



Termo de Referência - SEPE/GAB/SUPP

1. INTRODUÇÃO

O Estádio Chapadinha, localizado na Região Administrativa de Brazlândia, foi inaugurado em 05 de junho de 1970 e tem capacidade para 3 mil pessoas.

Com uma demanda recorrente da população para ampliação das opções de lazer da cidade e bem como a necessidade de explorar novas formas de uso do Estádio Chapadinha, elevando o seu potencial, fez-se necessária a publicação de um Edital de Chamamento Público com o objetivo de receber estudos com propostas inovadoras, técnica e economicamente viáveis para o melhor aproveitamento de suas instalações e maior eficiência na sua gestão.

Diante disso, o presente Termo de Referência tem por objetivo estabelecer as diretrizes para subsidiar os estudos de modelagem técnica, econômico-financeira e jurídica, com vistas à estruturação de projeto para a concessão da reforma, revitalização, operação e manutenção do Estádio Chapadinha, na Região Administrativa de Brazlândia, em continuidade à fase de AUTORIZAÇÃO prevista no Edital de Chamamento Público nº 002/2023 – SEPE, retificado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 23, de 01 de fevereiro de 2023.

2. DO OBJETO DOS ESTUDOS

Por meio do Edital de Chamamento para Procedimento de Manifestação de Interesse - PMI nº 002/2023 – SEPE, constitui, como objeto, o chamamento da iniciativa privada para apresentação de projetos, levantamentos, investigações e estudos para a concessão da reforma, revitalização, operação e manutenção do Estádio Chapadinha, na Região Administrativa de Brazlândia.

3. DA LEGISLAÇÃO E NORMAS APLICÁVEIS

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

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

4. DIRETRIZES PARA A REALIZAÇÃO DOS ESTUDOS

Os estudos deverão contemplar proposta que compreenda a concessão da reforma, revitalização, operação e manutenção do Estádio Chapadinha, localizado na Região Administrativa de Brazlândia.

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

Os estudos devem se pautar nas seguintes premissas:

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

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

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

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

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

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

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

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

ESCOPO DO PROJETO

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

1. Caderno 1 – Planejamento Técnico:

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

2. Caderno 2 – Planejamento Econômico - Financeiro:

- 2.1. Estudo de benchmarking, com análise de equipamentos esportivos com características semelhantes aos que são objeto dos presentes estudos, considerando, em particular, a necessidade de investimentos, tipos de serviços, custos eficientes e lucratividade, com fornecimento de dados para sustentar as premissas e os objetivos apresentados
- 2.2. Análise de sensibilidade justificando tecnicamente o prazo de concessão proposto.
- 2.3. Análise de sensibilidade e impactos financeiros decorrentes das premissas estabelecidas.
- 2.4. Cálculo e detalhamento da depreciação relativa aos investimentos que obrigatoriamente deverão ser depreciados integralmente durante o período do projeto.
- 2.5. Comparação das alternativas de modelagem jurídico - institucional (concessão, parceria público - privada, etc.), indicando justificadamente aquela que apresenta o melhor custo/benefício social e econômico.
- 2.6. Os estudos deverão apresentar o plano de operação e manutenção dos ativos e a política de gestão de pessoal, com o detalhamento de custos. A estrutura física e de pessoal necessária para a adequação administrativa dos serviços deverá

ser descrita e justificada, respeitadas as normas técnicas aplicáveis.

- 2.7. Comprovação da viabilidade técnica da prestação dos serviços, vinculação das receitas e despesas projetadas com o Estudo de Demanda elaborado, com o objetivo de evidenciar que os serviços/produtos propostos são comercializáveis nos volumes e prazos propostos no modelo de negócio.
- 2.8. Despesas, fixas e variáveis, de operação e manutenção (OPEX).
- 2.9. Estimativas de receitas, incluindo as acessórias.
- 2.10. Estudos de demanda considerando o público alvo consumidor em potencial para as atividades propostas para o estádio.
- 2.11. Indicadores de desempenho e percentual vinculado à contraprestação.
- 2.12. Investimentos e reformas (CAPEX).
- 2.13. Índice de coberturas dos serviços de dívida (ICSD).
- 2.14. Modelo de remuneração do futuro concessionário, baseado na obtenção de receitas com a exploração comercial do Estádio, incluindo os empreendimentos associados.
- 2.15. Premissas do financiamento.
- 2.16. Premissas fiscais.
- 2.17. Premissas macroeconômicas.
- 2.18. Premissas para a projeção de capital de giro.
- 2.19. Premissas tributárias.
- 2.20. Value for Money (VfM) contendo, no mínimo, indicação dos riscos transferíveis, benefícios e custos líquidos da gestão, operação e manutenção por meio da execução direta do Governo (Public Sector Comparator).
- 2.21. WACC e as premissas utilizadas no cálculo.

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

- I. Painel de controle (sumário);
- II. Premissas;
- III. Demonstração de Fluxo de Caixa detalhado do projeto;
- IV. Demonstração de Resultados de Exercício;
- V. Balanço Patrimonial;
- VI. Termos e condições de financiamento;
- VII. Investimentos, incluindo os pré-operacionais;
- VIII. Custos de operação e manutenção;
- IX. Análises de Sensibilidade;
- X. Quadro de usos e fontes de recursos, ano a ano;
- XI. Outras que se julgar necessárias.

3. Caderno 3 – Planejamento Jurídico:

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

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

- a) Incorporação das diretrizes consolidadas nos estudos mencionados acima nos documentos para licitação;
- b) Identificação dos requisitos a serem observados pelo parceiro privado;
- c) Definição das garantias de proposta e de execução contratual a serem exigidas na licitação e no contrato;
- d) Indicação dos critérios de habilitação técnica, jurídica e financeira dos licitantes;
- e) Indicação dos critérios de julgamento das propostas;
- f) Previsão dos mecanismos que deverão estar contratualmente presentes para disciplinar o equilíbrio econômico-financeiro do contrato;
- g) Definição dos índices de desempenho a serem considerados;
- h) Cláusulas de rescisão, indenização, penalidade, encampação e reversão dos bens;
- i) Regulação e fiscalização do contrato;
- j) Penalidades para o inadimplemento das obrigações;
- k) Estabelecimento de regras de pagamento vinculadas ao desempenho na execução do contrato, bem como outros aspectos jurídicos relevantes.

5. DAS CONDIÇÕES E PRAZOS PARA A APRESENTAÇÃO DOS ESTUDOS

- 5.1. Estão AUTORIZADOS a desenvolver o objeto dos presentes estudos as empresas e associações de empresas discriminadas no item 1.1 do Termo de Autorização.
- 5.2. As autorizadas deverão, além das regras estabelecidas neste Termo de Referência, observar o disposto no Edital de Chamamento para Procedimento de Manifestação de Interesse - PMI nº 002/2023 – SEPE e no Decreto nº 39.613, de 03 de janeiro de 2019.
- 5.3. O prazo para elaboração e apresentação de projetos, levantamentos, investigações e estudos é de 60 (sessenta) dias corridos a contar da data de publicação do Termo de Autorização.
- 5.4. Caso haja divergência entre as versões impressas e digitais, serão consideradas as versões impressas.
- 5.5. Os ESTUDOS deverão ser apresentados em CADERNOS TEMÁTICOS, na ordem e com os títulos especificados a seguir:

CADERNO	ESTUDO
1	Modelo Técnico
2	Modelo Econômico - Financeiro
3	Modelo Jurídico

5.6. Os estudos deverão ser entregues, em meio físico e digital na Secretaria de Estado de Projetos Especiais, das 8h às 18h, no endereço: Praça do Buriti, Zona Cívico - Administrativa, Anexo do Palácio do Buriti, sala 825, Gabinete da Secretaria de Estado de Projetos Especiais do Distrito Federal, Brasília – DF – CEP 70.075-900, mediante protocolo.

5.7. Estão impedidos de participar deste PMI servidores efetivos, comissionados ou colaboradores integrantes do Governo do Distrito Federal.

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

6. ANÁLISE E AVALIAÇÃO DOS ESTUDOS

- 6.1. Será constituída uma COMISSÃO DE AVALIAÇÃO para a avaliação e seleção dos estudos, formada por técnicos da Secretaria de Estado de Projetos Especiais – SEPE e outros órgãos da Administração Pública.
- 6.2. A COMISSÃO DE AVALIAÇÃO poderá solicitar a participação de técnicos especializados de outros órgãos e entidades do DISTRITO FEDERAL para avaliação dos estudos apresentados.
- 6.3. A avaliação e a seleção dos estudos a serem utilizados, parcial ou integralmente, para a estruturação do Contrato de Parceria, somente se dará após a entrega dos estudos da última fase, e será realizada segundo critérios específicos para cada tipo de estudo, com base no Decreto nº 39.613, de 03 de janeiro de 2019.
- 6.4. A definição sobre o aproveitamento ou não dos estudos melhor pontuados se dará com base na compatibilidade e coerência de conteúdo entre os estudos de viabilidade técnica, econômico-financeira, jurídica e na observância do melhor interesse público.
- 6.5. O estudo que não atender, no mínimo, 80% dos itens avaliados constantes no ANEXO 1, será eliminado por não atender aos critérios do presente Termo de Referência.

Observações:

Em todas as avaliações proceder-se-á pontuação de subitens a partir de critérios objetivos, sendo os resultados calculados individualmente para cada produto entregue, de acordo com a fórmula contida no ANEXO I deste Termo de Referência. A nota final do estudo será igual à média aritmética simples das notas obtidas pelos cadernos 1, 2 e 3.

7. VALOR NOMINAL MÁXIMO DE RESSARCIMENTO

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

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

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

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

7.3. Em nenhuma hipótese será atribuída à administração pública dívida pecuniária em razão da realização de projetos, levantamentos, investigações e estudos de autoria de pessoa autorizada.

8. RECURSOS ADMINISTRATIVOS

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

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

8.3. Os Recursos e Contrarrazões Recursais deverão ser entregues das 8h às 18h, no endereço: Praça do Buriti, Zona Cívico - Administrativa, Anexo do Palácio do Buriti, sala 825, Gabinete da Secretaria de Estado de Projetos Especiais do Distrito Federal, Brasília – DF – CEP 70.075-900, mediante protocolo.

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

- Fora do prazo;
- Perante órgão incompetente; e
- Por pessoa sem legitimidade.

ROBERTO VANDERLEI DE ANDRADE
Secretário de Estado

**ANEXO I
METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO E SELEÇÃO**

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

São considerados produtos:

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

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

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

Tal que:

N_p = Nota por produto p ;

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

Y_p = Máximo de pontos do produto p .

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

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

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

QUADRO 1 – Critérios para avaliação dos estudos de viabilidade técnica - Caderno 1					
Item do Edital	Critérios	Pontuação			
		0	1	2	3
1.1 - a	Análise da situação física do referido equipamento.				
1.1 - b	Análise da situação dos licenciamentos e alvarás do equipamento.				
1.1 - c	Estrutura de gestão, operação e manutenção.				
1.1 - d	Inventário das instalações e equipamentos existentes no estádio, com descrição e detalhamentos dos bens que constituirão a concessão, a situação patrimonial das áreas que compõem a atual área do estádio.				

1.2 - a	Análise da atratividade do equipamento, proposição e detalhamento dos serviços/produtos a serem ofertados, considerando a realização de eventos desportivos, artísticos, culturais, sociais, corporativos, religiosos, de entretenimento, etc.				
1.2 - b	Análise da atratividade do equipamento, proposição e detalhamento dos serviços/produtos a serem ofertados, considerando a exploração de publicidade, estacionamentos e estabelecimentos comerciais.				
1.2 - c	Análise da atratividade do equipamento, proposição e detalhamento dos serviços/produtos a serem ofertados, considerando o desenvolvimento de novos equipamentos, de natureza comunitária, capazes de proporcionar o uso contínuo do espaço e a Integração do Estádio à rotina da cidade.				
1.2 - d	Análise da atratividade do equipamento, proposição e detalhamento dos serviços/produtos a serem ofertados, considerando a previsão de um programa de utilização social do Estádio, visando promover a massificação do acesso ao esporte, sobretudo voltado às crianças e adolescentes que estejam cursando o ensino básico, com apoio econômico da iniciativa privada.				
1.3	O estudo deverá analisar possíveis alternativas para o desenvolvimento e expansão do estádio, considerando os Planos Diretores Urbanísticos e Zoneamentos e Restrições Ambientais, bem como os estudos e projetos existentes.				
1.4	Apresentar o cronograma de execução das obras e atividades previstas, levando em consideração licenças e autorizações ambientais e urbanísticas vigentes e previstas para o período da concessão.				
1.5	Se verificada a existência de obras inacabadas ou em execução no estádio, o estudo avalia as condições das obras e quando do executado ou em execução é possível de ser aproveitado na expansão prevista para o desenvolvimento do estádio.				
1.6	Estudos para prover as reformas e adequações dos equipamentos e construção de novos equipamentos para os serviços a serem indicados. Nos projetos de engenharia devem ser apresentadas as premissas norteadoras para a elaboração dos projetos executivos pelo concessionário vencedor do processo de licitação da parceria. O Proponente deve confeccioná-lo no nível de Projeto Básico.				
1.7	Se verificada a necessidade de utilização de áreas externas aos limites da área patrimonial do estádio apresentar os custos de desapropriação ou indenização referentes a cada caso.				
Pontuação Final					
Nota					

QUADRO 2 – Critérios para avaliação dos estudos de viabilidade econômico-financeira - Caderno 2					
Item do Edital	Critérios	Pontuação			
		0	1	2	3
2.1	Estudo de benchmarking, com análise de equipamentos esportivos com características semelhantes aos que são objeto dos presentes estudos, considerando, em particular, a necessidade de investimentos, tipos de serviços, custos eficientes e lucratividade, com fornecimento de dados para sustentar as premissas e os objetivos apresentados.				
2.2	Análise de sensibilidade justificando tecnicamente o prazo de concessão proposto.				
2.3	Análise de sensibilidade e impactos financeiros decorrentes das premissas estabelecidas.				
2.4	Cálculo e detalhamento da depreciação relativa aos investimentos que obrigatoriamente deverão ser depreciados integralmente durante o período de projeto.				
2.5	Comparação das alternativas de modelagem jurídico-institucional (concessão, parceria público-privada, etc), indicando justificadamente aquela que apresenta o melhor custo/benefício social e econômico.				
2.6	Os estudos deverão apresentar o plano de operação e manutenção dos ativos e a política de gestão de pessoal, com o detalhamento de custos. A estrutura física e de pessoal necessária para a adequação administrativa dos serviços deverá ser descrita e justificada, respeitadas as normas técnicas aplicáveis.				
2.7	Comprovação da viabilidade técnica da prestação dos serviços, vinculação das receitas e despesas projetadas com o Estudo de Demanda elaborado, com o objetivo de evidenciar que os serviços/produtos propostos são comercializáveis nos volumes e prazos propostos no modelo de negócio.				
2.8	Despesas, fixas e variáveis, de operação e manutenção (OPEX).				
2.9	Estimativas de receitas, incluindo as acessórias.				
2.10	Estudos de demanda considerando o público alvo consumidor em potencial para as atividades propostas para o estádio.				
2.11	Indicadores de desempenho e percentual vinculado à contraprestação.				
2.12	Investimentos e reformas (CAPEX).				
2.13	Índice de coberturas dos serviços de dívida (ICSD).				
2.14	Modelo de remuneração do futuro concessionário, baseado na obtenção de receitas com a exploração comercial do Estádio, incluindo os empreendimentos associados.				
2.15	Premissas do financiamento.				
2.16	Premissas fiscais.				
2.17	Premissas macroeconômicas.				
2.18	Premissas para a projeção de capital de giro.				
2.19	Premissas tributárias.				
2.20	Value for Money (VfM) contendo, no mínimo, indicação dos riscos transferíveis, benefícios e custos líquidos da gestão, operação e manutenção por meio da execução direta do Governo (Public Sector Comparator).				
2.21	WACC e as premissas utilizadas no cálculo.				
Pontuação Final					
Nota					

QUADRO 3 – Critérios para avaliação dos estudos de viabilidade jurídica - Caderno 3					
Item do Edital	Critérios	Pontuação			
		0	1	2	3
3.1 - a	Desenho e estruturação do modelo jurídico mais vantajoso para o projeto, claramente detalhado e justificado, contendo análise jurídica das competências do parceiro público e do parceiro privado para a implantação do modelo.				
3.1 - b	Desenho e estruturação do modelo jurídico mais vantajoso para o projeto, claramente detalhado e justificado, contendo mapeamento das opções que o Governo possui para viabilizar o arranjo jurídico necessário para a implementação do projeto.				
3.1 - c	Desenho e estruturação do modelo jurídico mais vantajoso para o projeto, claramente detalhado e justificado, contendo indicação das ferramentas jurídicas necessárias ao arranjo indicado, tais como contratos, convênios de cooperação, contrato de programa, etc.				
3.1 - d	Desenho e estruturação do modelo jurídico mais vantajoso para o projeto, claramente detalhado e justificado, contendo análise dos fatores jurídicos, técnicos e procedimentais do Governo que condicionam a publicação de editais de licitação.				
3.2 - a	Identificação, caracterização, impactos, custos e mitigação dos riscos relacionados com a reforma, revitalização, operação e manutenção dos equipamentos objeto do estudo.				
3.2 - b	Identificação, detalhamento e sugestão de compartilhamento dos principais riscos associados ao projeto.				

3.2 - c	Análise das implicações jurídicas associadas à repartição de riscos contemplada na matriz elaborada, por meio da identificação do mecanismo contratual do qual a referida alocação poderia ser efetivada.				
3.2 - d	Análise de Sensibilidade e Simulação de Monte Carlo, com a evidenciação das situações onde o Valor Presente Líquido do projeto pode ser negativo, sua probabilidade de ocorrência, assim como o desenvolvimento de estratégias alternativas para o enfrentamento dessas situações.				
3.3 -a	Minuta de leis, decretos, contratos, editais, termos de referência e seus anexos.				
3.3 -b	Pareceres jurídicos que expressem a credibilidade do modelo.				
3.3 -c	Definição das garantias a serem exigidas na licitação.				
3.3 -d	Indicação dos critérios de qualificação dos licitantes, de julgamento e de estratégias de negociação até a contratação, conforme as condições da legislação vigente.				
3.3 -e	Organização das tarefas e decisões em documentos para a eventual publicação da consulta pública.				
3.3 -f	Mecanismos que deverão estar contratualmente presentes para disciplinar o equilíbrio econômico-financeiro do contrato.				
Pontuação Final					
Nota					



Documento assinado eletronicamente por **ROBERTO VANDERLEI DE ANDRADE** - Matr. 1691642-5, Secretário(a) de Estado de Projetos Especiais do Distrito Federal, em 22/03/2023, às 15:09, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site: http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=108138341 código CRC= 50532898.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Praça do Buriti, Palácio do Buriti - Bairro Zona Cívico-Administrativa - CEP 70075900 - DF
3961-1623