoneração da Administração Pública Municipal, por meio da exploração de fontes de receitas complementares, acessórias ou provenientes de empreendimentos associados, e da atração investimentos privados, tendo em vista a garantia da sustentabilidade financeira do projeto no longo prazo contratual;
- e) Apontar eventuais condições de atrair investimentos proporcionais aos custos financeiros do projeto, considerando a previsão de modernização dos seus usos originais com reformas infraestruturais, paisagísticas e arquitetônicas, quantificando impactos e intervenções e ilustrando, sempre que possível, com diagramas, planos e perspectivas;
- f) Fomentar o uso de áreas e edificações subutilizadas, buscando o pleno uso dos equipamentos e áreas do Complexo, ampliando e aprimorando a qualidade dos serviços oferecidos;
- g) Buscar modelagens que prevejam que as obras de modernização e restauro sejam concluídas o mais breve possível, propiciando à população de São Paulo um melhor aproveitamento das instalações públicas que hoje estão sendo subutilizadas pela falta de condições no padrão de qualidade condizente;
- h) Fomentar a integração com os atuais funcionários e programas sociais e esportivos existentes, caso aplicável;

- i) Apontar eventuais condições de atrair investimentos proporcionais aos custos financeiros do projeto; e
- j) Promover a acessibilidade para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Sem prejuízo dos itens acima, os Estudos devem apresentar, tanto quanto possível, soluções financeiramente viáveis, que resguardem a maximização do interesse público, que considerem a administração eficiente e dinâmica do Complexo, e que busque a autossuficiência financeira do projeto.

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 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 (*naming rights*), exploração publicitária, telecomunicações, dados móveis e demais usos permitidos nesse zoneamento.

O Centro Poliesportivo deverá ser mantido e modernizado pelo parceiro para uso comum da população. Poderão ser estudadas formas de receitas advindas da utilização e/ou exploração econômica dos equipamentos, serviços e áreas existentes no Centro Poliesportivo.

Para a análise da exploração de eventuais atividades, o Agente Autorizado deverá considerar as limitações físicas e de público do Complexo, bem como respeitar as regras referentes a proteção ao 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.

Para a eventual propositura de edificações, reformas, readequação dos espaços e outras obras de engenharia, 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), na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei Municipal nº 16.402/2016) e no Código de Obras e Edificações (Lei Municipal nº 16.642/2017). Cabe salientar que o Complexo está localizado numa Zona de Ocupação Especial (“ZOE”), estando rodeado por imóvel cujo zoneamento é ZCOR-1 (zona de corredor 1). A Praça Charles Miller, localizada em frente ao Complexo, integra o Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (“SAPAVEL”).

Para a eventual previsão de exploração de direitos de nome, o Agente Autorizado deverá considerar o disposto na Resolução SMDU.CPPU/019/2015 que dispõe sobre a prática denominada *naming rights* ou direito de nomeação para equipamentos esportivos ou culturais. Ademais, o nome original do Estádio, “Estádio Municipal Paulo Machado de Carvalho” e seu apelido “Pacaembu”, deverão compor o novo nome proposto.

Deverão ser respeitados os limites traçados na sentença da Ação Civil Pública ajuizada pela sociedade civil denominada “Viva Pacaembu por São Paulo” (Processo nº 053.05.002678-2, em trâmite na 7ª Vara de Fazenda Pública da Justiça de São Paulo; sentença publicada no Diário Oficial da Justiça do Estado de São Paulo, em 04/05/2009), no sentido de não se “*permitir, por meio de cessão ou autorização, onerosa ou não, a utilização do Estádio do Pacaembu e da Praça Charles Miller para realização de eventos que sejam prejudiciais à segurança, ao sossego*”

e à saúde, em flagrante violação aos limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança”.

Os Estudos deverão respeitar as regras de proteção ao patrimônio histórico-cultural, em especial as condicionantes e restrições decorrentes dos tombamentos, conforme as normas indicadas no item 2.1.

Não haverá qualquer previsão da exploração do Museu do Futebol, o qual permanecerá sendo gerido em parceria com o Governo do Estado de São Paulo, nos termos do Decreto Municipal nº 50.003/08, com a redação que lhe conferiu o Decreto Municipal nº 50.844/09; no entanto é importante buscar ações que promovam a integração dos equipamentos.

5.2. Vedações

É vedada a apresentação de Estudos que considerem:

- a) Concessão de incentivos fiscais e tributários não previstos na legislação; e
- b) Previsão de alteração legislativa, salvo de autorização legislativa para concessão do equipamento.

5.3. Conteúdo dos Estudos

Os Estudos devem contemplar propostas de soluções arquitetônicas e de engenharia, modelos de negócios e de exploração comercial, aplicados em projeto para a recuperação da infraestrutura e melhoria da gestão do Complexo, conforme as diretrizes a seguir:

Modelagem operacional

A modelagem operacional deverá apresentar a forma e o dimensionamento da administração do Complexo e como serão explorados comercial e operacionalmente os serviços relacionados.

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, respeitadas as normas técnicas aplicáveis.

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

- a) plano de exploração comercial do empreendimento, envolvendo a concepção de um modelo de negócio que contemple a geração de receitas associadas a atividades esportivas, receitas comerciais (por exemplo, a exploração direta ou indireta de bares, lojas, restaurantes, centro comercial, exclusividade na venda de produtos, áreas patrocinadas, escritórios compartilhados, estacionamento, centro de convenções, etc.), assim como receitas geradas pela realização de eventos culturais ou de entretenimento (concertos, ativação de marcas em cadeiras, salas, equipamentos do clube, pista, dentre outros);
- b) estimativa detalhada dos custos administrativos (incluído água, energia, 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, a metodologia de verificação e as consequências associadas ao seu descumprimento, se for o caso.

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:

- 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 do Complexo, incluindo os empreendimentos associados.

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

5.3.1.1. 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:

- a) premissas macroeconômicas e financeiras;
- b) avaliação e justificativa para a Taxa Interna de Retorno (TIR) adotada;
- 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:

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

O modelo financeiro deverá incluir:

- a) painel de controle (sumário);
- b) premissas;
- c) demonstração de Fluxo de Caixa;
- d) demonstração de Resultados de Exercício;
- e) Balanço Patrimonial;
- f) termos e condições de financiamento;
- g) investimentos e manutenções periódicas;

- h) custos de operação e manutenção;
- i) análises de Sensibilidade;
- j) quadro de usos e fontes de recursos, ano a ano; e
- k) outros elementos que se julgar necessários.

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 poderão detalhar, justificadamente, as definições do edital e da minuta do contrato; o objeto da contratação; os critérios de julgamento da licitação; os eventuais critérios de qualificação técnica e econômico-financeira; os critérios para elaboração de proposta técnica, caso prevista; as eventuais condições precedentes à assinatura do contrato; o prazo e o valor estimado do contrato; o mecanismo de remuneração e fontes de receitas; 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; as sanções e penalidades aplicáveis às hipóteses de infração; o mecanismo de fiscalização do contrato; a estrutura de garantias, se houver; os procedimentos necessários para garantir o direito aos usuários do complexo; os bens reversíveis; as potenciais interfaces institucionais com os agentes envolvidos; os aspectos tributários do modelo de contratação escolhido.

A modelagem jurídica também deverá 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.

Poderá conter ainda descrição de procedimentos para obtenção de licenciamentos, autorizações e correlatos; análise de diretrizes de zoneamento, de impacto no trânsito e de outros aspectos de natureza jurídico-regulatória aplicáveis; e a 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 10 (dez) anos.

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

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 no complexo esportivo, 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 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.

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

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 complexo estudado após as eventuais intervenções pretendidas.

Observando as restrições e determinações contidas nos decretos de tombamento do complexo e demais normas aplicáveis, os produtos da modelagem de engenharia e arquitetura deverão ser apresentados 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) a 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, as modelagens listadas acima, apresentando as informações e justificativas de acordo com este Chamamento Público. 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.

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.

No caso dos documentos a serem entregues fisicamente, em todas as páginas impressas deverá constar a rubrica do responsável pelo produto.

Os demais documentos, entregues em formato digital, 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.

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 dos critérios abaixo e observará o disposto no item 5 do Edital de Chamamento Público.

Os critérios para avaliação dos Estudos analisados para este Chamamento serão os seguintes:

Modelagem Operacional

Critério
Aderência ao Edital de Chamamento Público
Plano de Operação
Plano de Manutenção
Sistema de Mensuração de Desempenho
Detalhamento dos dados apresentados
Caderno de Encargos

Modelagem Econômico-Financeira

Critério
Aderência Edital de Chamamento Público
Estudo de Demanda
Modelo de Remuneração do Parceiro Privado
Resultado econômico – Valor Presente Líquido (VPL)
Rentabilidade do projeto – Taxa Interna de Retorno (TIR)
Período de recuperação do investimento – Payback
Volume de investimentos

Modelagem Jurídica

Critério
Objeto da contratação e a modalidade contratual
Definições do edital e da minuta do contrato
Critérios de julgamento da licitação ou da seleção e qualificação
O mecanismo de remuneração e as fontes de receitas do parceiro e eventual outorga a ser paga à Administração Pública Municipal

Obrigações das partes
Matriz de riscos
Sanções, mecanismo de fiscalização do contrato e estrutura de garantias, se houver
Bens reversíveis
Diretrizes regulatórias

Modelagem de Engenharia e Arquitetura

Critério
Visão Global do projeto
Soluções técnicas globais e localizadas
Projeto de engenharia e arquitetura
Plano de implantação
Caderno de Encargos

A Comissão Especial de Avaliação elaborará parecer de avaliação de cada um dos estudos, considerando os critérios apontados, podendo recomendar o seu aproveitamento total ou parcial, ou ainda o seu não aproveitamento.

As recomendações da Comissão Especial de Avaliação não vinculam a Administração Pública quanto ao efetivo aproveitamento dos estudos analisados e, portanto, não tem efeito direto para fins de ressarcimento.

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\$ 1.707.341,00 (um milhão setecentos e sete mil, trezentos e quarenta e um reais).

O edital do procedimento licitatório para contratação do empreendimento conterà cláusula que condicione a assinatura do contrato pelo vencedor da licitação ao ressarcimento dos valores relativos à elaboração do projeto, levantamentos, investigações e estudos utilizados na licitação, de acordo com o Decreto Municipal nº 57.678, de 04 de maio de 2017.

O valor de ressarcimento, respeitado o limite acima indicado, não ultrapassará 5% (cinco por cento) do valor total estimado previamente pela Administração Pública 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 global;
- b) Modelagem Econômico-Financeira: até 25% do valor global;
- c) Modelagem Jurídica: até 20% do valor global; e
- d) Modelagem de Engenharia e Arquitetura: até 30% do valor global.

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.