

Anexo I: Termo de Referência

1. Introdução

Este Termo de Referência delimita o escopo dos estudos a serem apresentados pelos interessados no âmbito do Procedimento de Manifestação de Interesse (o “PMI”) aberto por intermédio do Edital de Chamamento Público nº 03/2017 (o “Edital” ou o “Chamamento Público”), fixando diretrizes de observância obrigatória tanto na elaboração de propostas de realização de estudos (as “Propostas”) pelos interessados proponentes (os “Proponentes”) quanto na elaboração dos estudos propriamente ditos (“os Estudos”) pelos agentes que vierem a ser autorizados nos termos do Edital (os “Agentes Autorizados”).

As Propostas devem estar acompanhadas dos documentos exigidos no Edital, todos arrolados em consonância com o disposto no art. 6º do Decreto Municipal nº 57.678, de 4 de maio de 2017, e devem permitir que Administração Pública Municipal disponha de todas as informações necessárias para proceder à análise formal e substantiva dos seus conteúdos, com vistas a autorizar os Proponentes, ou não, à realização dos Estudos, observado o disposto no art. 7º do referido Decreto.

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 cemitérios: breve histórico

No ano de 1801, Dom João VI emitiu ordem para a construção do primeiro cemitério brasileiro, em carta escrita a Fernando José de Portugal, capitão-geral do Estado do Brasil no Rio de Janeiro. Até então, os sepultamentos de fiéis aconteciam dentro das próprias igrejas e em seus entornos, com suas naturais restrições espaciais e higiênicas.

Em 1828, sob ordem emitida por Dom Pedro I, a responsabilidade sobre a gestão dos cemitérios passa para as “*Camaras Municipaes*”, com reforço à obrigação que enterros deveriam ocorrer “*fóra do recinto dos templos*”. Mas apenas em 1850, quando a cidade passou por diversas epidemias e o número de mortos teve grande aumento, as discussões sobre o tema se intensificaram.

Surgia a ideia da construção do primeiro cemitério público municipal, o Consolação, que, após aquisição da área correspondente em 1855, foi inaugurado em agosto de 1858¹ (mesmo sem que estivesse totalmente concluído). Deu-se início, então, à construção de vários cemitérios municipais, como os do Araçá, da 4ª Parada (no Brás) e outros. Cem anos depois da

¹ O Cemitério Santo Amaro, inaugurado em 1856, só se tornou o cemitério paulistano mais antigo com a anexação do Município de Santo Amaro pela Capital, em 1933. Já o Cemitério de Colônia, em Parelheiros, foi inaugurado em 1844, deixando de ser utilizado cerca de cem anos depois por falta de recursos; contudo, veio a ser reativado em 2000 pela Associação dos Cemitérios Protestantes.

inauguração do Cemitério da Consolação, São Paulo já contava com 15 cemitérios públicos municipais.

No início, os cemitérios paulistanos seguiram padrões praticados por grande parte do mundo ocidental, em especial europeu, com a construção de grandes túmulos e mausoléus, muitas vezes concebidos por artesãos e arquitetos renomados. Os primeiros cemitérios essencialmente Parques foram surgir apenas em 1929. Por isso, os cemitérios passaram a ser considerados também como locais turísticos, recebendo visitantes interessados em seus mais variados sentidos.

Atualmente, o Município de São Paulo (“o Município”) conta com 22 (vinte e dois) cemitérios públicos (os “Cemitérios”) e um crematório (o “Crematório”), além de 20 (vinte) cemitérios particulares. Esses 22 Cemitérios e um Crematório compreendem, no seu conjunto, uma área de mais de 3,2 milhões de metros quadrados, administrada pelo Serviço Funerário Municipal de São Paulo (“SFMSMSP”), uma autarquia ligada à Secretaria Municipal de Serviços e Obras (“SMSO”). São divididos entre: a) cemitérios urbanos, caracterizados pela presença de mausoléus, a exemplo do cemitério da Consolação; b) cemitérios-parque, caracterizados pelos sepultamentos realizados na terra; e c) cemitérios de uso misto, que combinam as duas categorias anteriores.

Cada um desses cemitérios possui histórias e características próprias, a exemplo do Cemitério Vila Formosa (I e II, Zona Leste), que possui área com mais de 760 mil m², sendo o maior cemitério da América Latina, e dos cemitérios da Consolação, Araçá e São Paulo, que já contam até com mapas em 360° do *Google Street View*.

2.2. *Conveniência e oportunidade dos Estudos*

Considerado o contexto em que se inserem e a sua função social, não há dúvidas quanto à importância central dos Cemitérios para a cidade e seus moradores. Administrar espaços tão complexos, no entanto, envolve aplicar montante de recursos nem sempre disponível à Administração Pública, especialmente quando comparado aos dispêndios necessários em áreas prioritárias como saúde e educação.

Considerado, ainda, o atual estado de conservação em que se encontram os Cemitérios, os quais não reúnem condições mínimas para atender a população adequadamente, resta claro ser imperativa e urgente a melhora dos serviços e do atendimento à população.

Ao mesmo tempo em que melhora as condições do setor, a concessão dos serviços cemiteriais à exploração pela iniciativa privada também pode ser fonte de grandes retornos financeiros para a cidade. Isso porque o mercado paulistano é dos maiores do mundo, e o potencial de ampliar as receitas e melhorar a produtividade é grande. Tais receitas poderiam retornar aos cofres públicos sob a forma, por exemplo, de pagamentos pela outorga dos serviços.

Por fim, com base em análises e estudos prévios do setor e nos diagnósticos feitos pelo SFMSMSP, é constatável também um déficit de pessoal. Os Estudos pretendidos estimarão os investimentos e o potencial aumento no número de empregos gerados direta e indiretamente pela abertura do setor à exploração pela iniciativa privada.

3. Objeto do Chamamento Público

Este Chamamento Público visa ao recebimento de Estudos de modelagem operacional, econômico-financeira, jurídica e de engenharia e arquitetura para a revitalização,

modernização, operação, manutenção e gestão dos 22 (vinte e dois) Cemitérios e Crematório municipal, enumerados no item 1.1 do Edital.

A revitalização, modernização, operação, manutenção e gestão dos Cemitérios e do Crematório constitui, para os fins deste Termo de Referência, o projeto (o “Projeto”) objeto do Chamamento Público.

O Projeto poderá ser proposto relativamente a um, ou alguns, dos Blocos relacionados no item 1.1 do Edital. Assim, deverão ser apresentadas modelagens para cada Bloco escolhido.

Sem embargo, cada Proposta também deverá segregar, exaustivamente, as premissas e informações referentes a cada Cemitério ou Crematório, individualmente considerado, integrante do Bloco escolhido.

A descrição das características de cada um dos Cemitérios e do Crematório consta do Anexo II: Descrição dos Cemitérios e Crematório Municipais.

4. Conteúdo das Propostas a serem apresentadas por ocasião do requerimento de autorização para a realização de Estudos

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

O Proponente deverá indicar, como objeto dos Estudos, um ou alguns dos Blocos de Cemitérios, dentre os relacionados no Edital, devendo ser priorizada a autossuficiência econômica do Projeto. A Proposta deverá compreender todas as áreas e equipamentos dos Cemitérios indicados.

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 ser retirados pelos Proponentes em até 30 (trinta) dias, quando, a critério da Secretaria Municipal de Desestatização (a “SMDP”), 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. Tal modelo baseia-se no disposto no Edital e no disposto no art. 6º, inc. I, do Decreto Municipal nº 57.678/2017.

4.2. Documentos de habilitação do Proponente

Os documentos de habilitação do Proponente deverão observar as normas previstas no Edital. Tais normas fundamentam-se no disposto no art. 6º, inc. II, do Decreto Municipal nº 57.678/2017.

4.3. Plano de estudos

O plano de estudos deverá conter a indicação das atividades que Proponente pretende realizar, o cronograma e a metodologia para a sua execução, a previsão de dispêndios e o correlato valor de ressarcimento pretendido, acompanhados de informações e parâmetros utilizados para a sua previsão.

O plano de estudos deverá conter, ainda, a definição preliminar das premissas para a modelagem operacional, econômico-financeira, jurídica e de engenharia e arquitetura do Projeto.

Objeto

O Proponente deverá indicar como objeto dos Estudos pelo menos um dos Blocos de Cemitérios dentre os enumerados no item 1.1. do Edital, devendo ser priorizada a autossuficiência econômica do projeto. A Proposta deverá compreender todas as áreas e equipamentos dos Cemitérios e Crematório indicados na Proposta.

Cronograma

O cronograma deverá contemplar as fases de planejamento e realização dos Estudos, respeitado o prazo fixado nos termos do 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.

Metodologia de execução

A metodologia de execução deverá compreender os métodos a serem empregados para a obtenção de informações, o detalhamento do escopo da Proposta, bem como para a concepção, elaboração e execução dos Estudos.

O Proponente deverá, ainda, 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 previstos para a concepção, elaboração e execução dos Estudos, e que poderão ser comprovados pelo Proponente, observado o limite máximo global previsto no item 8 abaixo e no 6.1 do Edital e, ainda, o disposto no inc. II do § 5º do art. 5º do Decreto Municipal nº 57.678, de 4 de maio de 2017.

O ressarcimento apenas será devido se os Estudos forem efetivamente aproveitados pela Administração Pública Municipal para a estruturação do Projeto.

Definição preliminar das premissas para a modelagem

A definição preliminar das premissas para a modelagem operacional, econômico-financeira, jurídica e de engenharia e arquitetura do Projeto, constantes do plano de estudos, poderá

envolver estimativas e diretrizes para a realização dos levantamentos, estudos, projetos, plantas, cálculos, contratação de consultorias diversas, tendo em vista a plena observância das diretrizes para a apresentação dos Estudos fixadas no Edital e neste Termo de Referência.

Demais documentos

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

5. Diretrizes para a realização dos Estudos

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

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

5.1. Diretrizes

Os Estudos deverão contemplar Projeto que compreenda a revitalização, a modernização, a operação, a manutenção e a gestão dos Cemitérios e do Crematório indicados no plano de trabalho do Agente Autorizado, e deverão indicar, de forma individualizada e objetiva, as informações e levantamentos técnicos relativos a cada cemitério e crematório estudado.

Cada Projeto, como já apontado no item 3 acima, poderá envolver um, ou alguns, dos Blocos de Cemitérios e Crematório relacionados no Edital. Assim, deverão ser apresentadas modelagens para cada Bloco escolhido. Sem embargo, em cada Projeto também deverão ser segregadas, exaustivamente, as premissas e informações referentes a cada Cemitério ou Crematório, individualmente considerado, integrante do Bloco escolhido.

Os Estudos deverão partir, ainda, do pressuposto de que haverá proposta de alteração legislativa no sentido de:

- a) autorizar a exploração e a gestão dos cemitérios e crematórios públicos municipais pela iniciativa privada, sob o regime de concessão comum;
- b) autorizar a construção de novos Crematórios públicos nos Cemitérios municipais; e
- c) determinar que a garantia da gratuidade dos serviços cemiteriais para hipossuficientes e indigentes será custeada integralmente pelos futuros concessionários e proporcionalmente à quantidade total de jazigos de cada Bloco..

Deverão também se pautar pela premissa de que os Cemitérios são locais prioritariamente de homenagem, mas também de interesse histórico, turístico e arquitetônico, em que toda atividade deve ser de interesse de seus usuários, observadas as seguintes diretrizes:

- a) preservar a finalidade original dos Cemitérios e sua característica primordial como local de homenagem, seu patrimônio histórico-cultural e artístico, respeitadas as eventuais

limitações de tombamentos incidentes, bem como as demais normas administrativas, urbanísticas, ambientais e de saúde pública aplicáveis;

- b) garantir a gratuidade dos serviços para hipossuficientes e indigentes e o tratamento equânime para qualquer usuário;
- c) tornar os Cemitérios mais seguros para os usuários, para o público em geral e para seus funcionários, com a implantação de estrutura e serviços de monitoramento por câmeras de segurança e demais sistemas de segurança aplicáveis, 24 (vinte e quatro) horas por dia;
- d) nos Cemitérios que se caracterizem como cemitérios-parque, realocar as chamadas sepulturas de “quadra geral” (na qual a urna fica em contato direto com o solo) para jazigos de concreto ou material compatível, garantida a preservação do solo e a melhor utilização do espaço;
- e) organizar e estruturar, em sistema eletrônico de acesso direto e livre pela Administração Pública Municipal, os registros e cadastros dos sepultamentos e vendas de jazigos, assim como a previsão do recadastramento dos proprietários já existentes, além do registro de toda e qualquer outra operação que tenha o usuário dos Cemitérios como parte interessada ou venha a de alguma forma impactá-lo;
- f) oferecer condições para a fácil localização das sepulturas, bem como melhorar a sinalização vertical e horizontal nos Cemitérios;
- g) auditar e publicar abertamente os resultados financeiros dos Cemitérios, com detalhamento por Cemitério e por serviço prestado;
- h) reformar e construir, quando necessário, salas de velório que sejam agradáveis e adequadas às necessidades dos usuários, dotadas de banheiros, rede *wi-fi* e salas de descanso;
- i) reformar e construir, quando necessário, as entradas dos Cemitérios, de modo a conferir segurança aos usuários e aos funcionários dos Cemitérios e a tornar os Cemitérios mais agradáveis visualmente;
- j) quando necessário, reformar o calçamento, ruas e passagens dos Cemitérios, com utilização de piso permeável e/ou adequado ao local;
- k) promover a acessibilidade e o trânsito das pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida em qualquer área de acesso ao público nos Cemitérios ou Crematórios;
- l) utilizar, para sepultamentos e exumações, tanto quanto possível, equipamentos mecanizados que evitem o desgaste físico dos funcionários dos Cemitérios ou Crematórios;
- m) quando necessário, reformar os muros dos entornos dos cemitérios, garantindo a adequação à legislação vigente sobre o perímetro e os muros e sobre a segurança dos Cemitérios e de seus usuários e funcionários;
- n) revitalizar as sedes administrativas dos Cemitérios, construindo-as ou reformando-as, conforme necessário, incluídas as áreas, mas não se limitando a elas, de recepção e informações, refeitórios, vestiários, copas, áreas de descanso, almoxarifados e depósitos;

- o) reformar e construir ossários, com fácil acesso e de forma a serem preservados dos pontos de vista prático e arquitetônico; e
- p) checar a contagem do número de jazigos e gavetas de cada Cemitério inicialmente apresentados no Anexo II deste Edital.

Para melhorar adequação dos Estudos, os Proponentes deverão atentar aos pontos apresentados no Anexo V do Edital, cujo conteúdo traz exemplos de adversidades encontradas atualmente nos Cemitérios que devem ter possíveis soluções endereçadas nos Estudos.

Os Estudos deverão apresentar, tanto quanto possível, soluções financeiramente viáveis e que resguardem a maximização do interesse público. Deverão ser demonstradas:

- 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 do desempenho do(s) concessionário(s) a serem utilizados;
- b) A vantajosidade econômica e operacional da Proposta para a Administração Pública Municipal e a melhoria da eficiência no emprego dos recursos públicos, relativamente a outras opções funcionalmente equivalentes, privilegiando-se o melhor atendimento ao usuário; e
- c) A conveniência e a oportunidade da contratação do Projeto, mediante identificação das razões que justifiquem a opção pela modelagem proposta, considerando a sua natureza, relevância e valor.

Para a análise de fontes provenientes de receitas alternativas, complementares, acessórias ou de projetos associados ao Projeto, o Agente Autorizado poderá considerar a exploração de estacionamentos, lanchonetes, restaurantes, pontos fixos ou móveis de venda de comida e bebida, lojas, realização de eventos culturais, entre outros.

Para a análise da exploração de eventuais atividades, o Agente Autorizado deverá considerar as limitações físicas e de público de cada Cemitério, bem como respeitar suas características essenciais, o patrimônio histórico-cultural, a paisagem urbana, a segurança e o conforto dos usuários, atentando-se sempre para o impacto gerado em relação aos níveis admissíveis de emissão sonora, de iluminação e de aumento no tráfego de veículos nos Cemitérios e Crematórios, bem como no seu entorno.

Para eventual propositura de novos equipamentos, áreas ou instalações, reforma ou readequação dos espaços, equipamentos, áreas ou instalações atualmente existentes nos cemitérios, o Agente Autorizado deverá respeitar as diretrizes deste Chamamento Público, bem como a legislação vigente, em especial o 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).

5.2. Vedações

É vedada a apresentação de Estudos que considerem:

- a) Qualquer obra, construção e ou intervenção que implique na mudança da finalidade dos cemitérios e crematórios, como locais de culto e homenagens;

- b) Cobrança de entrada ou outras formas de limitação à admissão nos cemitérios e crematórios, com exceção do uso oneroso dos seus equipamentos;
- c) Previsão de alteração legislativa que não a já explicitada neste Termo de Referência nos termos do item 5.1 acima; e
- d) Concessão de incentivos fiscais e tributários não previstos na legislação vigente.

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.

Modelagem operacional

A modelagem operacional deverá apresentar a forma e o dimensionamento da administração dos Cemitérios e Crematórios e dos serviços cemiteriais correlatos, podendo, eventualmente, detalhar formas de exploração comercial.

Os Estudos deverão apresentar o plano de operação e manutenção dos ativos dos Cemitérios e Crematórios, incluindo 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 Cemitérios e Crematórios deverá ser descrita e justificada pelos Estudos.

Como resultado da modelagem operacional também deverão ser detalhados, para todo o prazo contratual, dentre outros aspectos reputados pertinentes pelo Agente Autorizado:

- a) Plano de exploração comercial dos Cemitérios e Crematórios;
- b) Estimativa detalhada dos custos administrativos (incluídos os referentes aos serviços de água, energia e telecomunicações), operacionais e referentes a outras despesas dos Cemitérios e Crematórios; e
- c) Proposta de sistema de mensuração de desempenho, com indicadores que permitam estabelecer e avaliar o nível dos serviços cemiteriais, contendo ainda a definição dos parâmetros a serem verificados, as 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 dos Cemitérios e Crematórios deverão compreender, quando aplicável:

- a) Estudo de demanda e sua projeção ao longo do prazo contratual, considerando as linhas de negócio e tipos de evento, serviços prestados e preços praticados, envolvendo não somente atividades-âncora, como também atividades complementares associadas; e
- b) Modelo de remuneração do concessionário, baseado na obtenção de receitas com a oferta de serviços cemiteriais e correlatos, incluindo potenciais tarifas de manutenção e segurança, entre outras possibilidades.

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 Projeto, residente na concessão comum, 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 Projeto, seguindo as práticas contábeis e fiscais vigentes à época da sua preparação;
- c) Relatório explicativo da modelagem econômico-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, o prazo e as 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 prevista; redução de capital etc.).

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

- k) Estimativa de receitas auferidas pelo concessionário 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, se aplicável:

- 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

Os Estudos deverão detalhar justificadamente as definições fundamentais a serem incluídas nas minutas do Edital e do contrato, a saber:

- a) Objeto da contratação;
- b) Critérios de julgamento da licitação;
- c) Eventuais critérios de qualificação técnica e econômico-financeira e demais requisitos para a celebração do contrato;
- d) Eventuais condições precedentes à assinatura do contrato;
- e) Prazo e valor estimado do contrato;
- f) Mecanismo de remuneração do concessionário e fontes de receitas do concessionário;
- g) Matriz de risco e medidas mitigatórias de eventual responsabilização da Administração Pública Municipal no tocante às obras e serviços;
- h) Eventual contrapartida a ser paga à Administração Pública Municipal em razão da exploração da área dos Cemitérios e Crematórios e dos serviços prestados, tais como eventuais mecanismos de pagamento pela outorga, ou eventual compartilhamento de receitas;
- i) Obrigações das partes, incluindo a eventual descrição de seguros de contratação obrigatória pelo concessionário;
- j) Sanções e penalidades aplicáveis nas hipóteses de infração;
- k) Mecanismo de fiscalização do contrato;
- l) Estrutura de garantias;
- m) Procedimentos necessários para garantir os direitos dos usuários dos Cemitérios e Crematórios;
- n) Bens reversíveis;
- o) Potenciais interfaces institucionais com os agentes envolvidos; e
- p) Aspectos tributários da contratação.

Deverá conter ainda:

- a) Descrição de procedimentos para obtenção de licenciamentos, autorizações e correlatos;
- b) Análise de diretrizes regulatórias ambientais, de zoneamento, de impacto no trânsito e de outros aspectos de natureza jurídico-regulatória aplicáveis;
- c) Indicação dos requisitos para licença ambiental prévia ou expedição das diretrizes para o licenciamento ambiental dos Cemitérios e Crematórios, se aplicável; e
- d) Indicação dos requisitos para o atendimento das regras de proteção ao patrimônio histórico-cultural.

A modelagem deverá prever prazo de vigência contratual não inferior a 20 (vinte) anos.

Todos os elementos definidos a título de modelagem jurídica deverão ser apresentados sob a forma de minuta de termo de referência de edital e respectivos anexos, nestes incluída a minuta de contrato de concessão comum, nos termos da Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995.

A modelagem jurídica proposta deverá levar em conta as regras de proteção ao patrimônio histórico-cultural, em especial os tombamentos detalhados no memorando nº 18/DPH-G/2017 e sintetizados abaixo:

Cemitérios Tombados	CONPRESP	CONDEPHAAT	IPHAN
Araçá		RES. SC 05/98	
Consolação	RES. 08/17	RES. SC 28/05	
Parelheiros	Processo administrativo (nº 2004-0.194.439-1)		
Freguesia do Ó	Imóvel em área envoltória (RES. 46/92)		
Vila Nova Cachoeirinha	Processo aberto (RES. 14/14)		
São Paulo	Processo administrativo (nº 2016-0.226.087-1)		

Modelagem de engenharia e arquitetura

Para a eventual propositura de novos espaços, equipamentos, áreas ou instalações, ou reforma ou readequação dos Cemitérios e Crematórios, bem como de respectivos equipamentos, áreas ou instalações, 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 a alocação dos riscos relacionados à execução do Projeto.

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 relativos ao Projeto, 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 concessionário em matéria de inovações e melhoramentos durante a execução do Projeto; 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 do contrato.

Dentre os elementos da modelagem de engenharia e arquitetura deverão ser apresentadas as premissas norteadoras da elaboração dos projetos executivos pelo futuro concessionário.

Na elaboração da modelagem de engenharia e arquitetura deverão ser consideradas soluções ambientais, incluídas as de acessibilidade, de logística reversa dos equipamentos a serem substituídos ou descartados e de destinação adequada de resíduos.

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), a Taxa de Ocupação (TO) e a Taxa de Permeabilidade (TP) do Cemitério e Crematório estudado após as eventuais intervenções pretendidas.

Observando as restrições e determinações contidas nos eventuais decretos de tombamento 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, 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 Cemitérios e Crematório previstos;
- d) Identificação e cadastro de locais para implantação da infraestrutura necessária e para renovação futura da infraestrutura dos Cemitérios e Crematório;
- 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 orçamento dos custos operacionais e de manutenção.

5.4. Produtos finais

Os Agentes Autorizados deverão entregar, como produto final dos Estudos, a modelagem operacional, econômico-financeira, jurídica e de engenharia e arquitetura.

Duas sínteses do material deverão, ainda, ser entregues:

- a) 1 (um) Sumário Executivo do Projeto, que sintetiza, em linhas gerais, todas as modelagens propostas; e
- b) 1 (um) Caderno de Encargos, que sintetize, particularmente, as modelagens de engenharia e arquitetura e operacional.

6. Formato e Protocolo dos Estudos

Os Estudos deverão apresentar conteúdo e linguagem compatíveis com sua destinação, estar escritos em língua portuguesa e conter a bibliografia consultada, 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 a 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 Análise e Avaliação das Propostas de Projeto

A análise e 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.

Assim, as modelagens propostas nos Estudos serão avaliadas, com relação a cada critério, à luz dos seguintes parâmetros:

- a) Observância das diretrizes e atendimento do escopo do Chamamento Público;
- b) Consistência das informações que subsidiaram sua realização e grau de abrangência dessas informações, bem como das respectivas análises;
- c) Compatibilidade com as melhores técnicas de elaboração, conforme normas e procedimentos pertinentes e de sustentabilidade, bem como sua adequação à legislação aplicável e às normas técnicas emitidas pelos órgãos e pelas entidades competentes; e
- d) Análise comparativa de viabilidade econômico-financeira e de custo e benefício dos Projetos propostos, entre si e com soluções alternativas.

Os critérios para avaliação dos Estudos atinentes a cada Bloco de Cemitérios e Crematórios estudado pelos Agentes Autorizados 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), se aplicável
Período de recuperação do investimento – <i>Payback</i> , se aplicável
Volume de investimentos

Modelagem Jurídica

Critério
Objeto da contratação
Definições do edital e da minuta do contrato
Critérios de julgamento da licitação ou da seleção e qualificação
Mecanismo de remuneração e fontes de receitas do concessionário e eventual preço pela outorga a ser pago à Administração Pública Municipal
Obrigações das partes
Matriz de riscos
Sanções, mecanismo de fiscalização da execução contratual e estrutura de garantias
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

A Comissão Especial de Avaliação elaborará parecer de avaliação de cada Estudo, considerando os critérios e os parâmetros apontados. Avaliará, portanto, se as modelagens propostas em cada Estudo atendem, não atendem, ou atendem apenas parcialmente os parâmetros que lhes sejam pertinentes.

Após a avaliação, poderá recomendar o aproveitamento total ou parcial do Estudo sob exame, ou, ainda, o seu não aproveitamento.

As recomendações da Comissão Especial de Avaliação não vinculam a Administração Pública Municipal quanto ao efetivo aproveitamento dos estudos analisados.

8. Ressarcimento

Os dispêndios com os Estudos efetivamente aproveitados pela Administração Pública Municipal para estruturação do Projeto serão objeto de ressarcimento pelo vencedor da futura seleção pública, até o limite do valor global nominal de R\$ 2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais), nos termos do item 6 do Edital. Os Estudos terão como valor a quantia máxima de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais) por Bloco.

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

O valor do 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 Projeto ou para os gastos necessários à sua operação e manutenção durante o período do contrato, o que for maior.

Os Estudos efetivamente utilizados serão ressarcidos com obediência à seguinte proporção:

- a) Modelagem Operacional: até 25% do valor unitário por Bloco;
- b) Modelagem Econômico-Financeira: até 30% do valor unitário por Bloco;
- c) Modelagem Jurídica: até 20% do valor unitário por Bloco; e
- d) Modelagem de Engenharia e Arquitetura: até 25% do valor unitário por Bloco.

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

O valor do 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 do prazo para sua apresentação, até a data de ressarcimento.

