



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE PELOTAS
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

É objeto deste Procedimento de Manifestação de Interesse a seleção de projetos, levantamentos, investigações estudos de viabilidade, para a concessão de uso de espaço público destinado à pista de eventos de cultura e lazer, para a prática de arrancadas, desfile de escolas de samba e outros, no município de Pelotas/RS.

A construção do empreendimento visa acabar com os transtornos causados pelo desfile de escolas de samba no período de carnaval, bem como dos praticantes de arrancadas de carro. Assim, solucionando definitivamente problemas de barulho e sujeira decorrentes desses eventos de rua, dando destinação à imóvel público localizado em área mais afastada do centro, com infraestrutura adequada para receber esses e muitos outros eventos de cultura e lazer.

2. DO IMÓVEL

O imóvel destinado à pista de eventos situa-se à av. Zeferino Costa s/n, terreno com área total de 120.000,00m², conforme planta de orientação anexa.

3. DIRETRIZES E PREMISSAS PARA ELABORAÇÃO DOS ESTUDOS

3.1 Os ESTUDOS deverão ter como premissas:

I – A adoção de modelo de CONCESSÃO da PISTA DE EVENTOS, que não implique qualquer aporte ou dispêndio de recurso pelo MUNICÍPIO;

II – A exploração do local de forma que melhor viabilize a promoção de eventos culturais e de lazer como, no mínimo, desfile de escolas de samba e prática de arrancadas de veículos automotores, entre outros;

III – A vocação da PISTA DE EVENTOS para sediar a maior diversidade de eventos populares de cultura e lazer, de cunho nacional e internacional;

IV – a exploração de empreendimentos acessórios que permitam a geração de receita e ofereçam utilidades aos USUÁRIOS e à população em geral, a exemplo de centros de convenção, espaços de conveniência, centros comerciais, praças de alimentação etc.

V – A reserva de duas semanas por ano, durante o carnaval, para a utilização do MUNICÍPIO na promoção do desfile de escolas de samba da cidade.

3.2. Os proponentes têm liberdade para apresentar alternativas para o aproveitamento e utilização do imóvel para outras finalidades além da pista de arrancada e sambódromo, desde que acompanhadas dos respectivos estudos de viabilidade, projetos de engenharia, estudos de mercado, ambientais, avaliação econômico-financeira e de viabilidade jurídica, bem como demais insumos que, no seu



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE PELOTAS
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

conjunto, permitam a avaliação integral da viabilidade pelo Município e o desencadeamento do processo licitatório para a concessão.

3.3 Todos os quadros, tabelas e demais informações numéricas apresentadas pelos AUTORIZADOS deverão estar contidas em planilhas do software Microsoft Excel, com todas as memórias de cálculo utilizadas, com as respectivas fórmulas, de forma auditável, completa, manipulável e permitindo análises de sensibilidade.

3.4. Tratando-se de preços deverão ser cotados exclusivamente em moeda corrente nacional, e para a composição do preço unitário, o arredondamento deverá ocorrer na segunda casa dos centavos; quanto ao preço total, será o produto deste pela quantidade correspondente, obedecendo o arredondamento acima mencionado.

3.5. Não serão consideradas versões digitáveis em arquivos PDF ou em outros formatos que não permitam total acesso ao seu conteúdo.

3.6. Deverá ser entregue, juntamente com a mídia digital (CD ou pen drive), carta de encaminhamento contendo, como anexo, Resumo Executivo o qual deverá, de forma resumida, apresentar as ideias gerais dos estudos e de cada um dos produtos descritos no ANEXO I – Termo de Referência, bem como conter uma análise e justificativa dos benefícios da implantação da(s) solução(ões) sugerida(s).

4. Caderno I – Estudo de mercado

4.1 É desejável a exploração do maior número de atividades para a pista de eventos, visando a promoção de cultura e lazer, com centros treinamento, exploração de espaços comerciais, praça de alimentação etc.

4.2 Deverá contemplar:

a) apresentação da inserção da pista de eventos na cidade, evidenciando os modos de acesso do público até o local através de transporte público coletivo ou não, bem como a conexão dos usuários com os diversos negócios e serviços oferecidos no local.

b) análise de competitividade da pista de eventos diante de outros empreendimentos similares na região. Estudo de como o empreendimento vai se inserir no mercado e na sociedade após a concessão (previsão do modelo de negócio dos serviços para a pista de eventos).

c) projeção da demanda, considerando cada seguimento (praticantes de arrancadas, sambistas e outros usuários dos demais destinações sugeridas) ao longo de no mínimo 5 (cinco) e no máximo 30 (trinta) anos.

d) os fatores que afetam as projeções por segmento, tais como premissas de modelagem, metodologia e aspectos técnicos, inclusive testes estatísticos e disponibilidade de toda a base de dados e modelagem para efeito de reprodução pelo poder concedente.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE PELOTAS
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

4.3 Deverá ser apresentado casos similares de pista de eventos ou empreendimentos da mesma natureza para sustentar as propostas e resultados apresentados, incluindo variações sazonais.

4.4 Deverá ser apresentada a forma de remuneração pelos bens e ou serviços disponibilizados, observada a natureza do instituto escolhido para viabilizar a parceria, avaliando fontes de receitas e de como serão apropriadas e evoluirão ao longo do período da concessão, considerando os resultados obtidos nas projeções de demanda.

5. Caderno II – Estudo de engenharia e afins

5.1 O relatório de estudos de engenharia e afins deverá conter o inventário das condições existentes no local; análise de desenvolvimento da pista de eventos; e estimativa de custos de investimento, contendo, no mínimo, as especificações abaixo para um anteprojeto:

- a) estética do projeto arquitetônico, traçado geométrico e/ou projeto da área de influência;
- b) Proposta de concepção da obra/serviço de engenharia;
- c) Projetos anteriores ou estudos preliminares que embasaram a concepção proposta;
- d) Levantamento topográfico e cadastral;
- e) Pareceres de sondagem;
- f) Memorial descritivo dos elementos da edificação, dos componentes construtivos e dos materiais de construção contendo os padrões mínimos para a contratação.

5.2 Deverá ser feita análise das necessidades de licenciamentos ambientais para adequação do espaço ao interesse público, com relatório de impacto ambiental e de acessibilidade.

5.3 O anteprojeto deverá considerar as características básicas necessárias para promover desfile de escolas de samba e arrancadas de veículos automotores, com capacidade máxima para público de 40mil pessoas, conforme segue:

5.3.1 Sambódromo

5.3.1. 1. Barracões:

- 7 barracões com tamanho estipulados de 25m de largura x 55m de comprimento x 13m de altura, onde cada um servirá para duas entidades;

- cada barracão deverá ser dividido em 2, sendo que cada lado desta divisão deverá ter no sentido oposto ao portão de saída/entrada dos carros alegóricos:

- Porta de acesso em duas folhas;
- 2 andares;
- Acomodação local com 12,5m x 5m;
- 1 sanitário masculino e 1 feminino com chuveiros;
- 1 cozinha;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE PELOTAS
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

- 1 local para descanso;
- 1 local para refeições;
- Sala para costureiras;
- Sala para confecções de alegorias;
- Sala para materiais;

5.3.1.2 Local próximo aos barracões para administração:

- 1 sala recepção de 3m x 3m;
- 1 sala de 4m x 4m que servirá de secretária e arquivo;
- 1 Salão que suporte 50 pessoas para uma reunião;
- 1 sanitário masculino;
- 1 sanitário feminino

5.3.1.3 Requisitos da passarela do samba:

- 350m de comprimento;
- 11 metros de largura;
- Área de concentração com 150m em linha reta;
- Na entrada da passarela, deverá ter o 1º recuo da bateria e carro de som, com dimensões de 26 de largura x 28 de comprimento;
- O segundo recuo deverá ser localizado à 200 m do início do desfile;
- Área de dispersão semicircular com 70 metros de raio;
- Área em frente aos barracões com 30 metros de largura;
- Capacidade para 35.000 pessoas entre arquibancadas e camarotes.

5.3.2 Pista de arrancada:

5.3.2.1 Pista

- Deve ter largura de 20 metros;
- 201 metros de pista tratada para as arrancadas;
- Frenagem de 100 metros;
- 700 metros totais de pista;
- nos primeiros 300 metros é necessário a construção de muros de contenção nas laterais da pista, para proteção dos usuários.

5.3.2.2 Pista lateral de retorno:

- 5 metros de largura

5.3.2.3 Arquibancadas:

- estrutura até os 300 metros iniciais da pista

5.3.2.4 Box:

- 20 box medindo 5m x 5m

5.3.2.5 Barracões:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE PELOTAS
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

- 4 barracões com dimensões de 25x30.

5.3.2.6 Estacionamento:

- Área de estacionamento de no mínimo 50m x 150m

5.3.2.7 Área de eventos:

- 300m x 30m.

5.3.3 ÁREAS EM COMUM PARA AS DUAS ATIVIDADES

- Estacionamento para visitantes;
- Banheiros com vestiários
- Área destinada a administração e recepção;
- Arquibancadas;
- Camarotes;
- Área com Playground;
- Área destinada para alimentação e quiosques durante os eventos.

5.4. Definição de indicadores de desempenho

5.4.1 Deverão ser definidos os indicadores de desempenho que espelhem a qualidade, operacionalidade e equilíbrio econômico-financeiro desejável para os serviços prestados;

5.4.2 Os indicadores contemplarão uma demonstração das metas e resultados a serem atingidos e os respectivos prazos de execução, bem como os critérios objetivos de avaliação de desempenho a serem utilizados.

5.4.3 A efetividade dos indicadores de resultado será avaliada em função de sua capacidade de aferir, de modo permanente e objetivo, o desempenho do ente privado em termos qualitativos e/ou quantitativos, conforme se aplique, bem como de parâmetros que vinculem o montante da remuneração aos resultados atingidos.

5.5. Estimativa de custos de investimentos

5.5.1 A estimativa de custos de investimentos deverá ser realizada a partir da determinação dos quantitativos dos investimentos, compatíveis com memória de cálculo de investimentos, referenciada nos elementos do anteprojeto utilizado, em quantidades agregadas principais, tendo como base as quantidades, preços e demais elementos do anteprojeto apresentado, possuindo precisão e confiabilidade compatíveis com o seu nível de detalhamento.

5.5.2. O custo global deverá ser compatível com obras semelhantes no Brasil, e baseado no sistema de custos que utilizem como insumo valores de mercado do setor específico do projeto, aferidos, em qualquer caso, mediante orçamento sintético, elaborado por meio de metodologia expedita ou paramétrica.

6. Caderno III – Estudos Ambientais



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE PELOTAS
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

6.1 O Relatório de Estudos Ambientais deverá conter uma avaliação da situação socioambiental da pista de eventos: localização; características do entorno; análise completa do histórico e da situação atual das licenças ambientais e condicionantes correlatas a obras e operação do empreendimento; análise de autorização para supressão de vegetação e medidas de compensação ambiental; análise de controle de ruídos e ameaça ao sossego público durante a ocorrência dos eventos.

6.2 Deverá ser apresentado o impacto ambiental do empreendimento, com descrição dos principais riscos, restrições e impactos socioambientais do plano de desenvolvimento do estudo de engenharia, bem como estratégias/medidas de mitigação específicas para cada risco identificado.

6.3 Previsão de cronograma para o licenciamento ambiental do empreendimento pela futura concessionária.

6.4 Definição do custo atinente ao licenciamento ambiental completo para viabilização da pista de eventos.

7. Caderno IV – Avaliação econômico-financeira

7.1 Deverá ser feita estimativa de receitas através da avaliação das fontes e de como será a evolução durante a concessão, considerando os resultados obtidos nas projeções de demanda, com previsão das receitas resultantes de tarifas, da exploração de atividades comerciais no seu interior.

7.2 Estimativa da receita indireta do empreendimento em hotéis, restaurantes e outros setores econômicos da cidade e região.

7.3 Deve constar, minimamente, os fatores que afetam as projeções de receita por atividade, tais como premissas de modelagem, metodologia e aspectos técnicos, análises de contratos comerciais com indicações dos parâmetros utilizados e disponibilização da base de dados para reprodução do Poder Concedente.

7.4 Indispensável análise de benchmarking e modelo de negócios, o gerenciamento da capacidade e a necessidade de investimentos, tipos de serviços, custos eficientes e lucratividade. Deve ser proposto um modelo de negócio para o conjunto do empreendimento, para os diferentes segmentos e fontes de receita, considerando potenciais forças, oportunidades, fraquezas e ameaças ao projeto.

7.5 Deverá ser feita estimativa de custos de operação, a partir da determinação dos quantitativos dos investimentos compatíveis com memória de cálculo de investimentos, referenciada nos elementos do anteprojeto.

7.5.1 Os preços unitários deverão ser baseados nos sistemas oficiais de preço, ou em preços de mercado.

7.5.2 os custos operacionais deverão ser baseados em referências de custos eficientes, inclusive com benchmarking de outros empreendimentos semelhantes. Deverão ser considerados os custos de



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE PELOTAS
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

manutenção da infraestrutura e das instalações, custo de pessoal, material de consumo, serviços públicos e serviços contratados ou terceirizados – todos compatíveis com as soluções adotadas para o desenvolvimento da pista de eventos.

7.6 O relatório de avaliação econômico-financeira deverá conter o método de flux de caixa descontado com o objetivo de avaliar a atratividade do projeto para o setor privado, focado na possibilidade de autossustentabilidade, considerando-se os resultados dos estudos da demanda, das estimativas de receita, incluindo as acessórias, dos custos de operação, manutenção, custos ambientais, investimentos, valor de ressarcimento deste PMI, impactos financeiros decorrentes das premissas estabelecidas e da análise de risco jurídica.

7.7. Deverá ficar demonstrada a vantagem econômica e operacional da proposta e a melhoria da eficiência no emprego dos recursos públicos, relativamente a outras possibilidades de execução direta ou indireta, em especial as concessões regidas pela Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995.

7.8 A modelagem econômico-financeira deverá contemplar ainda outros elementos pertinentes, usualmente adotados no mercado, como o cálculo de parâmetros de viabilidade de projetos tradicionais (TIR, VPL, taxa de retorno do acionista, entre outros) e o estabelecimento de premissas de financiamento, tributárias, macroeconômicas, etc. Avaliação de atratividade do projeto para a firma e para o acionista antes e após a definição da outorga e projeção das necessidades de aporte de capital ao longo da concessão.

7.9 Solicita-se a projeção pelo período mínimo de 30 (trinta) anos para exploração, com seus efeitos incorporados nas planilhas de avaliação econômico-financeira para fins de determinação da viabilidade do empreendimento. Além da projeção para o período de 30 anos, os projetos, levantamentos, investigações e estudos poderão apresentar proposta de prazo de concessão inferior ou superior ao indicado, de acordo com a viabilidade econômica verificada, sem prejuízo de outras variações de sensibilidade do projeto.

7.10 Deverá ser entregue planilha consolidada do ESTUDO. A Planilha deverá evidenciar as avaliações econômico-financeiras realizadas e permitir o cálculo do valor pela outorga necessário a que o Valor Presente Líquido do projeto torne-se zero, conforme diretrizes definidas pelo Poder Concedente. Ademais, eventuais planilhas auxiliares utilizadas na elaboração do Relatório de Avaliação Econômico-Financeira ou na Planilha Econômico-Financeira Consolidada deverão ser disponibilizadas juntamente com a indicação dos seus vínculos.

8. Caderno V – Estudo de viabilidade jurídica e edital.

8.1 Os ESTUDOS deverão apresentar modelagem jurídica em conformidade com os preceitos estabelecidos para o PROJETO neste EDITAL, contendo: desenho e estruturação do modelo jurídico; avaliação de impacto e risco; Minutas de instrumentos jurídicos e demais documentos.

8.2 O desenho e estruturação do modelo jurídico deverá conter:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE PELOTAS
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

-
- a) Análise jurídica institucional, legal e regulatória pertinentes ao projeto, incluindo aspectos regulatórios ambientais, de patrimônio histórico, de zoneamento, de trânsito e quaisquer outros aspectos de natureza jurídico regulatória aplicáveis;
- b) Análise dos fatores jurídicos, técnicos e procedimentais do ESTADO 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;
- c) Análise jurídica dos aspectos tributários do modelo de contratação e operação escolhido, contemplando as diretrizes regulatórias legais e infralegais, municipais, estaduais e federais, e outros aspectos normativos tributários que incidam no projeto;
- d) Análise e justificativa jurídica das disposições a serem exigidas na licitação, tais como, mas não se limitando a:

- d.1. tipo de licitação;
- d.2. possibilidade e conveniência de se adotar a inversão de fases;
- d.3. critérios de habilitação técnica, jurídica e financeira dos licitantes considerados adequados;
- d.4. permissão ou não da participação de consórcios e eventuais limitações;
- d.5. garantia de proposta;
- d.6. critérios técnicos objetivos de julgamento das propostas; e
- d.7. Características e condições para a criação de Sociedade de Propósito Específico – SPE, com a política de capital social mínimo a ser mantido durante a execução do Contrato;

e) Análise jurídica das vantagens socioeconômicas do PROJETO.

8.3 A avaliação de impacto de impacto e risco deverá apresentar:

- a) 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;
- b) Descrição detalhada de direitos, obrigações e encargos do parceiro público e do parceiro privado;
- c) Descrição analítica dos mecanismos de regulação do equilíbrio econômico-financeiro do contrato; e
- d) Análise jurídica contendo estruturação de sanções e penalizações, mecanismos de fiscalização, mecanismos de resolução de controvérsias, e sugestão de estrutura de garantias e seguro contratuais a serem providas pelo parceiro privado.

8.4 As minutas de instrumentos jurídicos licitatórios e demais documentos necessários à implementação do projeto, são:

- a) Minutas de leis, decretos e outros atos normativos necessários;
- b) Minuta de edital de licitação do projeto e seus anexos, bem como minuta do contrato e seus anexos, os quais deverão conter, além das cláusulas obrigatórias previstas no art. 55 da Lei Federal nº 8.666/1993 e nos arts. 23 e 23-A da Lei Federal nº 8.987/1995, ou de norma que as venha a substituir, os seguintes itens:
- b.1) Definições dos termos do edital e do contrato;
 - b.2) Disposição e definição dos mecanismos de remuneração vinculadas ao desempenho e fontes de receitas do parceiro privado;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE PELOTAS
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

- b.3) Possíveis contrapartidas a serem revertidas ao ESTADO em razão da exploração da área e dos serviços prestados, tais como mecanismo de pagamento de outorga ou compartilhamento de receitas ou lucros;
- b.4) Mecanismos de fiscalização e regulação do contrato;
- b.5) Estrutura de garantias de proposta da licitação e de execução contratual;
- b.6) Bens reversíveis;
- b.7) Aspectos tributários contratuais;
- b.8) Mecanismos que disciplinem o equilíbrio econômico-financeiro do contrato;
- b.9) Previsão e definição dos índices de desempenho a serem considerados;
- b.10) Estabelecimento de regras de pagamento de outorga e compartilhamento de receitas vinculadas ao desempenho na execução do contrato;
- b.11) Indicação de procedimentos necessários para garantir o direito aos usuários;
- b.12) Edital deverá conter dispositivo que condicione a assinatura do contrato de concessão pelo vencedor da licitação ao ressarcimento dos valores relativos à elaboração dos ESTUDOS, observados os termos e condições deste EDITAL, bem como as disposições do art. 31 da Lei Federal nº 9.074, de 7 de julho de 1995, e do art. 21 da Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995;
- b.13) A minuta de contrato deverá conter o valor estimado do contrato, o período de duração (prazo da concessão).

9. DAS VISITAS TÉCNICAS

9.1 Os INTERESSADOS e AUTORIZADOS poderão realizar visita técnica às áreas de concessão para conhecimento e verificação das condições existentes, de modo a permitir a inspeção de quaisquer dados ou subsídios que julgarem necessários ou convenientes para a adequada elaboração dos ESTUDOS.

9.2 Os INTERESSADOS e AUTORIZADOS deverão manifestar interesse em realizar a visita técnica mediante requerimento à SEPLAG por meio do e-mail: seplag.licitacoes@gmail.com, com antecedência mínima de 2 (dois) dias.

9.3 As visitas técnicas deverão ser acompanhadas por servidor público ou outro representante especialmente designado.

9.4 Poderão ser feitas quantas visitas técnicas forem necessárias, a critério do INTERESSADO e AUTORIZADO, com a participação de quantas pessoas o interessado julgar necessárias, respeitadas eventuais impossibilidades de ordem técnica, devidamente justificadas pelo Poder Público. As pessoas participantes deverão estar relacionadas no requerimento de visita. O transporte do pessoal indicado pelo INTERESSADO e pelo AUTORIZADO ao(s) local(is) da visita técnica correrá por conta de cada INTERESSADO e AUTORIZADO.

9.5 Competirá também a cada AUTORIZADO, quando da visita técnica, seguir as orientações das autoridades competentes, bem como utilizar equipamento de segurança, EPI e EPC, nos casos necessários.

10. PRAZO

Os projetos, estudos, levantamentos ou investigações deverão ser apresentados no prazo máximo de 120 dias a contar do primeiro dia útil subsequente à publicação do extrato de autorização na imprensa oficial do Município.