

TERMO DE REFERÊNCIA SEI Nº 0019003339 - SAP.GAB/SAP.DPC/SAP.UCP/SAP.UCP.PPP

ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA

TERMO DE REFERÊNCIA PARA ELABORAÇÃO DE ESTUDOS DE MODELAGEM DE ENGENHARIA E ARQUITETURA, ECONÔMICO-FINANCEIRA E JURÍDICA PARA A REFORMA, REQUALIFICAÇÃO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E EXPLORAÇÃO DO MERCADO MUNICIPAL GERMANO KURT FREISSLER, NO MUNICÍPIO DE JOINVILLE.

1. INTRODUÇÃO

O presente Termo de Referência tem como objetivo apresentar o cenário para o desenvolvimento do Chamamento Público para Procedimento de Manifestação de Interesse nº 004/2023, e estabelecer as diretrizes para a elaboração de propostas de estudos de modelagem de engenharia e arquitetura, econômico-financeira e jurídica para a reforma, requalificação, operação, manutenção e exploração do Mercado Municipal Germano Kurt Freissler, doravante denominado Mercado Municipal, pelos agentes que venham a ser autorizados a realizá-los nos termos do Edital.

As propostas/requerimentos de autorização devem ser encaminhados junto aos documentos exigidos pelo próprio Edital e permitir que a Administração Pública Municipal possa verificar, conferir e analisar todas as informações necessárias para proceder à análise de todo o conteúdo, em conformidade com os termos do Edital de Chamamento Público e deste Termo de Referência.

Ressalta-se que os estudos devem atender todas as diretrizes previstas neste Termo de Referência e fornecer insumos em nível de detalhe suficiente para compor os documentos editalícios para a concessão do Mercado Municipal.

2. CONTEXTO

O Mercado Municipal, pertencente ao Município de Joinville, está localizado à Avenida Doutor Paulo Medeiros, no Centro da cidade de Joinville, com frente também para a Rua Ricardo Stamm Gomes, Rua Carlos Frederico Adolfo Schneider e Rio Cachoeira. O imóvel possui 1.707 m² de área construída num terreno de 9.331 m². A inscrição imobiliária é a de número 13-20-24-5-1500, e encontra-se em área considerada como terreno de marinha.

O referido ativo fica próximo a edifícios comerciais, museus, escolas e ao lado do Moinho Joinville, que integra a área do complexo educacional em construção pela Federação das Indústrias do Estado de Santa Catarina (FIESC), num investimento aproximado de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), e que abrigará 4,5 mil alunos de diferentes níveis quando estiver em plena operação.

Junto ao Mercado Municipal também estão previstos investimentos do parque linear "Porto Cachoeira", cujo projeto está em desenvolvimento pelo município, por meio de empresas brasileiras e francesas contratadas pela Agência Francesa de Desenvolvimento, previsto no Acordo de Cooperação de novembro 2022 .

O Mercado Municipal possui 21 (vinte e um) espaços físicos (boxes), dentre os quais 10 (dez) boxes estão sob concessão de uso onerosa, e 11 (onze) boxes não estão sob concessão. Ademais, tais concessões foram autorizadas, respectivamente, pela Lei Ordinária Municipal nº 4.014, de 26 de outubro de 1999, e pela Lei Ordinária Municipal nº 5.948, de 06 de novembro de 2007. Além disso, ressalta-se que a concessão de uso foi outorgada por prazo de 10 (dez) anos, prorrogável por uma única vez, por igual período, incluindo a possibilidade de extinção do contrato de concessão por motivo de interesse público pelo Município. Desta forma, em que pese a existência das concessões, as suas rescisões serão juridicamente possíveis, sendo facultado ao futuro concessionário promover ou não a cessão gratuita ou onerosa de uso dos espaços que lhe forem convenientes, garantindo o direito de permanência por no mínimo dois anos, e após isto o direito de preferência aos atuais concessionários na comercialização dos espaços existentes, em condições comerciais atualizadas. Em 2022, os contratos de concessão foram aditados, prorrogando os prazos de vigência em 10 anos, para os boxes nº 01, 04, 05, 06, 07, 09, 10, 17, 18 e 19.

Contextualizando a importância do local enquanto referência para a cidade, o Mercado Público de Joinville está localizado na margem oeste do Rio Cachoeira, em local que historicamente recebia embarcações que traziam e levavam produtos, em um contexto marcado pela presença de pessoas das mais diversas descendências, sendo, desta forma a referência principal de comércio da cidade no fim do século XIX. Neste período, destacavam-se na paisagem o fluxo de pessoas, o cais, o porto, armazéns e moinho de trigo.

Fruto desta efervescência local, em 1907, houve a promoção de investimentos visando a organização/estruturação de um espaço de comércio local, com a inauguração do primeiro Mercado Público de Joinville. Importante destacar que a sua construção se deu no ano anterior, sendo que tal obra marcou a intensificação de estruturas naquela região que se consolidou, cada vez mais, como importante centro de desenvolvimento da cidade.

Vivia-se o início do primeiro grande ciclo econômico de Joinville, com a intensificação da exploração extrativista da madeira e o princípio do desenvolvimento de indústrias de beneficiamento, tornando a região do Mercado e do porto ainda mais movimentada. O Mercado Público, neste contexto, era o palco aonde as coisas aconteciam. Ali passavam o desenvolvimento econômico e a diversidade cultural que eram identidade da cidade. Com o passar dos anos, as transformações do mercado, acompanharam também as mudanças da cidade.

O declínio do porto, em detrimento do transporte rodoviário, bem como a ampliação da malha urbana e ocupação territorial, mantiveram o espaço como referência local relegando, contudo, a característica de um espaço mais ligado à cultura do que propriamente à intensidade econômica. A pujança da cidade estava, neste período, com destaque para a década de 1970, mais ligada às fábricas e ao surgimento de comércios descentralizados.

Desta forma, no início da década de 1980, o Mercado passa por uma grande reestruturação, a partir da demolição e construção de um novo prédio, a qual marcou um novo momento ao local, mantendo o viés comercial com agregação de valores promovidos através de gastronomia e de encontros ligados a grupos culturais da cidade. O período é marcado como os anos do "Samba do Mercado".

Em 2010, um novo processo de reestruturação ocorreu e ampliou a diversidade de atividades no mercado e também a diversificação cultural no local. Diversas bandas de vários estilos passaram a frequentar o local que conta, agora, com eventos que atraem os mais diversificados grupos e consagra-se como um importante ponto de encontro e lazer local.

Neste momento, o objetivo é novamente gerar um marco de transformação local, integrando ainda mais o mercado à cidade, a partir da modernização dos processos promovidos e melhoria da gestão, utilizando as ferramentas oportunizadas pelo modelo de concessão.

3. JUSTIFICATIVA DO PROJETO

O Mercado Municipal sempre foi considerado uma das referências culturais e gastronômicas da cidade. O lugar era reconhecido por oferecer diversos artigos e produtos da zona rural, peixes e frutos do mar, e também objetos de artesanato. É um ambiente de encontro para amigos e familiares que ali se reúnem principalmente aos finais de semana para realizar compras e refeições. Considerando este cenário, sabe-se que o Mercado Público de Joinville tem um grande potencial de inserção no roteiro das atividades turísticas da cidade voltadas ao comércio, gastronomia, entretenimento, turismo e lazer. Neste mesmo sentido, o projeto visa o resgate do orgulho joinvillense pelo espaço, bem como a volta de sua ocupação pelos habitantes. Espera-se, ainda que o imóvel seja reconcebido, a fim de voltar-se de frente ao rio e integrando-se com o parque linear Porto Cachoeira.

Desta forma, a fim de que o potencial do referido estabelecimento seja plenamente explorado, é necessário que haja uma ampla intervenção de seus espaços, estruturas e operação, que deverá ser posteriormente conservada por meio de estratégia de manutenção. Para isso, busca-se a realização de um projeto de parceria entre a iniciativa privada e a Administração Pública, cuja modelagem jurídica será sugerida pelos estudos, sem a previsão de contraprestação pública pecuniária.

Com a execução do projeto, será possível preservar a identidade cultural do Mercado Municipal, e manter, a longo prazo, uma estrutura adequada, qualificada e visualmente atraente, além de aumentar a eficiência da gestão e incorporar ao equipamento os serviços e infraestruturas necessários à fruição adequada de seus espaços pelo público com qualidade, segurança, acessibilidade e conforto. Sendo assim, buscando cada vez mais fornecer boas condições para a implantação de projetos que se incorporem, de forma definitiva, ao conjunto de atrações e lazer da cidade, o Município de Joinville busca, por meio da colaboração de parceiros privados, implantar um novo modelo para o Mercado Municipal, com centro de comércio de gêneros alimentícios e bebidas, gastronomia, entretenimento, cultura, turismo e lazer.

4. PREMISSAS GERAIS

4.1. Os estudos deverão prever segurança e conforto aos usuários, com acessibilidade, comunicação, climatização e conectividade.

4.2. Garantir a satisfação dos usuários por meio de uma experiência positiva com os serviços prestados.

4.3. Oferecer transparência e controle do Mercado Municipal ao Poder Executivo Municipal com o compartilhamento periódico de relatórios de ocupação, faturamento, movimentação, entre outros indicadores.

4.4. Não será admitida contraprestação pública, devendo o projeto ser modelado sob a forma de concessão comum.

4.5. Não será admitida cobrança de ingresso ou qualquer outro encargo monetário ou financeiro dos usuários para circulação nas áreas comuns do Mercado Público de Joinville, salvo para serviços de estacionamento, promoção de eventos e outras atividades acessórias.

4.6. Os estudos deverão se pautar na premissa de que o Mercado Municipal é um atrativo turístico, gastronômico, cultural e de lazer, e que os ramos de atividades permitidos deverão ser limitados a atividades culturais, eventos, serviços de alimentação, comércio de produtos alimentícios, bebidas, frutas e verduras, cereais, artesanato e outros produtos similares.

4.7. Não será admitida, na fase de operação, a ocupação de mais do que 50% (cinquenta por cento) da área bruta locável do empreendimento por operações do tipo franquias.

4.7.1. Também não será admitido estabelecimento que ocupe, individualmente, mais do que 25% (vinte e cinco por cento) da área bruta locável do empreendimento, devendo a operação do Mercado Municipal priorizar a variedade de operações no ambiente.

4.8. Os estudos deverão prever a integração do Mercado Municipal com o seu entorno, especialmente com o projeto do parque linear Porto Cachoeira e de forma a valorizar a sua relação com o Rio Cachoeira.

4.9. Os estudos deverão considerar a sustentabilidade ambiental, valorizando iniciativas e tecnologias relacionadas à eficiência energética, eficiência hídrica, redução na geração de resíduos, entre outros.

4.10. Os estudos deverão considerar o direito de permanência dos atuais concessionários dos boxes por no mínimo dois anos, garantindo aos mesmos o direito de preferência na locação após este período, quando ofertadas as novas condições comerciais.

4.10.1. Os estudos deverão avaliar e considerar as eventuais implicações jurídicas e econômicas da rescisão contratual com os atuais concessionários.

4.11. Os estudos poderão considerar a construção de um novo edifício, em substituição ao atual, ou a sua ampliação, caso entenda-se por viável ao projeto.

4.11.1. Caso os estudos não apontem para a viabilidade da construção de um novo edifício, a reforma do edifício atual deve ser prevista como mandatária no primeiro ano de concessão.

4.12. Os estudos deverão prever que a outorga fixa será dividida em duas parcelas, sendo a primeira de 10% (dez por cento) devida no ato da assinatura do contrato, e a segunda, com o valor restante, devida no 36º (trigésimo sexto) mês de concessão.

4.12.1. O valor da segunda parcela da outorga fixa deverá ter descontado o valor efetivamente gasto para fins de obras de construção, ampliação e reforma nos dois primeiros anos da concessão.

4.12.2. O desconto mencionado no item 4.12.1 limitar-se-á a zero, não sendo aceito valor negativo da segunda parcela de outorga fixa.

4.12.3. O valor da segunda parcela da outorga deverá ser corrigido conforme índice oficial definido na minuta de contrato.

4.13. Os estudos deverão prever, no sistema de mensuração de desempenho e mecanismo de pagamento, incentivos para a ampliação da área construída e área bruta locável, construção de nova edificação, bem como para o fomento de novas atividades no Mercado Municipal.

4.13.1. Os incentivos mencionados no item 4.13 se converterão em desconto na outorga variável da concessão.

4.14. Todos os estudos deverão ser desenvolvidos seguindo um planejamento em comum, resultando em um produto final completo em suas soluções e interfaces.

4.15. O proponente deverá designar um profissional com experiência comprovada em gerenciamento de projetos para ser o Coordenador do Projeto.

4.15.1. O Coordenador do Projeto deverá ter disponibilidade para comparecer às reuniões técnicas na Prefeitura Municipal de Joinville, que acontecerão preferencialmente de forma virtual.

5. DOS PRODUTOS

Deverão ser entregues os produtos mencionados abaixo, contendo, no mínimo:

5.1. Produto 1 - P01 - Estudos Preliminares

5.1.1. *Benchmarking*

5.1.1.1. Os estudos deverão apresentar o levantamento de exemplos de projetos similares e de iniciativas relevantes de concessão e requalificação de mercados públicos no Brasil, informando, minimamente, escopo e porte (área, investimento, entre outros) das iniciativas mapeadas, as principais soluções adotadas, o tempo médio de evolução das iniciativas, custos eficientes e lucratividade, além de sua forma de financiabilidade e avaliação da aplicabilidade no caso do Mercado Municipal.

5.1.2. Estudo de Demanda e Necessidades

5.1.2.1. Os estudos deverão apresentar a projeção de demanda ao longo do tempo sugerido de concessão, considerando o crescimento demográfico e econômico, bem como eventual ampliação da área construída, da área bruta locável e a diversificação de atrações.

5.1.2.2. Os estudos deverão apresentar as possibilidades de negócios e atividades que possam ser ofertadas no Mercado Público, a sua demanda estimada e projeção de receita para a concessionária, mantendo a característica do equipamento.

5.2. Produto 2 - P02 - Modelagem de Arquitetura, Engenharia e Ambiental

5.2.1. Inventário das Condições Existentes

5.2.1.1. Os estudos deverão apresentar a avaliação das instalações existentes do Mercado Municipal, com descrição e detalhamento dos bens (inclusive reversíveis) que constituirão a concessão, contemplando avaliação dos sistemas existentes da sua infraestrutura, com imagens, desenhos esquemáticos, croquis ou demais elementos aplicáveis.

5.2.1.2. Os estudos deverão apresentar eventuais limitações físicas/operacionais existentes e/ou não-conformidades no imóvel com

órgãos federais, estaduais ou municipais, bem como a estratégia e custos para regularização, considerando a interface com os órgãos intervenientes (Prefeitura, Corpo de Bombeiros, Vigilância Sanitária, etc.).

5.2.1.3. Os estudos deverão apresentar a análise a respeito da existência de eventuais passivos ambientais, bem como a estratégia para a sua mitigação, correção, tratamento e regularização e os respectivos custos e prazos estimados.

5.2.1.4. Os estudos deverão apresentar a avaliação das situações das edificações e respectivos sistemas, tais como sistemas elétrico e hidrossanitário, prevenção contra incêndio, impermeabilização, estrutura, e demais componentes, e elaboração de plano de modernização, correção e manutenção desses sistemas, conforme a necessidade, visando atender às normas vigentes em cada caso.

5.2.1.5. Os estudos deverão apresentar a avaliação da capacidade instalada quanto ao Mercado Municipal e suas estruturas associadas (vias de acesso e estacionamento de veículos).

5.2.2. Desenvolvimento do Empreendimento

5.2.2.1. Os estudos deverão apresentar a solução para o desenvolvimento do empreendimento, considerando o melhor aproveitamento comercial, a demanda atual e futura e eventuais melhorias necessárias, sob aspectos de eficiência e maximização do retorno esperado do projeto.

5.2.2.2. Os estudos deverão apresentar o projeto de arquitetura e engenharia, demonstrando claramente a implantação de acordo com as fases/etapas propostas, consistentes com as projeções de demanda, especificando a eventual obra prevista para cada fase/etapa, atendendo aos parâmetros e especificações técnicas mínimas e evidenciando o atendimento às normatizações aplicáveis.

5.2.2.3. O projeto deverá conter elementos que permitam a plena caracterização das obras previstas em cada fase/etapa de implantação, como desenhos esquemáticos, croquis ou imagens, quando necessários para o perfeito entendimento dos principais componentes da obra, ou ainda outras investigações e ensaios, quando couber.

5.2.2.4. O estudo de engenharia deverá indicar, ainda que de forma preliminar, o cronograma de execução das obras e licenciamentos previstos, embasando tecnicamente os prazos apresentados.

5.2.2.5. Os estudos deverão considerar as normatizações da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) relativas a conforto, acessibilidade, ruído, ergonomia, iluminação e outros.

5.2.2.6. O nível de detalhamento dos projetos apresentados deverá atender aos requisitos da Lei Federal nº 14.133/2021 e da Lei Federal nº 8.987/1995, a fim de serem submetidos à licitação sem a necessidade de projetos ou detalhamentos adicionais.

5.2.3. Plano de Operação e Manutenção

5.2.3.1. Os estudos deverão apresentar o Plano de Operação e Manutenção do Mercado Municipal, com o detalhamento do conjunto de procedimentos e metodologias adequado à execução das atividades previstas de acordo com o plano de negócios a ser proposto.

5.2.4. Estudos Ambientais e Integração Urbana

5.2.4.1. Os estudos deverão conter a análise ambiental, urbanística e de trânsito do Mercado Municipal, a fim de integrá-lo ao entorno e mitigar eventuais efeitos negativos da sua operação, bem como apontar o potencial de ampliação e eventual construção de novo edifício, contemplando a implantação das ações previstas no plano de negócio.

5.2.4.2. O projeto deverá conter aspectos de sustentabilidade, valorizando iniciativas e tecnologias relacionadas à eficiência energética, eficiência hídrica, redução na geração de resíduos sólidos e sua destinação adequada, entre outros.

5.3. Produto 3 - P03 - Modelagem Econômico-Financeira

5.3.1. Análise de Viabilidade

5.3.1.1. O relatório de avaliação econômico-financeira deverá conter a descrição e o dimensionamento das fontes de receitas principais, acessórias, alternativas ou complementares, necessárias para a viabilidade do projeto e autossustentabilidade, indicando as premissas de modelagem, a metodologia empregada e os aspectos técnicos pertinentes.

5.3.1.2. Os estudos deverão apresentar um comparativo referente ao setor público que inclua os riscos transferíveis e reflita os benefícios ou custos líquidos do desenvolvimento do projeto por execução direta pela Administração Pública Municipal, a partir de análise de *Value for Money*.

5.3.1.3. Os estudos deverão apresentar um possível valor de outorga pelo projeto ao Município e sua metodologia de cálculo.

5.3.1.4. Os estudos deverão apresentar uma possível economia ao Poder Concedente gerada pelo projeto.

5.3.1.5. Os estudos deverão apresentar a estimativa de tributos diretos e indiretos arrecadados, considerando a projeção de receitas.

5.3.1.6. Os estudos deverão apresentar o possível percentual de compartilhamento dos lucros do operador com o Poder Concedente e sua metodologia de cálculo.

5.3.1.7. O estudo de viabilidade financeira deverá incluir projeções na forma de um modelo financeiro detalhado em formato XLS, de forma editável, disponibilizado incluindo sua formulação matemática, vínculos e macros de forma aberta, passível de verificação, e seguindo as práticas contábeis e fiscais vigentes, incluindo eventuais planilhas auxiliares utilizadas que foram disponibilizadas juntamente com a indicação dos seus vínculos.

5.3.1.8. Os estudos deverão explicitar as premissas adotadas para a projeção das receitas ao longo do prazo contratual, contendo os itens listados a seguir:

5.3.1.8.1. Premissas macroeconômicas e financeiras;

5.3.1.8.2. Premissas fiscais e tributárias;

5.3.1.8.3. Modelo de remuneração do futuro contratado.

5.3.1.8.4. Descrição e dimensionamento das fontes de receitas (principais e complementares), com respectivas premissas e com base em projeção de cenários de demanda;

- 5.3.1.8.5. Dimensionamento de custos e despesas, discriminando-os entre fixos e variáveis (OPEX), com base no plano de operação;
 - 5.3.1.8.6. Consolidação do cronograma físico-financeiro detalhado dos investimentos (fixos, pré-operacionais, iniciais, operacionais e reinvestimentos), por etapa, ao longo do tempo e por fase de implantação, caso haja, incluindo os prazos para obtenção das licenças de instalação e operação, se aplicável (CAPEX);
 - 5.3.1.8.7. Descrição da estrutura de capital (próprio e de terceiros);
 - 5.3.1.8.8. Descrição do tipo de dívida e dos instrumentos financeiros utilizados (empréstimos bancários, utilização de valores mobiliários, melhorias de créditos, linhas de crédito especial, etc.), montante, prazo e condições (carência, método de amortização, periodicidade de pagamento, garantias, periodicidade da liberação do recurso, entre outros);
 - 5.3.1.8.9. Premissas para projeção de capital de giro;
 - 5.3.1.8.10. Premissas para a recuperação do investimento por parte dos acionistas ao longo do prazo da concessão/parceria (distribuição de dividendos, redução de capital, entre outros);
 - 5.3.1.8.11. Valor a ser pago pelas outorgas, fixa e variável, se houver, e a respectiva metodologia de cálculo, incluindo fórmulas e índice, considerando o cálculo do percentual do compartilhamento de receitas vinculado aos indicadores de desempenho;
 - 5.3.1.8.12. Avaliação e justificativa para o prazo de concessão adotado, considerando os requisitos legais, a remuneração do concessionário, o desgaste da infraestrutura e o reinvestimento anterior à reversibilidade do ativo ao Poder Concedente;
 - 5.3.1.8.13. Valor do contrato.
- 5.3.1.9. Deverão ser demonstrados, avaliados e justificados os principais resultados esperados do modelo financeiro na forma do disposto a seguir:
- 5.3.1.9.1. Resultado econômico – Fluxo de Caixa Descontado do Projeto e do Acionista;
 - 5.3.1.9.2. Taxa Interna de Retorno do Projeto e do Equity (TIR);
 - 5.3.1.9.3. Alavancagem financeira máxima;
 - 5.3.1.9.4. Índice de Cobertura dos Serviços de Dívida (ICSD) anual e médio;
 - 5.3.1.9.5. Produção de indicadores a exemplo de exposição máxima, custo médio ponderado de capital (WACC), payback, entre outros;
 - 5.3.1.9.6. Outras informações que julgarem necessárias.
- 5.3.1.10. As premissas deverão ser incorporadas e evidenciadas na elaboração das planilhas entregues junto ao relatório e contendo os painéis descritos a seguir:
- 5.3.1.10.1. Painel de controle (sumário);
 - 5.3.1.10.2. Demonstração de Resultados de Exercício;
 - 5.3.1.10.3. Balanço Patrimonial;
 - 5.3.1.10.4. Demonstração de Fluxo de Caixa Direto e Indireto;
 - 5.3.1.10.5. Termos e condições da outorga;
 - 5.3.1.10.6. Investimentos e manutenções periódicas (CAPEX);

- 5.3.1.10.7. Depreciações e amortizações;
- 5.3.1.10.8. Termos e condições de financiamento;
- 5.3.1.10.9. Receitas, detalhadas por linhas de negócios, tipos de produtos e/ou serviços prestados, com a respectiva quantidade e preços praticados;
- 5.3.1.10.10. Custos de operação e manutenção (OPEX);
- 5.3.1.10.11. Custo médio ponderado de capital (WACC);
- 5.3.1.10.12. Análises de Sensibilidade;
- 5.3.1.10.13. Outras que se julgarem necessárias.

5.3.1.11. Deverá ser realizada a projeção para exploração, e os resultados dos parâmetros de viabilidade com os horizontes de 15, 20, 25 e 30 anos de concessão, permitindo a escolha do prazo de concessão mais adequado.

5.3.1.12. As receitas projetadas deverão ser compreendidas e explicitadas na planilha econômico-financeira, levando-se em consideração três cenários: pessimista, caso-base e otimista.

5.3.1.13. Deverão ser entregues planilhas consolidadas que evidenciem as avaliações econômico-financeiras realizadas e que permitam o cálculo do valor da outorga necessária a que o Valor Presente Líquido (VPL) do projeto se torne zero.

5.3.1.14. O modelo financeiro deverá mostrar claramente o 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.

5.3.1.15. Análise de viabilidade econômico-financeira deverá expressar todos os valores em Reais (R\$) constantes, além de considerar a norma contábil e o regime fiscal vigentes no Brasil.

5.3.2. Estimativas de CAPEX e OPEX

5.3.2.1. Deverá ser apresentada a determinação dos quantitativos dos investimentos, referenciada em projetos-padrão compatíveis com os demais elementos do projeto utilizado, em quantidades agregadas principais ou em outras metodologias aplicáveis.

5.3.2.2. Nas estimativas de CAPEX, os preços unitários devem estar baseados em sistemas oficiais de preço, em preços de mercado ou em valores referenciais admitidos pela Administração Pública, principalmente pelos órgãos de fiscalização e controle.

5.3.2.3. Nas estimativas de CAPEX, as estimativas de custo global dos investimentos deverão ter como base as quantidades, preços e demais elementos do projeto apresentado, possuindo a precisão e confiabilidade compatíveis com o nível de detalhamento do elemento técnico sob análise, apresentando-se o valor de CAPEX previsto para cada fase/etapa de implantação proposta, de acordo com o projeto.

5.3.2.4. Deverão ser detalhados, para todo o período de concessão: custos operacionais, custos administrativos, custos de manutenção e outras despesas que sejam necessárias.

5.3.2.5. Os custos operacionais deverão estar baseados em referências de custos eficientes, inclusive com *benchmarking* de outros equipamentos semelhantes.

5.3.2.6. Os custos operacionais do empreendimento deverão conter, além dos custos de manutenção e de capital, custos de pessoal, material de consumo, serviços públicos e serviços contratados ou terceirizados, compatíveis com as soluções adotadas para o desenvolvimento do empreendimento e refletindo uma estrutura organizacional hipotética do operador.

5.4. Produto 4 - P04 - Modelagem Jurídica

5.4.1. Avaliação de Viabilidade Jurídica

5.4.1.1. Os estudos devem apresentar a análise jurídica institucional, legal e regulatória pertinentes ao projeto, levando em conta o modelo de contratação e operação escolhido, contemplando aspectos regulatórios ambientais, urbanísticos, tributários e quaisquer outros aspectos de natureza jurídicos regulatórios aplicáveis, municipais, estaduais e federais.

5.4.1.2. Os estudos devem apresentar a análise dos fatores jurídicos, técnicos e procedimentais da Administração Pública Municipal necessários e condicionantes da publicação do edital do projeto, indicando as ferramentas jurídicas necessárias para as soluções propostas e formulando suas respectivas minutas, inclusive para fins de alteração legislativa, caso necessária.

5.4.1.3. As alternativas de modelagem jurídica sugerida e formas de contratação sugeridas deverão partir da premissa de concessão comum, considerando o modelo sugerido no presente PMI, e a sugestão da modalidade de contratação deverá estar embasada em avaliação jurídica da viabilidade de modelos institucionais alternativos ou complementares para o financiamento e a implantação do projeto.

5.4.2. Levantamento de Passivos

5.4.2.1. Os estudos devem apresentar a análise dos impactos jurídicos da concessão do Mercado Municipal com relação aos boxistas (concessionários de uso oneroso de espaço físico), detalhando os riscos jurídicos, eventuais custos indenizatórios, e as soluções jurídicas adequadas para minimização de riscos e danos.

5.4.3. Matriz de Riscos

5.4.3.1. Os estudos devem apresentar a matriz de riscos pormenorizada com alocação de responsabilidades e respectivos mecanismos de mitigação, contendo os requisitos a seguir:

5.4.3.2. Descrição da matriz de riscos com a sua adequada alocação entre as partes, análises de consequências, estimativas de probabilidade e medidas mitigadoras, de modo que a alocação do risco seja assumida pela parte capacitada em gerenciá-lo da forma mais econômica possível;

5.4.3.3. Descrição detalhada de direitos, obrigações e encargos do parceiro público e do parceiro privado;

5.4.3.4. Descrição analítica dos mecanismos de regulação do equilíbrio econômico-financeiro do contrato;

5.4.3.5. Análise jurídica contendo estruturação de sanções e penalizações, mecanismos de fiscalização, mecanismos de resolução de controvérsias e sugestão de estrutura de garantias a serem providas pelo parceiro privado.

5.4.4. Reequilíbrio Econômico-Financeiro

5.4.4.1. Os estudos devem apresentar a metodologia de cálculo do reequilíbrio econômico-financeiro, bem como os indicadores e taxa de desconto a ser utilizada.

5.4.5. Sistema de Indicadores e Mensuração de Desempenho

5.4.5.1. Os estudos devem apresentar a proposta de sistema de mensuração de desempenho, prevendo a remuneração da concessionária variável em função do alcance dos indicadores, que permitirão estabelecer e avaliar o nível de serviço, contendo a definição dos parâmetros a serem verificados, metas, metodologia de verificação, padrões de qualidade, periodicidade para revisão destes indicadores e as consequências associadas ao seu descumprimento, se for o caso.

5.4.5.2. Os indicadores de desempenho deverão estabelecer um padrão operacional de excelência para os serviços concessionados, respeitando o princípio da eficiência administrativa e buscando alinhar o interesse econômico do futuro operador com o interesse público.

5.4.5.3. Os indicadores de desempenho deverão estar agrupados em:

- a) Operação: avaliando a disponibilidade e qualidade da infraestrutura e dos serviços, bem como o cumprimento dos prazos estabelecidos para os mesmos;
- b) Manutenção: avaliando a manutenção nos níveis de eficiência atingidos pela concessionária;
- c) Conformidade: avaliando o atendimento aos prazos e requisitos exigidos para a apresentação de certificados e relatórios.

5.4.6. Verificador Independente

5.4.6.1. Os estudos devem prever a contratação do Verificador Independente, com a indicação da forma de contratação sugerida, a comparação entre os cenários analisados, e contendo as respectivas minutas de documentos editalícios e contratuais.

5.4.7. Minutas de Instrumentos Jurídicos

5.4.7.1. Os estudos deverão conter minuta de edital e anexos, inclusive minuta do contrato da concessão, caderno de encargos, sistema de mensuração de desempenho, mecanismo de pagamento da outorga e plano de negócios de referência, com base nas premissas adotadas pelos interessados.

5.4.8. Adequação dos Documentos aos Requisitos Legais

5.4.8.1. Os produtos entregues deverão apresentar os documentos exigidos pela Lei Federal nº 14.133/2021, pela Lei Federal nº 8.987/1995 e pela Instrução Normativa SAP.GAB nº 04/2022, aprovada pelo Decreto Municipal nº 51.742/2022.

5.4.8.2. Os produtos entregues deverão apresentar, de forma explícita, os procedimentos/estudos que constam no art. 5º da Instrução Normativa nº 22/2015 do Tribunal de Contas do Estado de Santa Catarina.

5.4.8.3. Os estudos deverão apresentar um relatório relacionando os produtos entregues com os documentos exigidos pela Lei Federal nº 14.133/2021, pela Lei Federal nº 8.987/1995, pela Instrução Normativa SAP.GAB nº 04/2022 e pela Instrução Normativa nº 22/2015 do Tribunal de Contas do Estado de Santa Catarina.

5.5. Produto 5 - P05 - Relatório de Consolidação de Resultados

5.5.1. Os estudos deverão apresentar o Relatório de Consolidação de Resultados, contendo, no mínimo:

5.5.1.1. Análise e justificativa dos benefícios da implantação da(s) iniciativa(s) sugerida(s) e seus impactos para a Administração Pública Municipal;

5.5.1.2. Síntese do diagnóstico e indicação das áreas a serem utilizadas pelo futuro contratado;

5.5.1.3. Síntese das licenças, alvarás e autorizações necessárias para consecução do projeto;

5.5.1.4. Síntese do projeto de arquitetura e engenharia;

5.5.1.5. Síntese da modelagem operacional;

5.5.1.6. Síntese da modelagem econômico-financeira;

5.5.1.7. Síntese da modelagem jurídica;

5.5.1.8. Síntese dos valores para ressarcimento dos estudos;

5.5.1.9. Apresentação (em formato PDF), contendo a avaliação de cada uma das modalidades e cenários analisados, com a recomendação daquele mais indicado para a Administração.

5.5.1.10. Outros pontos que a autorizada considerar relevantes para entendimento dos estudos.



Documento assinado eletronicamente por **Silvia Reolon, Diretor (a) Executivo (a)**, em 07/11/2023, às 15:27, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº 8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://portalsei.joinville.sc.gov.br/> informando o código verificador **0019003339** e o código CRC **884EBF6E**.

Av. Herman August Lepper, 10 - Bairro Centro - CEP 89221-005 - Joinville - SC - www.joinville.sc.gov.br

23.0.205989-6

0019003339v2

Criado por u40082, versão 2 por u40082 em 07/11/2023 08:08:33.