PROCEDIMENTO DE MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE PARA ELABORAÇÃO DE ESTUDOS TÉCNICOS DESTINADOS À IMPLEMENTAÇÃO DO MERCADO MUNICIPAL DO MUNICÍPIO DE NITERÓI

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO

ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA

MAIO DE 2017

SUMÁRIO

1 – OBJETO *4*

1.1 Área de Projeto 4

2 – JUSTIFICATIVA *4*

3 – PREMISSAS BÁSICAS *5*

4 – ESCOPO DOS ESTUDOS *5*

4.1 Arranjo Institucional 6

4.2. Diagnóstico da Situação Atual 6

4.3 Demonstração do Interesse Público 7

4.4 Estudo de Demanda 8

4.5 Dimensionamento da Oferta 8

4.6 Avaliação Financeira do Parceiro Privado 10

4.7 Avaliação Financeira do Parceiro Público 11

4.8 Modalidade para Implementação do projeto 12

4.9 Vantagens Operacionais e Econômicas 12

4.10 Fontes de Recursos do Parceiro Público 12

4.11 Indicadores de Desempenho 12

4.12 Elaboração da Matriz de Risco 13

4.13 Documentos jurídicos 13

4.14 Assessoramento ao Processo Licitatório 13

5 - METODOLOGIA PARA ELABORAÇÃO DOS ESTUDOS *13*

6 – PRODUTOS *14*

7 – CRONOGRAMA FÍSICO *14*

TERMO DE REFERÊNCIA

ANEXO I AO EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº _____.

INTRODUÇÃO

O Município de Niterói tem buscado alternativas viáveis para a promoção de sua economia, porém sempre almejando benefício social para a população niteroiense e seus turistas.

Nesta perspectiva, as atividades de lazer, entretenimento e turismo são fortes vetores de desenvolvimento econômico-social, dada sua grande capacidade de geração de investimentos, empregos e rendas.

Sabe-se que o Município possui grande potencial turístico, tendo por pontos principais o Museu de Arte Contemporânea, o Caminho Niemeyer, o Parque da Cidade, a Fortaleza Santa Cruz, etc. Entretanto, este potencial ainda não é plenamente explorado, podendo ser alavancado pelo projeto que ora se propõe.

Espera-se que com a revitalização e operação do Mercado Municipal Feliciano Sodré, este possa ser incluído no rol de pontos turísticos de Niterói, aumentando a atratividade da Cidade.

Um novo ponto turístico, como se pretende, não beneficia isoladamente um setor econômico, mas sim todos aqueles que lhes são correlatos (exemplo: comércio e transporte), trazendo benefícios para os munícipes também, ao lhe ofertar uma nova oportunidade de entretimento e lazer, além de ser uma opção viável de exploração econômica.

Sendo assim, buscando cada vez mais fornecer boas condições para a implantação de projetos que se incorporem, de forma definitiva, ao conjunto de atrações turísticas da cidade, o Município de Niterói busca através da colaboração de parceiros privados implantar um novo modelo Mercado Municipal, centro de comércio de gêneros alimentícios e bebidas, gastronomia, entretenimento, turismo e lazer, com a possível construção de mezanino panorâmico e com estacionamento próprio.

1 – OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto estabelecer diretrizes mínimas para a elaboração de Estudos Técnicos de engenharia, arquitetura, ambiental, econômico-financeiro e jurídico, destinados à revitalização, manutenção e exploração do Mercado Municipal Feliciano Sodré de Niterói.

Tais estudos podem ser direcionados para as diversas formas de contratação pública.

1.1 Área de Projeto

A área objeto do objeto abrange a edificação do antigo Mercado Municipal de Niterói, que corresponde a uma área total de 5.900 m², aproximadamente, localizado na Avenida Feliciano Sodré, entre a Rua Presidente Castelo Branco e a Avenida Washington Luiz, no Centro de Niterói.

As melhorias compreendem a restauração da fachada, mantendo a arquitetura original, readequação com a construção de espaços na área interna, *stands* de exposição, artesanatos e conveniência, criação de espaço gastronômico, estacionamento para visitantes, paisagismo com plantio de árvores e arbustos e possível construção de um mezanino com ampla visão do interior com seus detalhes arquitetônicos.

2 – JUSTIFICATIVA

O Município de Niterói é uma das cidades que recebe mais turistas no Estado, com atrações voltadas para os centros culturais e históricos, polos gastronômicos e pelas suas praias. Considerando este cenário, o prédio do antigo Mercado Municipal de Niterói tem um grande potencial de inserção no roteiro das atividades turísticas da cidade voltadas ao artesanato, gastronomia e conveniências

Com a revitalização do prédio histórico, Niterói terá um novo polo turístico no centro da cidade, com localização privilegiada e de fácil acesso, tendo um amplo espaço para exploração de diversas atividades econômicas, através de boxes/lojas, a praça de alimentação, estacionamento, além dos demais serviços que lhes são correlatos.

3 – PREMISSAS BÁSICAS

A Requerente deverá apresentar os Estudos Técnicos, observando as seguintes premissas propostas pelo MUNICÍPIO DE NITERÓI para a Área de Projeto:

A) Restauração da fachada, mantendo a arquitetura original;
B) Elaboração de um protótipo de *stands* padronizados: (i) comerciais, (ii) de atendimento a turistas e (iii) para uso administrativo;
C) Construção de um mezanino;
D) Instalações hidráulicas, telefônicas e elétricas;
E) Banheiros;
F) Praça de Alimentação;
G) Estacionamento para visitantes;
H) Paisagismo;
I) Acessibilidade: deficientes físico, mental, intelectual ou sensorial, contemplando as necessidades de adequação aos equipamentos públicos

O estudo do modelo de negócio deverá apontar a viabilidade de atingir as metas estabelecidas nas premissas, considerando o volume de obras e intervenções necessárias e a rotina de vida na cidade.

O estudo, obrigatoriamente, deverá prever como prazo máximo para realização de obras o período de 24 (vinte e quatro) meses. Ademais, também deverá prever o prazo máximo de 6 (seis) meses para início da exploração do comercial do Mercado, contados do prazo final da etapa de obras/reformas.

4 – ESCOPO DOS ESTUDOS

Os Estudos a serem desenvolvidos pelo Requerente deverão observar os principais elementos a seguir relacionados, sem a eles se limitar:

A) Projeto de Obras, incluindo urbanização, drenagem, esgotamento sanitário e qualquer outra decorrente da revitalização da área,
B) Projeto de Iluminação/Luminoteca;
C) Projeto de Estacionamento;
D) Projeto de Recuperação da Fachada;
E) Projeto de Paisagismo;

F) Projeto de Estrutura da Área Interna;

G) Projeto de acessibilidade.

4.1 Arranjo Institucional

O Estudo Técnico deverá apresentar o arranjo institucional que melhor atenda ao interesse público, considerando todos os entes públicos e privados envolvidos, com a definição dos encargos dos parceiros público e privado nos períodos pré e pós-operacionais, os normativos a seguir relacionados e demais dispositivos correlatos:

- Lei Federal n. º 8.666, de 21 de junho de 1993;
- Lei Federal n. º 8.987, de 13 de fevereiro de 1995;
- Lei Federal n. º 9.074, de 07 de julho de 1995;
- Lei Federal nº 11.107, de 06 de abril de 2005;
- Lei Federal n. º 11.079, de 30 de dezembro de 2004;
- Lei Federal n. º 12.766, de 27 de dezembro de 2012;
- Lei Federal n. º 11.445, de 05 de janeiro de 2007;
- Lei Municipal n. º 2.682, de 29 de dezembro de 2009;
- Decreto Municipal n. º 12.534, de 11 de janeiro de 2017;

4.2. Diagnóstico da Situação Atual

O Estudo Técnico deverá apresentar um diagnóstico da situação atual em toda a área de abrangência do projeto. Deverão ser consideradas as estruturas existentes e em andamento, como as obras contratadas, e em execução ou com recursos já assegurados.

4.2.1 Caracterização da Região de Intervenção do Projeto

Está sendo considerada uma área de intervenção para possível implementação da revitalização do Mercado Municipal Feliciano Sodré, no bairro do Centro, conforme plantas descritas no ANEXO 1.

Neste quesito, o Estudo Técnico deverá apontar e validar, ou propor novos arranjos em função da viabilidade técnica e financeira, da área geográficas que serão atendidas com a implantação do projeto, como também a área de abrangência dos prestadores dos serviços.

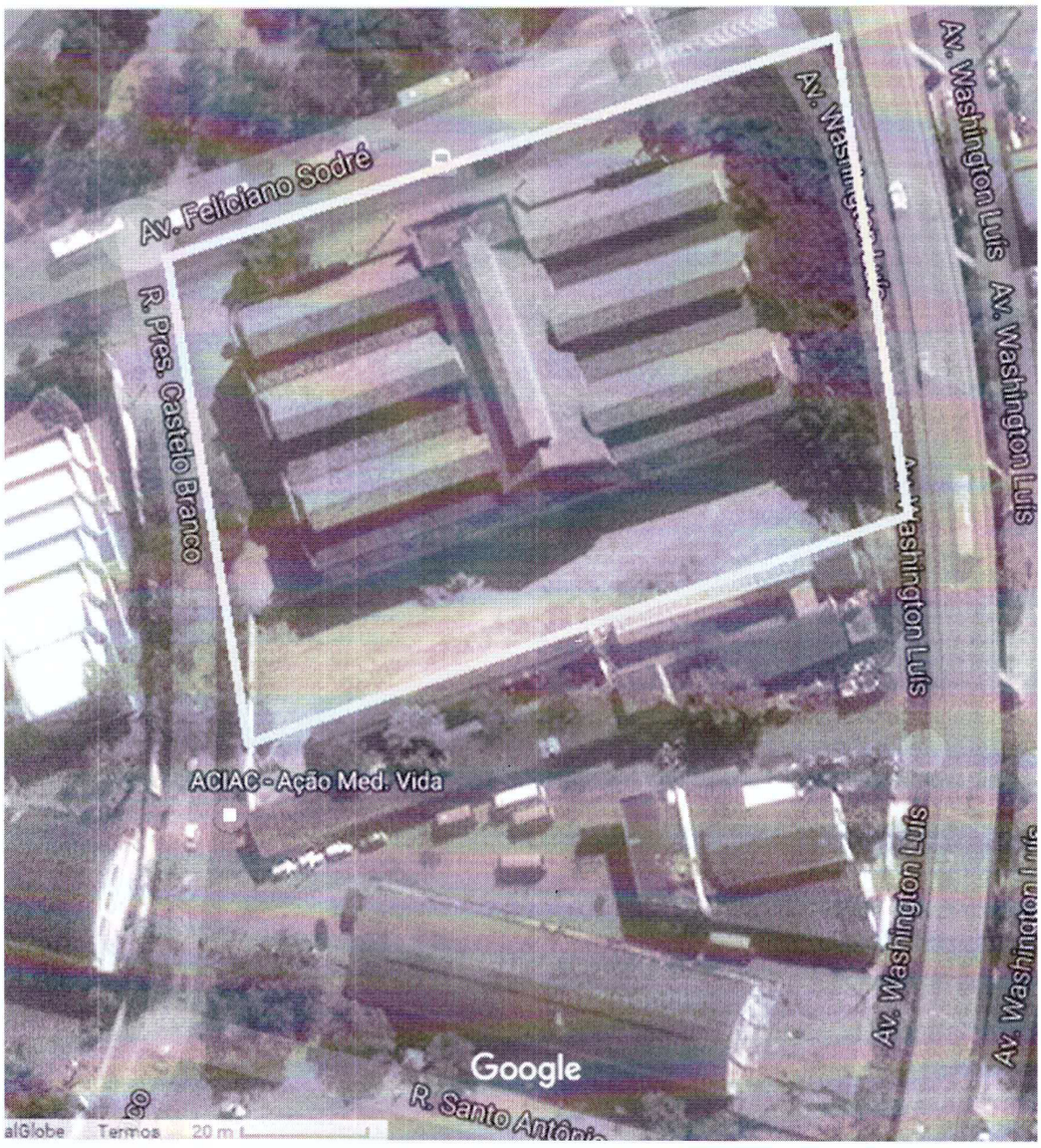

Figura1: Área Correspondente

4.3 Demonstração do Interesse Público

Deverá descrever o interesse público existente no projeto e especificar os benefícios advindos de sua execução para a população, bem como deverá demonstrar que a modalidade de exploração proposta é mais vantajosa que as demais.

4.3.1 Questões Ambientais

- Adotar a premissa de que as licenças ambientais estarão a cargo do responsável pela implementação dos serviços correlatos, em especial das obras, saneamento, limpeza, drenagem e iluminação;
- Avaliar os impactos das propostas de obras, saneamento, limpeza, drenagem e iluminação como um todo para o projeto, propondo, se necessário, alterações de escopo que visem à recuperação almejada.

4.4 Estudo de Demanda

A análise da demanda consistirá em estimar os beneficiários que deverão ser atendidos durante o prazo da modelagem jurídica adotada, de forma a subsidiar e dimensionar a oferta de serviços, considerando:

- a população atendida;
- a população a ser atendida;
- a área geográfica;
- a qualidade dos serviços;

4.5 Dimensionamento da Oferta

Com base no estudo de demanda, deverá ser desenvolvido o dimensionamento da oferta dos serviços a serem prestados, estando fisicamente discriminados e quantificados através de elementos de projetos de engenharia, e devidamente qualificados. Portanto, para tal dimensionamento, quantitativo e qualitativo, deverão configurar no Estudo Técnico:

4.5.1 Discriminação da Prestação de Serviço

O Estudo Técnico deverá apresentar a descrição exaustiva dos serviços a serem oferecidos à população, considerando a demanda a ser atendida, o nível de qualidade almejado e parâmetros de benchmarking. Os serviços passíveis do Estudo Técnico compreendem, no mínimo:

- descrição da solução adequada;
- requisitos técnicos mínimos para a operação do Mercado Municipal;
- manutenção, conservação e exploração dos serviços;

- exploração dos serviços complementares.

Nesse sentido, o MUNICÍPIO DE NITERÓI entende que o Estudo Técnico deverá observar as seguintes diretrizes técnicas:

- considerar a arquitetura e estrutura atual do equipamento;
- considerar a localização da instalação;
- indicar e considerar as ampliações e novas construções;
- avaliar e propor medidas que adaptem a eficiência.

4.5.2 Elementos de Projeto Básico de Engenharia

O Estudo Técnico deverá compreender elementos de projeto básico de engenharia abrangendo, no mínimo:

- desenvolvimento da(s) solução(ões) escolhida(s);
- requisitos técnicos e operacionais mínimos, globais e localizados, para as facilidades a serem construídas;
- requisitos para a construção complementar;
- identificação dos tipos de serviços a executar e de materiais e equipamentos a incorporar à obra;
- informações que possibilitem o estudo e a dedução de métodos construtivos;
- subsídios para montagem do plano de licitação e gestão da obra;
- orçamento detalhado do custo global da obra, fundamentado em quantitativos de serviços e fornecimentos propriamente avaliados (CAPEX);
- orçamento detalhado dos custos de operação e manutenção dos serviços prestados (OPEX);
- apresentação do cronograma físico;
- identificar as obras futuras e em andamento por diversos agentes, incluindo o cronograma físico e seus orçamentos.

As intervenções necessárias à prestação de serviços deverão considerar os itens elencados a seguir, que serão disponibilizados pela Prefeitura de Niterói, contemplando ainda os orçamentos realizados e a realizar, bem como suas fontes e os respectivos cronogramas das obras em andamento e a realizar:

- os componentes e instalações já existentes, de modo a direcionar adequadamente o trabalho da empresa;
- os gastos com investimentos previstos e em andamento contratados pelo Município e outros;
- as obras previstas e em andamento contratadas pelo Município;

4.6 Avaliação Financeira do Parceiro Privado

A elaboração da Avaliação Financeira considerará os seguintes aspectos:

- Análises de Sensibilidade;
- Figuras de Mérito (Taxa Interna de Retorno – TIR, Valor Presente Líquido – VPL e Payback);
- Valor do Contrato;
- Valor das Contraprestações, se houver.

4.6.1 Prazo

Determinar o prazo da implementação dos serviços de modo a atender o requisito legal, a amortização do capital do empreendimento, a remuneração do responsável pela implementação dos serviços e o desgaste da infraestrutura a ser implementada.

O prazo máximo para concessão será estimado em 25 (vinte e cinco) anos.

4.6.2 Estimar os Fluxos de Caixa

i) Estimar dos fluxos das entradas de caixa com:

- as receitas próprias provenientes da prestação de serviços, permissão de uso dos *stands* que serão construídos e do estacionamento, considerando os resultados da Modelagem;
- as receitas acessórias;
- o valor das contraprestações pecuniárias;
- o valor dos aportes público, se houver.
- o valor de salvamento dos bens não-reversíveis;
- o valor de salvamento da parcela ainda não depreciada de bens reversíveis (parcela não depreciada).

ii) Estimar dos fluxos das saídas de caixa com:

- investimento (serviço da dívida);
- operação e manutenção detalhados;
- tributos;
- taxa de regulação/fiscalização;
- remuneração dos ativos pré-existentes.

iii) estabelecer o valor da contraprestação pecuniária a ser paga pelo Poder Público, de modo a assegurar remuneração adequada, se for o caso.

4.7 Avaliação Financeira do Parceiro Público

4.7.1 Ótica do Município

i) Estimar os fluxos das entradas com:

- receitas acessórias levando-se em conta o incremento de serviços;
- eventuais economias geradas com o projeto;
- valor de salvamento dos bens reversíveis (parcela não depreciada);
- investimentos em execução pelo setor público;

ii) Estimar os fluxos das saídas com:

- valor das contraprestação;
- juros e outros encargos financeiros decorrentes da constituição de Fundo Garantidor ou das garantias da PPP, se for o caso;
- pagamento da parcela não depreciada dos bens reversíveis;

4.7.2 Figuras de Mérito

Calcular a análise de viabilidade do projeto sob a ótica do parceiro público, considerando o VPL e a TIR.

4.8 Modalidade para Implementação do projeto de Revitalização do Mercado Municipal Feliciano Sodré

A partir dos estudos realizados, o Estudo Técnico apresentará a modalidade adequada para Revitalização da Mercado Municipal e implementação de serviços associados.

4.9 Vantagens Operacionais e Econômicas

O Estudo técnico deverá demonstrar que a opção escolhida é a melhor para o Município, de modo a fazer confrontação da modalidade escolhida com as outras modalidades possíveis (*value for money*), a saber:

- concessão patrocinada;
- concessão administrativa;
- concessão tradicional;
- execução por outros agentes;
- qualquer outra forma de execução compatível com o projeto apresentado.

4.10 Fontes de Recursos do Parceiro Público

O Estudo Técnico deverá apresentar estudo detalhado das fontes de recursos do Município de Niterói para fazer frente:

- às contraprestações;
- ao Fundo Garantidor, se for o caso;
- outras contribuições do Poder Público.

4.11 Indicadores de Desempenho

O Estudo Técnico deverá desenvolver um Quadro de Indicadores de Desempenho (QID), representado por um conjunto de medidores utilizados para a mensuração da disponibilidade e do desempenho operacional do parceiro privado, com a definição do padrão aceitável e das sanções para o caso de não conformidade na execução do contrato, visando a servir como parâmetros que vinculem o montante da remuneração aos resultados atingidos pelo responsável pela implementação do projeto e a correspondente partilha de resultados financeiros.

Os indicadores de desempenho deverão estar preferencialmente agrupados nas seguintes áreas:

- operacional;
- ambiental;
- social;
- financeiro.

4.12 Elaboração da Matriz de Risco

Consistirá na análise de risco e medidas mitigadoras. O estudo deverá estabelecer diversas categorias de risco, de modo que a alocação do risco será assumida da forma mais econômica possível, pela parte mais capacitada.

Sendo assim, o Estudo Técnico deverá identificar os riscos, descrever suas consequências, as medidas mitigadoras e sua alocação através de critérios claros.

4.13 Documentos jurídicos

Consistirá na elaboração de, no mínimo:

- minuta do edital de licitação e
- minuta do contrato de concorrência com seus anexos.

4.14 Assessoramento ao Processo Licitatório

O Estudo deverá conter a cronologia de eventos e ações necessárias para o processo licitatório até a assinatura do contrato, em especial apoio à audiência pública e consulta pública.

5 - METODOLOGIA PARA ELABORAÇÃO DOS ESTUDOS

A Requerente deverá descrever a metodologia que será empregada para o desenvolvimento dos estudos, empregando as melhores práticas de elaboração, segundo normas e procedimentos pertinentes, observadas as premissas contidas neste Termo de Referência e no EDITAL.

6 – PRODUTOS

O Escopo dos Estudos descritos no Item 4 deverão ser entregues conforme quadro 1.

Quadro 1: Produtos

Produtos	**Itens**
A – Diagnóstico Situacional	4.2 e 4.3
B - Análise da Demanda	4.4
C – Dimensionamento da Oferta e Projetos de Engenharia	4.5
D – Análise Econômico-Financeira	4.6; 4.7; 4.8; 4.9; 4.10; 4.11 e 4.12
E - Jurídico	4.1; 4.13 e 4.14

7 – CRONOGRAMA FÍSICO

O prazo máximo para a conclusão do Estudo Técnico será de até 30 (trinta) dias, contados da data de publicação da Autorização. A Requerente deverá apresentar o cronograma físico dos trabalhos a serem desenvolvidos em conformidade com o Escopo dos Estudos (Item 4) e entrega dos Produtos (Item 6).