

ANEXO II - TERMO DE REFERÊNCIA

1. O presente Termo de Referência tem por objetivo detalhar as condições a serem observadas no desenvolvimento dos estudos técnicos objeto do Edital do Procedimento de Manifestação de Interesse nº 01/2016, o qual tem por objetivo analisar as receitas e os custos necessários à viabilização da estruturação de eventual Concessão Pública.
2. O presente Termo de Referência estabelece as diretrizes e premissas do estudo que orientam sua elaboração, e devem ser interpretadas como indicativas. Os interessados são incentivados a propor inovações nos estudos e nas concessões.
3. A qualquer momento a Comissão de Seleção de que trata o item 6.1 do Edital do PMI poderá efetuar alterações neste Termo de Referência.
4. Os estudos técnicos para estruturação da concessão relativa à exploração da Arena Multiuso deverão conter detalhadamente todos os dados, informações, procedimentos adotados, justificativas e resultados obtidos referentes aos itens constantes dos apêndices deste Termo de Referência, de maneira a permitir que os mesmos possam ser avaliados e alterados, a critério do Governo do Estado de Pernambuco.
5. Os estudos deverão ser apresentados na forma de relatórios com todas as informações correlatas (fotos, ilustrações, figuras, tabelas, planilhas, especificações, referências e outras), facilitando sua compreensão, utilização e manipulação. Deverão ser fornecidas, além das memórias de cálculos e resultados, todas as bases de dados e fórmulas utilizadas, de forma a permitir a auditoria e replicação de todas as etapas de execução dos estudos até a obtenção dos resultados finais. Não serão aceitos dados apresentados em formato de arquivo que não possibilite acesso total ao conteúdo, incluindo a possibilidade de cópia dos dados para uso em outros documentos ou formatos.
6. As planilhas eletrônicas deverão permitir edição e alteração de todos os seus campos, devendo apresentar as fórmulas e links, e não somente os dados deles resultantes. Não poderá haver, nas planilhas entregues, senhas, travas ou outros dispositivos que comprometam ou limitem sua utilização. Em caso de utilização de macros, demonstrar por meio de manuais o seu funcionamento. Quando for o caso, deverá haver descrição do inter-relacionamento das planilhas apresentadas.
7. Os Produtos Finais serão entregues em 4 (quatro) vias impressas e em meio digital à Comissão de Seleção.
8. A data considerada para entrega será a de recebimento no protocolo da SETUREL, localizada na Av. Prof. Andrade Bezerra, s/n - Salgadinho, Olinda - PE, CEP 53111-970, Centro de Convenções de Pernambuco, em dias úteis no horário das 8h00 às 17h00.



9. Durante todo o período de elaboração dos estudos técnicos, a(s) empresa(s) e pessoa(s) física(s) autorizada(s), sempre que solicitada(s), deverá(ão) disponibilizar informações que permitam a avaliação parcial, tanto do conteúdo quanto do cronograma referentes aos trabalhos em desenvolvimento.

10. A lista de produtos consta do Apêndice A deste Termo de Referência.

11. O conteúdo mínimo dos produtos de que trata o Apêndice A é apresentado no Apêndice B deste Termo de Referência.

12. A estrutura e o conteúdo definidos nos Apêndices A e B são referenciais. Desde que devidamente justificadas, alterações poderão ser admitidas em função de:

a. Inovações tecnológicas ou aprimoramento de técnicas e meios para o levantamento e tratamento de dados e informações;

b. Aprimoramento na modelagem da concessão e nas estruturas das minutas de Edital, Contrato e Programa de Operação e Exploração;

c. Síntese de dois ou mais tópicos em um, subdivisão de um tópico em dois ou mais, mudança de nomenclatura técnica, alteração na sequência de apresentação e outras alterações restritas aos aspectos de "forma" dos documentos que resultem em ganhos em termos de clareza, concisão, coerência e precisão;

d. Determinações, orientações e premissas estabelecidas pelo Governo do Estado de Pernambuco, assim como eventuais ajustes apresentados durante o desenvolvimento dos estudos.

13. O Apêndice C deste documento estabelece o apoio técnico a ser prestado pela empresa ou pessoa física que tiver seu estudo selecionado.

14. O Apêndice D deste documento estabelece as Diretrizes de Avaliação de que trata o item 6.1.a. do Edital.

15. A avaliação, a seleção e a coordenação da adaptação dos estudos técnicos serão realizadas por Comissão de Seleção.

16. O estudo selecionado será utilizado nas demais etapas necessárias à eventual concessão da Arena Multiuso, incluindo, mas não se limitando às audiências públicas, à avaliação pelo Tribunal de Contas do Estado e ao processo licitatório.



17. Serão disponibilizados aos agentes autorizados, nos termos do item 3.17 do Edital, os estudos e projetos que deram origem ao Contrato de Concessão Administrativa CGPE nº 01/2010, bem como os dele decorrentes, sendo que o Governo do Estado de Pernambuco não se responsabiliza pela correção das informações e dos dados que constam dos referidos documentos.

18. O agente autorizado deverá formular, segundo seus próprios critérios e a metodologia que julgar adequada, as projeções, estimativas, estudos e orçamentos necessários a uma eventual nova licitação, devendo utilizar os elementos de informação fornecidos pela SETUREL como mero subsídio para as novas sondagens que deverá realizar. A adoção de quaisquer dados e informações constantes dos estudos e projetos que deram origem ao Contrato de Concessão Administrativa CGPE nº 01/2010, bem como os dele decorrentes, torna o agente autorizado responsável pelos dados e informações replicados, devendo apresentar as justificativas e sondagens que embasaram a adoção de tais informações.

19. Os produtos a serem apresentados deverão indicar data-base única, a ser definida pelo agente autorizado.

Handwritten initials in blue ink.

Handwritten mark in blue ink, resembling a stylized '1' or a checkmark.

Handwritten signature in blue ink.



APÊNDICE A – PRODUTOS MÍNIMOS

Produto 1: Estudos de Demanda

Produto 2: Modelo Operacional

Produto 3: Estudos Econômico-Financeiros

Produto 4: Programa de Operação e Exploração

Produto 5: Sugestões de Documentos Editalícios

Produto 6: Anteprojetos ou Projetos Básicos de Eventuais Investimentos Propostos

J *ci*

[Handwritten signature]



APÊNDICE B – CONTEÚDO MÍNIMO REFERENCIAL

Para a elaboração dos estudos técnicos para estruturação da concessão em comento, a(s) empresa(s) e/ou pessoa(s) física(s) autorizada(s) deverá(ão) realizar os levantamentos e estudos necessários, para os quais será exigido nível de detalhamento necessariamente superior ao apresentado nos estudos que embasaram a licitação que deu origem ao Contrato de Concessão Administrativa CGPE nº 01/2010 (documentos em anexo).

Salienta-se que deverá constar, em cada um dos produtos apresentados, a relação do(s) responsável(is) técnico(s) pela sua elaboração. O orçamento associado aos custos e despesas da concessão deverá ser apresentado de forma detalhada por produto.

1) Produto 1 - Estudos de Demanda

Os Estudos de Demanda têm por objetivo precípuo embasar os estudos econômico-financeiros, em suas projeções detalhadas de demanda e de receitas, e a previsão dos ciclos de manutenção e demais investimentos e serviços diretamente influenciados pela demanda. Para tanto, os estudos deverão conter estimativas de receita ao longo do prazo da Concessão, considerando os diversos tipos de evento que a Arena Multiuso pode sediar. O valor da receita em cada um dos citados eventos deve se basear em sólido estudo de mercado, que demonstre a aderência do valor proposto à capacidade de pagamento do público-alvo de cada um dos tipos de evento.

Os Estudos de Demanda devem classificar as receitas projetadas em operacionais e alternativas (complementares, acessórias ou decorrentes de projetos associados), havendo projeções separadas para tais classes de receitas. Quanto às receitas alternativas, devem ser especificadas as suas fontes.

2) Produto 2 – Modelo Operacional

O relatório do Modelo Operacional deverá conceituar e descrever as atividades inerentes à concessão, seus parâmetros técnicos e de desempenho, os custos e despesas necessários à manutenção e conservação, o pessoal a ser alocado a cada uma das atividades e seus custos, os demais custos operacionais de cada atividade (exemplo: energia, combustível, manutenção e veículos), e as fontes de referência em termos de custos ou preços unitários.

Deve haver, ainda, comparação objetiva entre a contratação por PPP ou concessão comum e a melhor opção possível entre as demais modalidades de contratação.

3) Produto 3 - Estudo Econômico-Financeiro

O estudo econômico-financeiro consolidará os resultados dos estudos de demanda e o modelo operacional e indicará as premissas macroeconômicas, premissas do projeto,



premissas tributárias, premissas relativas ao financiamento (caso haja), premissas relativas aos seguros e garantias.

O Estudo deve ser realizado em conformidade com as técnicas mais consagradas de economia e finanças, atendendo às normas contábeis em vigor. Caso as condições comerciais e financeiras não resultem na viabilidade do empreendimento no modelo de concessão pura, com base nas premissas estabelecidas neste Termo de Referência, o autorizado deverá apresentar cenários alternativos para a estruturação do projeto em tela.

Os valores das premissas enumeradas anteriormente poderão ser atualizados, após a declaração do autorizado vencedor e antes de eventual licitação do empreendimento. Todas as demais premissas necessárias para acessar os resultados finais esperados que estejam sob responsabilidade da(s) empresa(s) provedora(s) dos estudos deverão ser pormenorizadamente demonstradas, apontando inclusive a(s) fonte(s) da informação e a técnica utilizada para obtenção das mesmas.

Deverá haver, ainda, identificação e memória de cálculo do valor dos riscos, além da indicação da conveniência e possibilidade de transferência à concessionária. Deve-se apresentar a matriz consolidada, explicitando riscos, impactos, custos e respectiva alocação e medidas de mitigação ou compensatórias, conforme o caso.

Deve ser apresentada, também, a definição do parâmetro ou do indicador a ser utilizado para a aferição do equilíbrio econômico-financeiro do contrato de PPP ou de concessão comum, bem como justificativa para a sua adoção.

Resultados dos Estudos

Deverá estar contida nos estudos econômico-financeiros a apresentação do comportamento dos seguintes demonstrativos, durante todo o período de vigência da delegação:

- (i) Fluxo de caixa do empreendimento, do acionista e dos dividendos;
- (ii) Demonstrativo dos resultados do exercício (DRE);
- (iii) Balanço patrimonial (BP);
- (iv) Cronograma detalhado das Despesas de Capital e dos Custos e Despesas Operacionais;
- (v) Fluxo de depreciação e amortização;
- (vi) Fluxo de financiamentos e amortizações;

ANEXO II - TERMO DE REFERÊNCIA / EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2017
Comissão Especial do Procedimento de Manifestação de Interesse da Arena de Pernambuco



(vii) Valor Presente Líquido (VPL) das Receitas.

O modelo econômico-financeiro apresentado deverá permitir a transformação de valores nominais para valores reais e vice-versa. O agente autorizado deve se abster de utilizar métodos e ferramentas de uso restrito ou de difícil compreensão e manipulação, privilegiando métodos e ferramentas editáveis e links e fórmulas abertas. As planilhas confeccionadas que contenham as diversas memórias de cálculo do estudo devem ser vinculadas a uma planilha única que consolida todos os dados da modelagem.

4) Produto 4 – Programa de Operação e Exploração

O Programa de Operação e Exploração deverá especificar todas as condições para execução do contrato de concessão, caracterizando todos os serviços e obras previstos ao longo do prazo da concessão, apontando, ainda, os indicadores de desempenho da concessionária, bem como os critérios e instrumentos necessários a mensurá-los.

Deverá ser apresentado, ainda, relatório contendo diagnóstico ambiental da área de influência do projeto, incluindo a avaliação do passivo ambiental, o estudo dos impactos ao meio ambiente e as prováveis medidas mitigadoras ou compensatórias, conforme o caso.

5) Produto 5 – Sugestões de Documentos Editalícios

Deverão ser entregues sugestões de Edital, da minuta do Contrato de Concessão e seus anexos, as quais deverão ser acompanhadas de pronunciamento jurídico que demonstre, de maneira pontual, a aderência das condições editalícias e contratuais à modelagem econômico-financeira proposta, inclusive à matriz de riscos proposta.

6) Produto 6: Anteprojetos ou Projetos Básicos de Eventuais Investimentos Propostos

Caso o autorizado proponha a implementação de investimentos, a cargo da concessionária, voltados ao incremento da viabilidade econômica da Concessão, deverão ser apresentados os estudos e projetos de engenharia pertinentes, com nível de detalhamento e técnica de orçamentação adequados, segundo as normas técnicas aplicáveis, ao tipo de projeto apresentado (anteprojeto ou projeto básico).

Deve ser apresentada, também, projeção de custos das obras/investimentos previstos, com data de referência de sua elaboração e grau de detalhamento que permita a plena caracterização dos objetos.

Os projetos eventualmente apresentados devem conter, ainda, o cadastro das interferências existentes nos locais de execução das obras e levantamento das desapropriações necessárias.



APÊNDICE C – APOIO TÉCNICO

O apoio técnico consistirá no auxílio pelo agente autorizado vencedor:

a. à Comissão de Seleção, no período de ajustes dos estudos, nas seguintes tarefas:

- Adequação do estudo de demanda, caso seja necessário, incluindo disponibilização dos técnicos responsáveis pelo estudo para apresentar pormenorizadamente os dados, fórmulas e metodologias, demonstrando e justificando as premissas utilizadas;
- Adequação dos estudos de engenharia, modelo operacional, estudos econômico-financeiros, modelagem jurídica e Programa de Operação e Exploração, caso seja necessário.

b. ao Governo do Estado de Pernambuco, nas seguintes tarefas:

- Submissão aos Processos de Participação e Controle Social a serem realizados pelo Governo do Estado de Pernambuco, para tornar público e colher contribuições e sugestões às minutas de Edital, Contrato de concessão e demais estudos, elaborando os documentos necessários a sua realização e auxiliando nas respostas às contribuições;
- Adequação dos estudos de engenharia, modelo operacional, estudos econômico-financeiros, modelagem jurídica e Programa de Operação e Exploração, caso seja necessário.

O Governo do Estado de Pernambuco avaliará a conveniência e a oportunidade de fazer uso das prerrogativas estabelecidas no item b acima caso o agente autorizado vencedor formalize sua participação, seja isoladamente, seja através de consórcio em eventual procedimento licitatório relativo ao objeto deste PMI.

J cel

APÊNDICE D – DIRETRIZES DE AVALIAÇÃO

- a) Os estudos, projetos e levantamentos devem prever o menor dispêndio possível a título de contraprestação pública ou mesmo dispensar tal aporte, substituindo-o pelo pagamento de valor de outorga ao Poder Público;
- b) Caso os estudos, projetos e levantamentos prevejam, como premissa da equação econômico-financeira do contrato, a realização de obras de infraestrutura a cargo do Poder Público, os investimentos necessários deverão ser quantificados através de metodologia confiável, devendo-se minimizar, tanto quanto possível, o dispêndio de recursos públicos a esse título ou mesmo eliminá-lo;
- c) A matriz de riscos da contratação proposta pelo agente autorizado deve atribuir ao Poder Concedente o mínimo risco possível relativamente à obtenção ou não das receitas operacionais, complementares e acessórias do empreendimento;
- d) Deve-se privilegiar, na formulação do novo plano de negócios da Arena Multiuso, preços dos produtos aderentes à realidade do público-alvo do evento, seja ele esportivo ou não esportivo;
- e) Tanto quanto possível, o agente autorizado deve prever a realização, às suas expensas, de investimentos capazes de incrementar a atratividade da Arena Multiuso e, em consequência, a sua capacidade de gerar receita;
- f) O novo Plano de Negócios da Arena Multiuso deve privilegiar uma operação austera, com alocação eficiente de recursos materiais e humanos, mantendo-se nível de serviço adequado às características do equipamento público;
- g) Os estudos, projetos e levantamentos devem explorar todo o potencial de geração de receita da Arena Multiuso, estampando projeções de resultado sobre todas as fontes de receita previsíveis.



