

ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA

PMI Nº 001/2026

Niterói/RJ,

23/01/2026

SUMÁRIO

Sumário

1. INTRODUÇÃO	3
2. DO OBJETO E DAS CARACTERÍSTICAS DO EQUIPAMENTO	3
3. JUSTIFICATIVA	5
4. DA ADMISSIBILIDADE JURÍDICA	7
5. DAS PREMISSAS OBRIGATÓRIAS QUE DEVEM CONSTAR DOS ESTUDOS	9
6. DOS ESTUDOS TÉCNICOS.....	11
7. DOS ENTREGÁVEIS.....	13
8. DOS PRAZOS	22
9. DA EQUIPE DO PROJETO	22
<u>10. DO VALOR DE REMUNERAÇÃO.....</u>	<u>23</u>
<u>11. LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.....</u>	<u>23</u>
<u>12. VISITAS TÉCNICAS.....</u>	<u>23</u>

1. INTRODUÇÃO

1.1. O presente Termo de Referência tem como objetivo apresentar as premissas técnicas e conceituais para o desenvolvimento do Chamamento Público para Procedimento de Manifestação de Interesse nº 001/2026 destinado a estabelecer as diretrizes para a elaboração de propostas de estudos de modelagem econômico-financeira, jurídica, projetos técnicos e levantamentos (doravante denominados, simplesmente, por “**Estudos**”) para gestão, operação e exploração da obra de retrofit e manutenção dos espaços comerciais do Edifício Nossa Senhora da Conceição (“**PRÉDIO DA CAIXA**”), localizado na Avenida Ernani do Amaral Peixoto, 327 – Centro – Niterói/Rio de Janeiro, nos termos deste TR, do Edital e dos demais Anexos.

1.2. Os requerimentos de autorização dos Estudos devem ser encaminhados junto aos documentos exigidos no próprio Edital e devem 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.

2. DO OBJETO E DAS CARACTERÍSTICAS DO EQUIPAMENTO

2.1 O Edifício Nossa Senhora da Conceição, conhecido também como “Prédio da Caixa”, pertence ao Município de Niterói, estando localizado na Av. Ernani do Amaral Peixoto, 327 – Centro/Niterói.

2.2 O objetivo deste projeto é dotar o imóvel de unidades habitacionais, além de lojas no térreo e sobreloja, promovendo a reconversão dos atuais imóveis. Também visa concluir a reforma de todas as unidades e da estrutura do edifício, garantindo condições adequadas de habitabilidade e o atendimento às normas técnicas vigentes de engenharia, arquitetura, meio ambiente e segurança.

2.3 Tal medida visa não só atender a uma política pública de requalificação do centro da cidade de Niterói, como também ao TAC firmado pelo com a Defensoria Pública do Estado do Rio de Janeiro e o Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro, com objetivo de resolução do processo judicial nº 0075994-72.2013.8.19.0002 e desapropriação das unidades imobiliárias do “Prédio da Caixa”, por meio do qual o Município reconhece o direito de indenização dos proprietários e dos possuidores das unidades do imóvel, em razão da desapropriação. Através do TAC, fica reconhecido em favor do Município de Niterói o direito à imissão na posse do prédio, de modo que, após a reforma do imóvel, o bem será majoritariamente destinado a habitações de interesse social e instalação de equipamentos públicos, conforme o Decreto 13.796/2020 e a Lei Federal do Programa Minha Casa Minha Vida.

2.3.1 Todos os possuidores que ocupavam o prédio e os proprietários terão direito de preferência na aquisição de unidades do prédio revitalizado, subordinado à aprovação

de crédito para financiamento junto à CEF, não se responsabilizando o Município pela eventual não concessão de crédito.

2.3.2 Trata-se de edifício construído na década de 1960 com aspectos urbanísticos próprios da época, como maior funcionalidade, ausência de ornamentos e grande adensamento de área construída disponível com grande quantidade de unidades comerciais a disposição para atendimento da expansão urbana dos grandes centros comerciais daquele período.

2.3.3 Após Ação Civil Pública movida pelo Ministério Público, autuada sob o nº 0075994-72.2013.8.19.0002, cujos pedidos formulados foram em face primordialmente do Condomínio Nossa Senhora da Conceição e do Sr. Orlando das Chagas, motivada pelo estágio avançado de degradação física e social identificadas no edifício ao longo dos anos, os quais vinham comprometendo a segurança física, mental e social na região, e em conjunto com a Prefeitura de Niterói, definiu-se, na forma do Decreto Municipal 13.796/2020 de 29 de outubro de 2020, pela conveniência e oportunidade de realizar-se a desapropriação do imóvel.

2.3.3.1 Em relação ao Município de Niterói, a ação citada no item 2.4.1 se deu no sentido de que houvesse o ingresso nas unidades residenciais e comerciais situadas no local para vistoria e intervenções em sua esfera de atribuição, a fim de que fosse regularizada a segurança edilícia, os serviços públicos e a segurança pública, mantendo fiscalização contínua para o impedimento de novas irregularidades.

2.3.4 Desta forma, a Prefeitura assumiu em 2020 a efetiva posse do imóvel retirando por completo todas as famílias e deixando-o fechado e sem acesso por nenhum dos moradores.

2.3.5 O Município, adicionalmente, através de sua Procuradoria-Geral, vem desenvolvendo processos administrativos para pagamento das indenizações de cada um dos proprietários e possuidores das unidades do edifício.

2.3.6 Atualmente, o Município vem realizando os últimos pagamentos de indenizações para as unidades desapropriadas, seja por via administrativa ou judicial, para efetiva conclusão da averbação da propriedade do imóvel em nome do Município.

2.4 Considerando que há interesse da Prefeitura de Niterói na busca pela melhor forma de apresentação de soluções técnicas para o edifício em questão, além de menor custo possível para a elaboração e realização das respectivas obras de retrofit, o Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI) mostra-se extremamente aderente aos objetivos pretendidos, de modo que o objeto deste Termo de Referência é a definição das principais informações necessárias aos interessados na participação no PMI para o desenvolvimento de estudos aptos a embasarem a realização de diagnóstico, modelagem e outros pontos que permitam à Administração Pública avaliar a viabilidade e a conveniência de eventual procedimento licitatório para a respectiva concessão.

2.5 Desta forma, constitui objeto deste Procedimento de Manifestação de Interesse a

seleção de pessoas físicas ou jurídicas interessadas em:

2.6 Elaborar, às suas expensas, os estudos, levantamentos, investigações, anteprojetos, projetos básicos e modelagens econômicas e jurídicas necessárias à recuperação estrutural, retrofit e reconversão do imóvel Edifício Nossa Senhora da Conceição (conhecido como “Prédio da Caixa”), localizado na Av. Ernani do Amaral Peixoto, 327 – Centro – Niterói, para uso predominantemente residencial, além de lojas comerciais no térreo e sobreloja (fachada ativa), observadas as premissas e diretrizes estabelecidas neste Termo de Referência, no Edital e demais Anexos, e na legislação aplicável.

2.7 Os estudos deverão contemplar, no mínimo:

- I – Diagnóstico completo do imóvel e de seu entorno;
- II – Estudos urbanísticos e de adequação ao marco regulatório local;
- III – Proposta arquitetônica e de engenharia para retrofit e reconversão;
- IV – Estudos de impacto urbano, ambiental e de vizinhança, quando exigidos;
- V – Orçamento estimado das obras e serviços;
- VI – Modelagem econômico-financeira e de negócios;
- VII – Modelagem jurídica para futura contratação da PPP;
- VIII – Matriz de riscos;
- IX – Proposta de estratégia de implementação e cronograma.

2.8 No que tange às informações técnicas necessárias para análise da proposição do presente PMI, conforme documentos constantes no processo administrativo 9900242799/2025, tem-se o disposto a seguir:

- i) Plantas do imóvel disponíveis no acervo técnico da Secretaria Municipal de Urbanismo;
- ii) Tabela com valores atualizados dos imóveis elaborada pela Comissão de Avaliação; e
- iii) Relatório atualizado do pagamento das indenizações promovidas pela Prefeitura.

3. JUSTIFICATIVA

3.1. Tendo em vista que a necessidade de destinação para a habitação de interesse social do imóvel que está hoje em posse da Prefeitura, conforme Artigo 3º do Decreto Municipal 13.796/2020, o projeto ora apresentado tem importância social, econômica,

fiscal e urbanística.

3.2. Sobre os aspectos sociais, importante frisar a relevância de um edifício icônico e referência no Centro da cidade de Niterói que tem a capacidade não somente de prover moradia para centenas de famílias como também de estabelecer um novo padrão de habitabilidade em uma região em requalificação, trazendo facilidade logística de serviços públicos e privados, além de mobilidade facilitada e acesso a equipamentos de grande relevância como centros comerciais e Shoppings Centers.

3.3. Os aspectos econômicos também não podem deixar de serem considerados pois, além de emprego e renda que será provido pela cadeia da Construção Civil envolvida na operação, tem-se uma população residente em um local que hoje está ocioso, trazendo demanda de serviços privados no entorno e gerando também, por consequência, outras oportunidades para a iniciativa privada e para novas contratações de mão de obra.

3.4. A gestão fiscal também se torna um importante pilar nesta operação, pois hoje existem 382 unidades habitacionais que não geram receita ao município por sua condição atual. A entrega deste importante projeto habitacional volta a permitir que o poder público tenha retorno parcial dos investimentos efetuados de modo a servir de novas fontes de recursos para novas melhorias no município.

3.5. Em termos de ganhos urbanísticos, esta obra se alinha diretamente com a atuação do poder público municipal de requalificação do Centro, com diversos equipamentos já entregues como, por exemplo, a ampliação do bicicletário das Barcas, a redução da tarifa do transporte aquaviário, as obras de revitalização das Avenidas Rio Branco e da Ernani do Amaral Peixoto e avenidas adjacentes, a instalação do Centro de Inovação da Cantareira, a inauguração da Arena Multiuso, o avanço de lançamentos imobiliários na região da orla central e entorno, bem como ao recém lançado programa de Auxílio do Aluguel Univesitário. A obra de retrofit do “Prédio da Caixa” se soma a este movimento que não só apresentará um novo modelo urbanístico à importante Av. Ernani do Amaral Peixoto, como também reforça as ações públicas coordenadas de fazer do Centro um importante ambiente de convivência conectado com todos os equipamentos mais modernos e possíveis no centro urbano, se caracterizando como o principal vetor de crescimento da cidade.

3.6. Desta forma, há de se ressaltar a urgência de se concluir os objetivos propostos na desapropriação, especificamente no objeto final definido no Decreto Municipal 13.796/2020 de prover habitação de interesse social pelos motivos resumidamente demonstrados acima.

3.7. A Cidade de Niterói, com seu viés vanguardista em suas propostas de políticas públicas e urbanas, mantém com este projeto o elevado potencial de requalificação da região central e de integração com o seu entorno. E de modo a dar prosseguimento a este projeto da Prefeitura de Niterói para desenvolvimento de um projeto adequado e alinhado com as premissas de economicidade, vantajosidade e aperfeiçoamento dos ritos jurídicos de contratação, faz-se mister a realização do mesmo por meio de parceria

entre a iniciativa privada e a Administração Pública, cuja modelagem jurídica será sugerida pelos Estudos eventualmente apresentados.

3.8. Desta forma, este Termo de Referência tem como justificativa a necessidade de análise acerca da conveniência e da vantajosidade ao Município de Niterói, por intermédio do Escritório de Parcerias e Investimentos e em conjunto com a Secretaria de Habitação, na obtenção de estudos, de levantamentos e de projetos técnicos, económico-financeiros e jurídicos-institucionais, todos destinados à eventual fundamentação de processo licitatório de concessão da obra de retrofit do Edifício Nossa Senhora da Conceição, conhecido como “Prédio da Caixa”, localizados no Município de Niterói/RJ.

3.9. O procedimento que se vislumbra como adequado ao porte do projeto, bem como a melhor efetividade ao Município é o Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI), disposto nos termos do Decreto Municipal nº 14.730/2023 e da Lei Municipal nº 2.682/2019.

3.10. É importante que todo o processo de estudos e, eventualmente, de implantação e de operação, sejam pautados na transparência e na equidade, garantindo-se, para tanto, o acesso através deste Termo de Referência, do Edital e dos Anexos, o acesso às informações que se façam necessárias ao atingimento do objeto do PMI.

3.11. O objetivo desta análise consiste em demonstrar que a obtenção de tais estudos, por intermédio da PMI, mostra-se, no caso concreto, mais alinhada à tutela do interesse público, em comparação com outras formas de adquirir o referido material técnico, económico-financeiro e jurídico.

3.12. Com base em observações de casos de obras de *retrofit* realizados de maneira exitosa em grandes centros urbanos, nacionais ou internacionais, com foco em reconversão de imóveis comerciais em residenciais devido à sua alta vacância, entende-se ser necessário atrair parceiros privados aptos a projetar e executar o projeto, garantindo eficiência operacional, maximização do uso e do retorno ao Município de Niterói da sua proposta de atendimento à demanda de habitação de interesse social com eficiência e eficácia no uso dos recursos públicos.

3.13. Sendo assim, o procedimento indicado e sua condução permitem que o Município aproveite expertises técnicas e soluções do mercado privado, assegurando pluralidade de propostas e maior segurança jurídica na escolha do modelo ideal, além da vantajosidade económica, já que o que se propõe é a possibilidade de uma concessão comum ou de uma concessão patrocinada, opções que trabalham com o dinheiro público de forma mais consciente.

4. DA ADMISSIBILIDADE JURÍDICA

4.1. O aumento da complexidade das demandas públicas, bem como a dificuldade dos

entes de manter um corpo técnico especializado, incentivou a aproximação da Administração Pública com a iniciativa privada.

4.2. Nesse cenário, uma das alternativas que se apresenta é a expertise de particulares, autorizando-os a elaborarem estudos relativos a um dado projeto, para tanto, existem quatro alternativas principais disponíveis ao Poder Público para concepção de projetos públicos: (i) a estruturação interna, (ii) a celebração de convênios, (iii) a contratação de estudos por licitação ou diretamente, e (iv) a autorização para que particulares elaborem esses estudos.

4.3. O Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI) possibilita, portanto, essa aproximação do Poder Público com particulares, com o intuito de aproveitar, a partir da experiência e do know how dos particulares, ideias mais eficientes na resolução de problemas ou de situações que se apresentem à Administração.

4.4. Dito isto, o PMI pode ser entendido como um dos instrumentos adequados para aquelas situações em que a Administração reconhece uma necessidade administrativa, mas encontra dificuldade para definir sua pretensão contratual.

4.5. A possibilidade de autorizar o particular a elaborar estudos prévios a intervenções do Poder Público foi criada na Lei nº 8.987/95, a chamada Lei de Concessões, replicada depois em outras legislações. Em âmbito municipal, o instituto foi regulamentado, em um primeiro momento, pelo Decreto Municipal nº 11.028/2011.

4.6. Com o advento do Decreto Municipal nº 14.730/2023, que regulamentou a Lei Federal nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos) em âmbito municipal, o PMI foi expressamente previsto no artigo 111.

4.7. O procedimento será dividido em 3 (três) fases, quais sejam: (i) abertura, de ofício do PMI, por meio da publicação do Edital de Chamamento Público e demais documentos relativos a este TR; (ii) autorização para a apresentação de projetos, levantamentos, investigações e estudos; e (iii) avaliação, seleção e aprovação do(s) estudo(s) aderente(s).

4.8. A realização do PMI não obriga o Município a realizar a licitação, tampouco a existência de estudos gera o dever da Administração de utilizá-los para fundamentar o certame licitatório, já que os materiais apresentados poderão não estar perfeitamente alinhados com o pretendido pelo Município de Niterói, ou com o grau de detalhamento necessário.

4.9. O Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI) não gera obrigação de contratação, conferindo ao Município de Niterói a prerrogativa da utilização dos estudos recebidos, total ou parcialmente, para instrução de eventual licitação.

4.10. Para tanto, o(s) autor(es) dos estudos eventualmente aproveitados poderá(ão) ser ressarcido(s), nos termos definidos previamente no Edital do PMI e nas legislações supra, assim como de acordo com os critérios objetivos de aferição e valoração.

4.11. Se 1 (um) ou mais estudos derem origem ao procedimento licitatório correlato, caberá ao futuro(s) contratado(s) indenizar(em) o(s) autor(es) do(s) estudo(s), já que não

há, por parte do Município, qualquer compromisso em realizar contratação, mesmo depois de fazer uso do PMI, conforme elucidação dos artigos 117 e 118, do Decreto Municipal nº 14.730/2023.

4.11.1. Desta maneira, o risco financeiro pela não utilização dos estudos é do particular que os elaborou, não incidindo sobre o Poder Público qualquer obrigação de cunho pecuniário e civil.

4.12. Portanto, a condução do PMI é juridicamente admissível, adequada e recomendada para garantir que o modelo de parceria a ser adotado esteja alinhado com os interesses públicos, as condições locais e as boas práticas da gestão pública.

5. DAS PREMISSAS OBRIGATÓRIAS QUE DEVEM CONSTAR DOS ESTUDOS

5.1. Os Estudos a serem apresentados pelas empresas interessadas em participar do Procedimento de Manifestação de Interesse deverão:

5.2. Prever as obras de retrofit e reconversão das unidades comerciais do Edifício Nossa Senhora da Conceição (“Prédio da Caixa”) em unidades residenciais direcionadas para habitação de interesse social;

5.3. Garantir a satisfação dos usuários por meio de uma experiência positiva com os serviços prestados e com os espaços disponibilizados, apresentando solução com condições de habitabilidade e com respeito aos regramentos técnicos e de segurança atualizados;

5.4. Oferecer transparência e garantia de provimento de unidades habitacionais de interesse social, de acordo com o estabelecido no Artigo 3º do Decreto Municipal 13.796/2020, evitando desvios de destinação;

5.5. Apresentar as metodologias detalhadas dos cálculos e resultados a serem apresentados;

5.6. Ser desenvolvidos seguindo um planejamento comum, resultando em um produto final completo em soluções e interfaces;

5.7. Ter modelagem realizada de forma independente para cada equipamento, devendo ser entregues adotando a seguinte lógica:

- i) Produto 1 – Estudos Preliminares;
- ii) Produto 2 – Modelagem de Arquitetura, Engenharia e Ambiental;
- iv) Produto 3 – Modelagem Econômica-Financeira;
- v) Produto 4 – Modelagem Jurídica;
- vi) Produto 5 – Relatório de Consolidação de Resultados.

5.8. Indicar as fontes das informações dos estudos, levantamentos e planos descritos,

bem como as premissas que fundamentam as conclusões em cada caso;

5.9. Indicar as fontes das informações dos estudos, levantamentos e planos descritos, bem como as premissas que fundamentam as conclusões em cada caso;

5.10. Trazer as devidas justificativas em caso de adoção de alguma solução divergente das diretrizes e premissas deste Termo de Referência apenas se a solução apresentadas possuir e evidenciar vantajosidade técnica ou financeira;

5.11. Designar um profissional com experiência comprovada em gerenciamento de projetos para ser o Coordenador do Projeto, que deverá ter disponibilidade para comparecer às reuniões técnicas que a Prefeitura de Niterói eventualmente convoque;

5.12. Se pautar na premissa de que a concessão para obras de retrofit em questão tem por objetivo atendimento de demanda de habitação de interesse social e que deve valorizar a qualidade das unidades habitacionais buscando espaços adequados para acomodação de famílias e em condições que atendam às regras técnicas atuais de engenharia, arquitetura e segurança.

5.13. Elaborar projeto arquitetônico que promova a integração com o entorno da região, considerando inclusive as obras de revitalização já concluídas, em execução e a serem executadas no Centro de Niterói, e em especial na Avenida Ernani do Amaral Peixoto, de forma a valorizar a relação com a nova arquitetura urbana da região central, trazendo aspectos de modernidade;

5.14. Desenvolver diagnóstico estrutural (fundação, pilares, vidas, lajes e escadas), incluindo ensaios.

5.15. Considerar sustentabilidade ambiental, valorizando iniciativas e tecnologias relacionadas à eficiência energética, hídrica, redução da geração de resíduos, entre outros;

5.16. Valorizar projetos que permitam ao empreendimento conquistar selos de sustentabilidade ambiental;

5.17. Promover apoio operacional nas averbações de registro da alteração da propriedade das matrículas individuais do edifício em nome do Município de Niterói junto ao Cartório de Registro de Imóveis;

5.18. Elaborar documentos para encaminhamento de registro de nova incorporação imobiliária, conforme projeto previamente aprovado pela Prefeitura;

5.19. Providenciar os procedimentos documentais e registrais junto ao Cartório de Registro de Imóveis para remembramento e registro de nova incorporação imobiliária conforme projeto previamente aprovado pela Prefeitura;

5.20. Garantir que os valores de vendas das unidades habitacionais concluídas estejam enquadradas dentro do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 3;

5.21. Promover a venda de todas as unidades, durante a construção e eventualmente após sua conclusão, através de estratégias já adotadas pelo mercado financeiro e imobiliário;

- 5.22. Garantir o registro das vendas das unidades a serem construídas apoiando as famílias no acesso à formalização de sua nova propriedade;
- 5.23. Incluir, se possível e viável, a instalação de placas solares e sistemas de reuso de água;
- 5.24. Apresentar estratégia de captação de recursos públicos e privados de modo a contemplar viabilidade financeira da execução do projeto.
- 5.25. A melhor solução para o projeto não necessariamente será a que trazer o maior retorno financeiro à Concessionária, e sim a que estabelecer a combinação ideal de geração de receitas, compartilhamento de responsabilidade e o fomento à atividade de provimento de habitação de interesse social no Edifício em questão no Município de Niterói.

6. DOS ESTUDOS TÉCNICOS

6.1. Os Estudos a serem apresentados de forma clara e objetiva, com conteúdo retomando temas estruturados para cada fase do projeto, devem contemplar diagnósticos, propostas de modelagem, avaliação de riscos e suas mitigações, projeções de viabilidade, entre outros pontos que se demonstrem relevantes para a modelagem.

6.2. Sendo certo que foram utilizadas todas as informações técnicas eventualmente disponíveis, e que o objeto ainda não possui alto grau de maturidade, a seguir estão os pontos que foram possíveis de indicação, sem prejuízo de outros que os interessados em participar deste Procedimento entendam aplicáveis e justificáveis para a realidade da Administração e do formato da exploração do local.

6.3. DO DIAGNÓSTICO

6.3.1. Tem como finalidade realizar a previsão do potencial de uso e exploração de obras de retrofit e reconversão das unidades comerciais do Edifício Nossa Senhora da Conceição (“Prédio da Caixa”) em imóveis residenciais de habitação de interesse social, além de unidades comerciais no térreo e sobreloja, bem como elaborar o estudo de demandas e necessidades.

6.3.2. O retrato da situação atual deverá ser apresentado a partir da caracterização ampla da área de abrangência do local, do panorama legal da execução do projeto e do próprio diagnóstico dos serviços potencialmente possíveis e necessários.

6.3.3. Além disso, deverá ser feita uma análise de benchmarking dos serviços prestados em projetos de retrofit de imóveis comerciais com reconversão para imóveis residenciais com plena recuperação dos pré-requisitos técnicos de

habitabilidade e de segurança similares e das concessões já estruturadas de forma exitosa e validadas no mercado.

6.3.4. Por fim, os diagnósticos deverão garantir que haja o levantamento da demanda regional e o perfil dos usuários; a indicação da infraestrutura existente e eventuais melhorias que se façam necessárias, o uso possível e o seu potencial; identificação de eventos possíveis e a sazonalidade de realização destes, além de outros fatores que sejam indispensáveis para a avaliação de projetos desta magnitude.

6.4. DA MODELAGEM DO PROJETO

6.4.1. Deverão ser apresentadas a forma e o dimensionamento da administração do projeto e de como será explorado, além de todos os detalhes que se façam necessários para o satisfatório entendimento dos Estudos.

6.4.2. A modelagem deverá incluir , além de todos os produtos previstos no item 5.1.6, devendo os estudos jurídicos serem aptos ao detalhamento das responsabilidades do parceiro público e do futuro concessionário, deixando claro os riscos que serão assumidos e aspectos de natureza jurídica regulatória aplicáveis ao projeto, bem apresentação de informações técnicas para a confecção de minutas de edital, contrato e anexos de declarações.

6.5. UTILIZAÇÃO DA ÁREA

6.5.1. Os projetos deverão considerar como atividades a serem desenvolvidas:

6.5.1.1. Realização de obras de retrofit geral e completo do prédio em referência, de modo a requalificá-lo, dentro dos padrões atuais de construções de qualidade e dos novos padrões urbanísticos do centro da cidade, produzindo uso misto da edificação, com lojas no térreo e sobreloja;

6.5.1.2. Reconversão imobiliária das demais unidades comerciais em unidades habitacionais, em quantidades a serem definidas na elaboração do projeto e aprovadas pela Prefeitura, para atendimento de demanda de habitação de interesse social na Faixa 3 do Programa Minha Casa Minha Vida;

6.5.1.3. Regularização fundiária para registro da propriedade em titularidade do Município, alteração do registro de incorporação imobiliária e averbação das titularidades dos adquirentes dos imóveis reconvertidos.

6.5.2. Importante destacar que a gestão da execução do projeto e dos possíveis usos comerciais das lojas deverão garantir o interesse público, mas permitir flexibilidade para garantir sustentabilidade econômica.

6.6. ADEQUAÇÕES, MELHORIAS E INVESTIMENTOS NA ÁREA

6.6.1. Os estudos deverão levar em conta, em pelo menos um dos seus cenários, aquele em que a Concessionária será responsável pela construção e implementação de melhorias na infraestrutura ora existente no Edifício Nossa Senhora da Conceição (“Prédio da Caixa”), incluindo, mas não se limitando a:

- i) Investimentos necessários para adequação e modernização;
- ii) **Propostas de melhorias de acessibilidade, conforto térmico e acústico;**
- iii) Possibilidades de ampliação da estrutura com áreas comerciais, gastronômicas e culturais;
- iv) Entre outras que se identificarem pertinentes.

6.6.2. Indica-se a necessidade de que todas as atividades e obras sejam realizadas em conformidade com as normas técnicas aplicáveis, além de serem previamente submetidas à aprovação da Prefeitura Municipal de Niterói, observando-se as diretrizes urbanísticas, de sustentabilidade e preservação ambiental estabelecidas neste Termo de Referência e na legislação.

7. DOS ENTREGÁVEIS

7.1. PRODUTO 1 – ESTUDOS PRELIMINARES

7.1.1. Benchmarking

7.1.1.1. Levantamento de exemplos de projetos similares (assim entendidos como preferencialmente de equipamentos de porte similar e em municípios de porte similar) e de iniciativas relevantes de concessão e requalificação de edifícios comerciais de centros urbanos para reconversão em imóveis residenciais ou de uso misto 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 das obras de reconversão de imóveis do Edifício Nossa Senhora da Conceição (“Prédio da Caixa”).

7.1.2. Estudo de Demanda e Necessidades

7.1.2.1. 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, desde que respeitando as leis urbanísticas do município.

7.1.2.2. Possibilidades de negócios e atividades que possam ser ofertadas na concessão de obra de requalificação do Edifício Nossa Senhora da Conceição (“Prédio da Caixa”), a sua demanda estimada e projeção de receita para a concessionária, mantendo a característica dos equipamentos, mas também contemplando eventuais atividades complementares em sua estrutura e eventuais anexos para a exploração comercial.

7.2. PRODUTO 2 – MODELAGEM DE ARQUITETURA, ENGENHARIA E AMBIENTAL

7.2.1. Inventário das Condições Existentes

7.2.1.1. Avaliação das instalações existentes do Edifício Nossa Senhora da Conceição (“Prédio da Caixa”), 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.

7.2.1.2. 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.), em ambos os equipamentos.

7.2.1.3. Avaliação das situações das edificações e dos respectivos sistemas, tais como sistemas elétricos e hidrossanitários, 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.

7.2.1.4. Avaliação da capacidade instalada quanto à acessibilidade, à mobilidade interna no edifício, acesso a sistemas de saídas de emergência e outras instalações relevantes, além das suas estruturas associadas (vias de acesso e estacionamento de veículos).

7.2.2. Desenvolvimento do Empreendimento

7.2.2.1. Solução para o desenvolvimento dos empreendimentos, considerando o melhor aproveitamento comercial e a melhor condição de requalificação, proposta de quantidade de unidades habitacionais e comerciais

de modo a atender com a máxima eficiência os espaços internos do edifício, a demanda atual e futura e eventuais melhorias necessárias, sob aspectos de eficiência e maximização do retorno esperado do projeto.

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

7.2.2.3. Todas as pranchas entregues deverão possuir os respectivos selos, no padrão ABNT, além das respectivas Anotações ou Registros de Responsabilidade Técnica.

7.2.2.4. 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.

7.2.2.5. Propor projeto com imóveis com respectivos valores de venda de imóveis limitados ao teto do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 3, neste momento em R\$350.000,00.

7.2.2.6. Estruturar empreendimento com composição de pelo menos 80% de imóveis de 2 quartos e dimensionamento superior a 40 metros quadrados.

7.2.2.7. Projetos em condições diferentes das apresentadas nos itens 7.2.2.6 poderão ser consideradas para análise, porém servindo como padrão a elaboração de projeto que atenda a estes pré-requisitos de modo a ser submetido à avaliação da Comissão de Seleção.

7.2.3. Plano de Operação e Manutenção

7.2.3.1. Os Estudos deverão apresentar as diretrizes para a elaboração do Plano de Operação e Manutenção do equipamento, se for o caso, 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.

7.2.3.2. Deverão apresentar também estimativas de custo para o condomínio e os futuros condôminos em padrões aceitáveis para o poder econômico de famílias adquirentes de habitação de interesse social.

7.2.4. Estudos Ambientais e Integração Urbana

7.2.4.1. Análise ambiental, urbanística e de trânsito da localização do Edifício Nossa Senhora da Conceição (“Prédio da Caixa”), a fim de identificar a situação atual e propor iniciativas para integrá-los ao entorno e mitigar eventuais efeitos negativos da sua operação, bem como apontar o potencial de

ampliação e eventual construção de edifícios anexos, contemplando a implantação das ações previstas nos planos de negócios.

7.2.4.2. Os Estudos deverão conter aspectos de sustentabilidade, valorizando iniciativas e tecnologias relacionadas à eficiência energética, eficiência hídrica, redução na geração de resíduos sólidos e sua destinação adequada, tanto na etapa de implementação das ações correlatas ao objeto desta contratação quanto no objeto fim propriamente dito, entre outros.

7.3. **PRODUTO 3 – MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA**

7.3.1. **Análise de Viabilidade Econômico-Financeira**

7.3.1.1. 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.

7.3.1.2. 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.

7.3.1.3. Eventual economia ao Poder Concedente gerada pelo projeto.

7.3.1.4. Estimativa de tributos diretos e indiretos arrecadados, considerando a projeção de receitas.

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

- i) Premissas macroeconômicas e financeiras;
- ii) Premissas fiscais e tributárias;
- iii) Modelo de remuneração do futuro contratado;
- iv) Descrição e dimensionamento das fontes de receitas (principais e complementares), com respectivas premissas e com base em projeção de cenários de demanda;
- v) Dimensionamento de custos e despesas, discriminando-os entre fixos e variáveis (OPEX), com base nas diretrizes do plano de operação e manutenção;
- vi) 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);

- vii) Descrição da estrutura de capital (próprio e de terceiros);
- viii) 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);
- ix) Valor a ser pago a título de contraprestação pecuniária pelo poder concedente, se for o caso, respeitado o valor máximo definido no item 10, e a respectiva metodologia de cálculo, incluindo fórmulas e índice, considerando também a remuneração variável vinculada aos indicadores de desempenho;
- x) 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;
- xi) Valor do contrato.

7.3.1.6. Deverão ser demonstrados, avaliados e justificados os principais resultados esperados do modelo financeiro na forma do disposto a seguir:

- i) Resultado econômico – Fluxo de Caixa Descontado do Projeto e do Acionista;
- ii) Taxa Interna de Retorno do Projeto e do Equity (TIR);
- iii) Alavancagem financeira máxima;
- iv) Índice de Cobertura dos Serviços de Dívida (ICSD) anual e médio;
- v) Produção de indicadores a exemplo de exposição máxima, custo médio ponderado de capital (WACC), payback, entre outros;
- vi) Outras informações que julgarem necessárias.

7.3.1.7. Deverá ser realizada a projeção para exploração, e os resultados dos parâmetros de viabilidade com os horizontes de 20, 25, 30 e 35 anos de concessão, demonstrando o impacto no projeto da adoção de diferentes prazos de concessão, se for o caso.

7.3.1.8. 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.

7.3.1.9. 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.

7.3.1.10. Apresentar as possibilidades de financiamento do empreendimento, indicando as principais linhas de crédito aplicáveis ao poder público e à iniciativa privada e suas principais características, como prazo, taxas, entre outros, incluindo eventuais possibilidades não convencionais de financiamento do empreendimento.

7.3.2. Planilha de Viabilidade Econômico-Financeira

7.3.2.1. 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.

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

7.3.2.3. As avaliações da planilha econômico-financeira deverão permitir o cálculo do valor da contraprestação pecuniária necessária a que o Valor Presente Líquido (VPL) do projeto se torne zero.

7.3.2.4. As premissas adotadas deverão ser incorporadas e evidenciadas na elaboração das planilhas entregues junto ao relatório e contendo os painéis descritos a seguir:

- i) Painel de controle (sumário);
- ii) Demonstração de Resultados de Exercício;
- iii) Balanço Patrimonial;
- iv) Demonstração de Fluxo de Caixa Direto e Indireto;
- v) Termos e condições da contraprestação pecuniária, se for o caso;
- vi) Investimentos e manutenções periódicas (CAPEX);
- vii) Depreciações e amortizações;
- viii) Termos e condições de financiamento;
- ix) Receitas, detalhadas por linhas de negócios, tipos de produtos e/ou serviços prestados, com a respectiva quantidade e preços praticados;
- x) Custos de operação e manutenção (OPEX);
- xi) Custo médio ponderado de capital (WACC);
- xii) Análises de Sensibilidade;
- xiii) Outras que se julgarem necessárias.

7.3.3. Estimativas de CAPEX e OPEX

7.3.3.1. 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.

7.3.3.2. Nas estimativas de CAPEX, as estimativas de custos do valor dos investimentos para definição do preço de referência para a licitação será calculado com base em valores de mercado considerando o custo global de obras semelhantes no Brasil ou no exterior ou com base em sistemas 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, considerando nível de detalhamento de anteprojeto.

7.3.3.3. Deverá ser apresentando o valor de CAPEX previsto para cada fase/etapa de implantação proposta, de acordo com o projeto.

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

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

7.3.3.6. 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.

7.4. PRODUTO 4 – MODELAGEM JURÍDICA

7.4.1. Avaliação de Viabilidade Jurídica

7.4.1.1. Análise jurídica, 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.

7.4.1.2. 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.

7.4.1.3. As alternativas de modelagem jurídica sugerida e formas de contratação sugeridas deverão partir da premissa de concessão, 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.

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

7.4.1.5. 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 e pelo poder concedente.

7.4.1.6. Análise dos impactos jurídicos da concessão da obra de retrofit e reconversão do Edifício Nossa Senhora da Conceição (“Prédio da Caixa”), detalhando os riscos jurídicos, e as soluções jurídicas adequadas para minimização de riscos e danos.

7.4.1.7. A avaliação de viabilidade deverá contemplar os aspectos específicos jurídicos necessários para a plena conclusão do registro de propriedade de todas as unidades do Edifício Nossa Senhora da Conceição (“Prédio da Caixa”) para a titularidade do Município de Niterói, além dos procedimentos processuais, legais e documentais para averbação de novo registro de incorporação imobiliária do projeto aprovado.

7.4.2. Matriz de Riscos

7.4.2.1. 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.

7.4.3. Sistema de Indicadores e Mensuração de Desempenho

7.4.3.1. 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.

7.4.3.2. 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.

7.4.3.3. Os indicadores de desempenho deverão estar agrupados em:

- a) Satisfação do Usuário: avaliando a satisfação do usuário quanto ao serviço prestado, ouvindo tanto os consumidores como as equipes esportivas profissionais;
- b) Manutenção: avaliando a disponibilidade e qualidade da infraestrutura e dos serviços, bem como o cumprimento dos prazos estabelecidos para os mesmos; e
- c) Conformidade: avaliando o atendimento aos prazos e requisitos exigidos para a apresentação de certificados e relatórios.

7.4.4.Minutas de Instrumentos Jurídicos

7.4.4.1. 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 contraprestação pecuniária e plano de negócios de referência, com base nas premissas adotadas pelos interessados.

7.4.4.2. Deverão ser entregues as minutas de Documento de Formalização de Demanda e Estudo Técnico Preliminar, conforme modelos utilizados pelo Município de Niterói.

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

7.4.5.Adequação dos Documentos aos Requisitos Legais

7.4.5.1. Deverá ser apresentado um relatório relacionando os produtos entregues com os documentos exigidos pelas legislações correlatas, indicando claramente qual é o documento e página em que constam cada item solicitado na legislação listada.

7.5. PRODUTO 5 – RELATÓRIO DE CONSOLIDAÇÃO DE RESULTADOS

7.5.1.Os estudos deverão apresentar o Relatório de Consolidação de Resultados,

contendo, no mínimo:

- i) Análise e justificativa dos benefícios da implantação da(s) iniciativa(s) sugerida(s) e seus impactos para a Administração Pública Municipal;
- ii) Síntese do diagnóstico e indicação das áreas a serem utilizadas pelo futuro contratado;
- iii) Síntese das licenças, alvarás e autorizações necessárias para consecução do projeto;
- iv) Síntese do projeto de arquitetura e engenharia;
- v) Síntese da modelagem operacional;
- vi) Síntese da modelagem econômico-financeira;
- vii) Síntese da modelagem jurídica;
- viii) Síntese dos valores para ressarcimento dos estudos;
- ix) Apresentação (em formato PDF), contendo a avaliação de cada uma das modalidades e cenários analisados, com a recomendação daquele mais indicado para a Administração.
- x) Outros pontos que a Autorizada considerar relevantes para entendimento dos Estudos.

8. DOS PRAZOS

8.1. Em relação ao prazo para execução dos serviços propostos no escopo este é de 30 (trinta) dias corridos, contados a partir da data de publicação do Termo de Autorização, podendo tal prazo ser prorrogado pelo Município mediante apresentação de justificativa técnica, ficando a decisão a cargo da autoridade competente.

9. DA EQUIPE DO PROJETO

9.1. Deverá ser realizada a apresentação dos currículos dos profissionais envolvidos na elaboração dos estudos, de modo que fique evidente as competências e responsabilidades, individualmente, de cada profissional.

9.2. A equipe responsável pelos estudos deverá ser composta por profissionais com comprovada experiência em estruturação de concessões, PMIs e PPPs; em análises econômico-financeira; em arquitetura e urbanismo voltado a *retrofit* e reconversões de áreas comerciais para imóveis residenciais, assim como em outras competências que se façam necessárias a modelagem proposta, garantindo-se que a equipe seja multidisciplinar e que tenha experiência em projetos da magnitude do Edifício Nossa Senhora da Conceição (“Prédio da Caixa”).

10. DO VALOR DE REMUNERAÇÃO

10.1. O valor nominal máximo para eventual ressarcimento dos Estudos Técnicos não poderá ultrapassar o montante de 2,5% do valor total estimado previamente pela Administração Pública para os investimentos necessários à implementação do empreendimento ou para os gastos necessários à operação e à manutenção do empreendimento durante o período de vigência do Contrato, o que for maior, conforme o inciso II, parágrafo 5º do artigo 4º do Decreto Federal nº 8.428/2015.

10.2. Ainda, os valores relativos a projetos, levantamentos, investigações e estudos selecionados, nos termos do Decreto 8.428/2015, serão ressarcidos à pessoa física ou jurídica de direito privado autorizada exclusivamente pelo vencedor da licitação, desde que os projetos, levantamentos, investigações e estudos selecionados tenham sido efetivamente utilizados no certame.

10.3. Imperativo reforçar que nessa fase do procedimento não há vínculo contratual com os participantes e nem tão pouca a obrigação de qualquer remuneração, o que se fará apenas se e quando ocorrer a licitação. Também, na forma do §1º do art.81 da Lei nº 14.133/2021, é o vencedor da licitação que deverá ressarcir os custos dos estudos.

10.4. Ressalte-se que é possível que o Município de Niterói aproveite elementos de mais de um estudo, devendo ser avaliado se o projeto será funcional, bem como devendo haver previsão de indenização proporcional aos particulares responsáveis pelos estudos.

11. LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

11.1. O Edifício Nossa Senhora da Conceição (“Prédio da Caixa”) está localizado na região central do Município de Niterói, cito Av. Ernani do Amaral Peixoto, 327, possuindo área de elevada visibilidade urbana, com acesso facilitado e integração com equipamentos públicos de lazer e cultura, conforme imagem abaixo.

12. VISITAS TÉCNICAS

12.1. Os interessados deverão realizar visita técnica obrigatória à área do empreendimento, conforme cronograma a ser divulgado pela Prefeitura, a fim de conhecer as características físicas, ambientais e logísticas do local.

12.2. A visita deverá ser formalizada mediante assinatura de termo de presença e registro fotográfico, bem como ser agendada diretamente com a Prefeitura Municipal de Niterói através do e-mail espin@espin.niteroi.rj.gov.br.

12.3. Indica-se que a marcação da visita, pelo interessado, deverá ser solicitada com 5 (cinco) dias úteis de antecedência, devendo-se aguardar a confirmação de que esta está confirmada