

ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA

PMI Nº 003/2026

Niterói/RJ,

18/05/2026

## SUMÁRIO

•	INTRODUÇÃO .....	03
•	DO OBJETO E DAS CARACTERÍSTICAS DO EQUIPAMENTO .....	03
•	JUSTIFICATIVA .....	05
•	ADMISSIBILIDADE JURÍDICA .....	06
•	DAS PREMISSAS OBRIGATÓRIAS .....	07
•	ESTUDOS TÉCNICOS .....	10
•	ENTREGÁVEIS .....	11
•	PRAZOS .....	30
•	EQUIPE DO PROJETO .....	30
•	VALOR DE REMUNERAÇÃO .....	32
•	LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO .....	33
•	VISITAS TÉCNICAS .....	33

## 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 003/2026** 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 do Cinema Icarai, incluindo-se suas áreas comuns, salas de exibição, cafeteria, sala de orquestras, salas de cinema, restaurante, piano bar, cineteatro e demais atividades associadas, todas descritas no item 2.1 abaixo, todos doravante indistintamente por “**Cinema Icarai**”, localizado na Avenida Jornalista Alberto Francisco Torres, nº 161, na Praça Getúlio Vargas, em Niterói, 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 Cinema Icarai representa uma oportunidade estratégica do ponto de vista cultural, de identidade comunitária e de memória patrimonial, compreendendo uma área aproximada de 3.000 m<sup>2</sup> distribuídos em térreo, sobreloja e 5 pavimentos, com 4 salas de cinema (em média 400 espectadores), 1 cineteatro (em média 299 lugares para filmes, concertos e eventos), espaços gastronômicos (2 restaurantes com decks e varandas, piano bar, bar rooftop, bombonieres) e espaço para sede da Orquestra Sinfônica Nacional da UFF.

2.2. O Município de Niterói, através do Termo de Cessão de Uso do Cinema Icarai, celebrado em 04 de junho de 2019 com a Universidade Federal Fluminense, é detentor da cessão de uso do imóvel pelo período de 40 (quarenta) anos, dispondo ainda o Termo de Cessão de Uso as condições abaixo indicadas.

2.2.1. O imóvel deverá ser explorado pelo Município, direta ou indiretamente, para fins culturais, podendo valer-se de todas as modelagens jurídicas possíveis, conforme indicação de estudos técnicos de viabilidade.

Para tanto, não haverá ingerência da UFF no processo de escolha.

2.2.2. No caso de exploração indireta, esta poderá ocorrer com ou sem fins lucrativos por meio de organização da sociedade civil ou por meio de sociedade empresária.

2.2.3. A Orquestra Sinfônica da UFF-OSN terá sede no imóvel em questão, devendo ter área útil total estimada em 800 m<sup>2</sup>, com previsão dos seguintes espaços:

- i. (i) sala de música para 300 pessoas, reversível em auditório;
- (ii) palco de sala de música;
- (iii) sala de técnica para a sala de música;
- (iv) bastidor para a sala de música;
- (v) camarins para maestro e para solistas convidados;
- (vi) camarim para os músicos da OSN-UFF;
- (vii) sala de guarda de instrumentos musicais;
- (viii) sala da administração da OSN-UFF;
- (ix) sala de acervos/partituras;
- (x) sanitários masculinos e femininos no bastidor e nos diversos camarins;
- (xi) banheiros públicos masculino e feminino para acesso do público frequentador da sala de música.

2.2.4. O Município de Niterói é o responsável pelo pagamento de todos os tributos, taxas, emolumentos e contribuições que recaiam sobre o imóvel, assim como as contas de energia, água e esgoto, telefonia, dados e demais serviços, devendo apresentar o comprovante de quitação dos encargos mencionados anualmente. Essa disposição deverá ser considerada nos Estudos que serão feitos a fim de que integrem as obrigações de quem ficar responsável pela gestão, exploração e operação do local.

2.2.5. As contraprestações previstas na Cláusula Sexta do Termo de Cessão já foram cumpridas pelo Município de Niterói.

**2.3.** Considerando que há interesse do Município de Niterói na busca pela melhor forma de exploração do Cinema Icaraí, 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.

### **3. JUSTIFICATIVA**

**3.1.** Tendo em vista que o Cinema Icaraí tem grande potencial de inserção no roteiro cultural e turístico da Cidade de Niterói, além do elevado potencial de integração com o seu entorno, e considerando a vontade do Município de Niterói de que haja sua plena exploração, é necessário que seja feito um projeto de parceria entre a iniciativa privada e a Administração Pública, cuja modelagem jurídica será sugerida pelos Estudos eventualmente apresentados.

**3.2.** 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, na obtenção de estudos, de levantamentos e de projetos técnicos, econômico-financeiros e jurídico, tudo destinado à eventual fundamentação de processo licitatório de concessão do Cinema Icaraí, localizado no Município de Niterói/RJ.

**3.3.** 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.

**3.4.** 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 as informações que se façam necessárias ao atingimento do objeto do PMI.

**3.5.** 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, econômico-financeiro e jurídico.

**3.6.** O Cinema Icaraí representa um equipamento público com grande potencial de uso multifuncional, já dotado de infraestrutura para cinemas, cineteatro, espaços gastronômicos e espaço para a sede da Orquestra Sinfônica da UFF. Desta feita, o Município de Niterói está estudando as possibilidades mais viáveis para tal exploração, razão pela qual se está realizando este PMI.

**3.7.** Entende-se ser necessário atrair parceiros privados aptos a operar, manter e dinamizar a área, garantindo eficiência operacional, maximização do uso e do retorno ao Município de Niterói.

**3.8.** 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 econômica, 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 e eficiente.

#### **4. DA ADMISSIBILIDADE JURÍDICA**

**4.1.** O aumento da complexidade das demandas públicas, a finitude dos recursos públicos e a necessidade de investimento permanente na infraestrutura da cidade para seu progresso econômico-social, bem como a dificuldade dos entes de manter um corpo técnico especializado em segmentos específicos de exploração comercial, incentivou a aproximação da Administração Pública com a iniciativa privada por meio de instrumentos como os Contratos de Parceria Público-Privadas.

**4.2.** Nesse cenário, uma das alternativas que se apresenta é valer-se da expertise de particulares especializados em determinados segmentos econômicos, autorizando-os a elaborarem estudos relativos a um dado projeto. Para tanto, existem quatro alternativas principais disponíveis ao Poder Público para confecção 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 práticos 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 (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 para eventual concessão futura do equipamento objeto dos estudos, 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. 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:

5.1.1. 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 usabilidade e com respeito aos regramentos técnicos e de segurança atualizados;

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

5.1.3. Desenvolverem-se seguindo um planejamento comum, resultando em um produto final completo em soluções e interfaces;

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

- a) Produto 1 – Estudos Preliminares (Benchmarking e Estudo de Demanda) – 10%
- b) Produto 2 – Modelagem de Arquitetura, Engenharia e Ambiental – 25%
- c) Produto 3 – Modelagem Econômico-Financeira – 25%
- d) Produto 4 – Modelagem Jurídica – 15%
- e) Produto 5 – Conformidade Normativa, Acessibilidade e Segurança – 5%
- f) Produto 6 – Modelagem Operacional – 10%
- g) Produto 7 – Relatório de Consolidação de Resultados – 10%

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

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

5.1.7. 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 o Município de Niterói eventualmente convoque;

5.1.8. Elaborar projeto que promova a integração com o entorno da região; e

5.1.9. Para a exploração do Cinema Icarai, contemplar usos múltiplos do equipamento, incluindo atividades de exibição cinematográfica, apresentações cênicas, exploração de atividades gastronômicas e espaço para a Orquestra da UFF, na forma detalhada no item 2.2.3. acima.

5.1.10. Adotar como premissa nos estudos que o Concessionário, sempre que solicitado pela Prefeitura, por meio de solicitação formal do Prefeito ou de autoridade por ele designada, possa fazer uso gratuito da SALA PRINCIPAL do Cinema Icaraí para a realização de eventos e projetos de caráter cultural e de interesse público Municipal, sempre de forma gratuita.

## 5.2. DOS ASPECTOS PASSÍVEIS DE PROPOSIÇÃO E INOVAÇÃO PELOS ENTES PRIVADOS

5.2.1. Sem prejuízo das premissas obrigatórias elencadas no item 5.1 acima, o Município de Niterói reconhece que o Procedimento de Manifestação de Interesse tem como uma de suas finalidades precípua o aproveitamento da expertise e da capacidade criativa da iniciativa privada. Nesse sentido, os entes privados autorizados a participar do PMI poderão propor, de forma fundamentada, soluções inovadoras nos seguintes aspectos, desde que não conflitem com as premissas obrigatórias estabelecidas:

- (i) Modelagem jurídica da parceria: os proponentes poderão sugerir modalidades de contratação alternativas ou complementares à concessão comum ou patrocinada, tais como Parcerias Público-Privadas (PPPs), concessões administrativas, contratos de gestão com Organizações Sociais ou outros instrumentos que se demonstrem mais vantajosos ao interesse público, desde que juridicamente admissíveis;
- (ii) Programação e curadoria cultural: os proponentes têm liberdade para propor modelos de programação, curadoria e ativação cultural que considerem mais adequados ao perfil do equipamento e do público de Niterói, podendo sugerir arranjos de co-gestão, residências artísticas, festivais e outras estratégias de dinamização;
- (iii) Modelo de receitas e sustentabilidade financeira: os proponentes poderão apresentar novas fontes de receita, arranjos de patrocínio, estratégias de precificação diferenciada, modelos de economia criativa e outras soluções que ampliem a autossustentabilidade do equipamento;
- (iv) Soluções arquitetônicas e tecnológicas: desde que respeitado o tombamento do imóvel e as normas técnicas aplicáveis, os proponentes poderão sugerir inovações no uso dos espaços, adoção de tecnologias imersivas, soluções de eficiência energética e outras propostas que agreguem valor ao equipamento;
- (v) Prazo e faseamento da concessão: os proponentes poderão sugerir prazos e faseamentos de implantação distintos dos horizontes indicativos

previstos neste TR, desde que as justificativas técnicas e econômico-financeiras demonstrem a vantajosidade da proposta;

(vi) Integração com o entorno urbano: os proponentes poderão apresentar propostas de ativação do entorno da Praça Getúlio Vargas e da Avenida Jornalista Alberto Francisco Torres, incluindo ações de uso temporário de espaços públicos adjacentes, que ampliem o impacto sociocultural e econômico do projeto.

5.2.2. As proposições apresentadas pelos proponentes não vinculam o Município de Niterói, que poderá, a seu exclusivo critério, adotá-las total ou parcialmente na estruturação do futuro certame licitatório.

## **6. DOS ESTUDOS TÉCNICOS**

6.1. Os Estudos devem ser apresentados de forma clara e objetiva, com conteúdo retomando temas estruturados para cada fase do projeto, e devem contemplar diagnósticos, propostas de modelagem, avaliação de riscos e suas mitigações, projeções de viabilidade, entre outros pontos que se demonstrem relevantes para a gestão, exploração e operação do Cinema Icarai, tomando-se por base as seguintes premissas operacionais e necessidades dos estudos:

### **A) DO DIAGNÓSTICO**

1. O retrato da situação atual deverá ser apresentado a partir da caracterização ampla da área do local, do panorama legal da execução do projeto e do próprio diagnóstico dos serviços potencialmente possíveis e necessários.
2. Deverá ser feita uma análise de benchmarking em serviços iguais ou semelhantes, de equipamentos semelhantes;
3. 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.

### **B) DA MODELAGEM DO PROJETO**

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.

2. A modelagem deverá incluir os estudos jurídicos aptos ao detalhamento das responsabilidades do parceiro público e do futuro Concessionário, deixando claro os riscos que serão assumidos e os 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.

### **C) UTILIZAÇÃO DA ÁREA**

1. Os projetos deverão considerar a infraestrutura física e técnica necessária para a operação do Cinema Icaraí como equipamento cultural multifuncional, considerando:

- a. Espaços funcionais e sua configuração;
- b. Equipamentos técnicos necessários;
- c. Acessibilidade universal; e
- d. Conforto e segurança.

2. Adequações, melhorias e investimentos na área

a. Os estudos deverão levar em conta, sempre que possível: (i) Investimentos necessários para adequação e modernização; (ii) Propostas de melhorias de acessibilidade, conforto térmico e acústico; e entre outras que se identificarem pertinentes.

b. Indica-se a necessidade de que todas as atividades e eventuais obras sejam realizadas em conformidade com as normas técnicas aplicáveis, além de serem previamente submetidas à aprovação do Município de Niterói, observando-se as diretrizes urbanísticas, de sustentabilidade e preservação ambiental estabelecidas neste Termo de Referência e na legislação, bem como o tombamento existente no prédio do Cinema Icaraí.

## **7. DOS ENTREGÁVEIS**

### **7.1. PRODUTO 1 – ESTUDOS PRELIMINARES**

#### **7.1.1. Benchmarking**

Para fins de qualificação técnica e avaliação comparativa das propostas, será exigida a realização de benchmarking com equipamentos culturais similares ao Cinema Icaraí, considerados como referências nacionais e/ou internacionais de cinema multifuncional, que integrem exibição audiovisual, atividades culturais

diversas e exploração de usos complementares. O benchmarking deverá levar em consideração, no mínimo, os seguintes aspectos:

#### 7.1.1.1. **Configuração e Programa Arquitetônico**

Análise de equipamentos com características equivalentes, incluindo:

- (i) múltiplas salas de cinema;
- (ii) espaços híbridos como cineteatros ou auditórios multiuso;
- (iii) áreas destinadas a atividades culturais permanentes (orquestras, companhias, escolas);
- (iv) integração com usos gastronômicos e de convivência;
- (v) soluções de ocupação vertical e aproveitamento de grandes áreas construídas.

#### 7.1.1.2. **Modelo de Gestão e Operação**

Identificação e comparação de modelos de gestão adotados, tais como:

- (i) concessão, permissão ou parcerias público-privadas;
- (ii) gestão por organizações sociais ou iniciativa privada;
- (iii) modelos híbridos de operação cultural e comercial;
- (iv) estratégias de sustentabilidade financeira e diversificação de receitas.

#### 7.1.1.3. **Programação e Ativação Cultural**

Avaliação de práticas relacionadas à curadoria e dinamização do espaço, incluindo:

- (i) exibição cinematográfica (comercial, independente e festivais);
- (ii) realização de concertos, espetáculos e eventos;
- (iii) ocupação contínua por instituições culturais residentes;
- (iv) ações de formação de público e educação cultural.

#### 7.1.1.4. **Integração com Gastronomia e Experiência do Usuário**

Análise da incorporação de usos complementares, tais como:

- (i) restaurantes, bares e espaços de convivência;
- (ii) operação de rooftop e áreas abertas;
- (iii) estratégias de permanência prolongada do público;
- (iv) qualificação da experiência cultural integrada ao lazer.

#### 7.1.1.5. **Inserção Urbana e Impacto Sociocultural**

Avaliação da relação do equipamento com o território, considerando:

- (i) revitalização urbana e valorização do entorno;
- (ii) fortalecimento da identidade cultural local;
- (iii) acessibilidade e inclusão;
- (iv) geração de fluxo econômico e turístico.

#### 7.1.1.6. **Indicadores de Desempenho**

Levantamento de métricas comparáveis, tais como:

- (i) taxa de ocupação e público anual;
- (ii) diversidade de programação;
- (iii) receitas próprias e fontes de financiamento;
- (iv) custos operacionais e eficiência do modelo.

#### 7.1.1.7. **Aplicabilidade ao Caso Concreto**

As proponentes deverão apresentar análise crítica demonstrando como as melhores práticas identificadas podem ser adaptadas à realidade do Cinema Icaraí, considerando suas especificidades arquitetônicas, culturais e institucionais, incluindo a presença da Orquestra Sinfônica Nacional da UFF e a vocação para uso multifuncional.

- 7.1.1.7.1. O benchmarking deverá ser apresentado de forma

estruturada, com indicação das referências analisadas, justificativa de escolha, síntese comparativa e recomendações objetivas aplicáveis ao projeto.

#### **7.1.1.8. Estudo de Demanda e Necessidades**

As proponentes deverão apresentar Estudo de Demanda e Necessidades com o objetivo de aferir a viabilidade operacional, cultural e econômica do equipamento, considerando sua natureza multifuncional. O estudo deverá contemplar, no mínimo:

#### **7.1.1.9. Análise de Público Potencial**

- a. perfil demográfico e socioeconômico da população da área de influência;
- b. hábitos de consumo cultural (cinema, música, eventos);
- c. segmentação de públicos (local, regional e turístico).

#### **7.1.1.10. Mapeamento de Oferta Existente**

- (i) equipamentos culturais e cinemas concorrentes ou complementares;
- (ii) lacunas de oferta cultural na região;
- (iii) posicionamento estratégico do equipamento no ecossistema cultural.

#### **7.1.1.11. Estimativa de Demanda por Uso**

- (i) projeção de público para salas de cinema;
- (ii) uso do cineteatro para eventos e concertos;
- (iii) demanda para espaços gastronômicos e áreas de convivência;
- (iv) potencial de ocupação por instituições residentes (ex.: orquestra).

#### **7.1.1.12. Teste de Aderência do Programa**

- (i) validação da combinação de usos (cinema, música, gastronomia);

(ii) identificação de eventuais ajustes no programa arquitetônico ou operacional;

(iii) análise de sazonalidade e comportamento de frequência.

#### 7.1.1.13. **Viabilidade Econômico-Operacional (nível preliminar)**

(i) estimativa de receitas por fonte (bilheteria, locações, F&B, patrocínio);

(ii) capacidade de atração de público ao longo do tempo;

(iii) riscos de subutilização e estratégias de mitigação.

#### 7.1.1.14. **Conclusões e Recomendações**

(i) dimensionamento recomendado de operação;

(ii) diretrizes para programação e ativação;

(iii) adequações necessárias ao modelo proposto.

7.1.1.15. O estudo deverá demonstrar, de forma fundamentada, a aderência entre a proposta apresentada e a demanda efetiva do território, sendo considerado critério relevante para avaliação da viabilidade do projeto.

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

7.2.1. As proponentes deverão apresentar modelagem técnica integrada, contemplando arquitetura, engenharia e aspectos ambientais, com base no diagnóstico das condições existentes do equipamento e em sua vocação multifuncional, observadas as diretrizes abaixo.

7.2.2. A modelagem deverá ser apresentada de forma integrada e compatível com as demais etapas do estudo, demonstrando a viabilidade técnica da implantação e operação do equipamento, bem como sua aderência ao uso multifuncional proposto.

O escopo deverá abranger, no mínimo:

#### 7.2.2.1. **Inventário das Condições Existentes**

- (i) levantamento arquitetônico completo (plantas, cortes, fachadas e áreas);
- (ii) diagnóstico estrutural e de integridade da edificação;
- (iii) avaliação dos sistemas prediais (elétrica, hidráulica, climatização, incêndio, acústica, TI e acessibilidade);
- (iv) identificação de patologias construtivas e necessidades de recuperação;
- (v) verificação de conformidade com normas técnicas e legislação vigente.

#### 7.2.2.2. **Modelagem de Engenharia**

- (i) dimensionamento e modernização dos sistemas estruturais, quando necessário;
- (ii) soluções de acústica e isolamento para salas de cinema e cineteatro;
- (iii) projetos de climatização adequados a grandes públicos e usos diversos;
- (iv) infraestrutura elétrica e de tecnologia compatível com exibição audiovisual e eventos;
- (v) sistemas de prevenção e combate a incêndio;
- (vi) automação predial e eficiência operacional.

#### 7.2.2.3. **Indicação de Equipamentos**

- (i) equipamentos de projeção e sonorização (cinema e cineteatro);
- (ii) mobiliário técnico e operacional;
- (iii) equipamentos para áreas gastronômicas;
- (iv) sistemas de bilhetagem e controle de acesso;
- (v) infraestrutura para eventos e uso cultural diversificado.

#### 7.2.2.4. **Plano de Utilização da Infraestrutura**

- (i) definição de usos por ambiente e sua flexibilidade;
- (ii) capacidade de público por espaço;
- (iii) integração entre usos simultâneos;
- (iv) de operação contínua e otimização de ocupação.

#### 7.2.2.5. Diretrizes Ambientais e Sustentabilidade

- (i) eficiência energética e uso racional de recursos;
- (ii) soluções de ventilação e iluminação natural;
- (iii) gestão de resíduos e operação sustentável;
- (iv) análise de impacto ambiental e respectivas medidas mitigadoras;
- (v) avaliação da viabilidade de certificações ambientais, quando aplicável.

#### 7.2.2.6. Diretrizes de Adequação Arquitetônica

A proponente poderá, facultativamente, apresentar proposta de adequação arquitetônica do equipamento, contemplando:

- (i) proposição de layout funcional compatível com o programa multifuncional;
- (ii) setorização de usos (salas de cinema, cineteatro, áreas culturais, gastronomia e convivência);
- (iii) definição de fluxos de público, operação e serviços;
- (iv) soluções de acessibilidade universal;
- (v) diretrizes de preservação e valorização de elementos de interesse histórico, cultural ou arquitetônico.

7.2.1.6.1. A apresentação deste item não constitui requisito obrigatório, podendo, contudo, ser considerada como diferencial qualitativo para fins de avaliação técnica.

#### 7.2.2.7. Fases de Implantação e Priorização de Investimentos

- (i) definição de fases de implementação (essencial, intermediária e incremental);
- (ii) priorização de intervenções conforme criticidade técnica e impacto operacional;
- (iii) possibilidade de entrada em operação parcial do equipamento;
- (iv) cronograma físico preliminar das intervenções.

#### **7.2.2.8. Estimativas Preliminares de Investimento (Interface com Modelagem Econômico-Financeira)**

- (i) estimativa preliminar, em nível paramétrico, dos investimentos necessários à requalificação e implantação do equipamento;
- (ii) indicação dos principais componentes de custo (obras, sistemas e equipamentos);
- (iii) identificação de itens críticos que impactem significativamente o investimento;
- (iv) definição de premissas técnicas que subsidiarão a modelagem econômico-financeira.

7.2.1.8.1. O detalhamento completo dos investimentos (CAPEX), custos operacionais (OPEX) e demais indicadores de viabilidade deverá ser apresentado no âmbito da modelagem econômico-financeira, sendo as informações deste item utilizadas como insumo técnico para sua elaboração.

#### **7.2.2.9. Plano de Manutenção e Gestão do Ciclo de Vida**

- (i) diretrizes de manutenção preventiva e corretiva dos sistemas;
- (ii) periodicidade de revisão e substituição de equipamentos;
- (iii) estratégias para garantia de desempenho e durabilidade da infraestrutura;
- (iv) estimativa qualitativa de custos ao longo do ciclo de vida.

#### **7.2.2.10. Flexibilidade e Modularidade dos Espaços**

- (i) soluções que permitam adaptação dos ambientes para diferentes usos;
- (ii) possibilidade de conversão entre formatos (ex.: cinema, auditório, eventos);
- (iii) uso de estruturas e tecnologias reversíveis ou modulares;
- (iv) diretrizes para ampliação ou reconfiguração futura.

#### **7.2.2.11. Conformidade Regulatória e Licenciamentos**

- (i) identificação das licenças e autorizações necessárias à implantação e operação;
- (ii) aderência às normas de segurança, acessibilidade e uso;
- (iii) atendimento às exigências de órgãos competentes (incluindo corpo de bombeiros, vigilância sanitária e ambiental);
- (iv) indicação de eventuais restrições legais ou urbanísticas.

#### **7.2.2.12. Estratégia de Tecnologia e Inovação**

- (i) soluções de digitalização da operação e gestão do equipamento;
- (ii) integração com plataformas de venda, acesso e relacionamento com o público;
- (iii) adoção de tecnologias para experiências imersivas e interativas;
- (iv) infraestrutura para conectividade e suporte a eventos híbridos.

### **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;
- 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.

#### 7.3.2.5. Estimativas de CAPEX e OPEX

7.3.2.6. 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.

7.3.2.7. 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.

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

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

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

7.3.2.11. 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.

#### **7.4.2. 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. 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 – CONFORMIDADE NORMATIVA, ACESSIBILIDADE E SEGURANÇA**

As proponentes deverão assegurar que a modelagem e as soluções técnicas apresentadas observem integralmente a legislação vigente e as normas técnicas aplicáveis, em especial no que se refere à acessibilidade, segurança e desempenho dos sistemas prediais.

Ainda, deverão demonstrar, de forma clara e fundamentada, a aderência das soluções apresentadas às normas e legislações aplicáveis, indicando, sempre que

possível, os critérios técnicos adotados e os respectivos dispositivos normativos atendidos.

O escopo deverá contemplar, no mínimo:

#### **7.5.1. Acessibilidade Universal**

- (i) atendimento integral às disposições da Lei nº 13.146/2015 e do Decreto nº 9.404/2018;
- (ii) conformidade com a ABNT NBR 9050;
- (iii) eliminação de barreiras arquitetônicas, comunicacionais e atitudinais;
- (iv) garantia de acessibilidade plena em todos os ambientes, incluindo salas de cinema, cineteatro, áreas gastronômicas e espaços de circulação;
- (v) previsão de recursos de tecnologia assistiva e comunicação acessível, quando aplicável.

#### **7.5.2. Segurança e Saídas de Emergência**

- (i) atendimento à ABNT NBR 9077;
- (ii) dimensionamento adequado de rotas de fuga, saídas e fluxos de evacuação;
- (iii) compatibilização com exigências do Corpo de Bombeiros e demais órgãos competentes.

#### **7.5.3. Instalações Elétricas**

- (i) conformidade com a ABNT NBR 5410;
- (ii) dimensionamento seguro e eficiente das cargas elétricas;
- (iii) atendimento às demandas específicas de equipamentos audiovisuais e eventos.

#### **7.5.4. Sistemas de Climatização**

- (i) atendimento à ABNT NBR 16401;
- (ii) garantia de conforto térmico, qualidade do ar interior e eficiência energética;

(iii) adequação às diferentes tipologias de uso do equipamento.

#### **7.5.5. Desempenho Acústico**

- (i) conformidade com a ABNT NBR 10152;
- (ii) atendimento à ISO 2969:2015;
- (iii) soluções de isolamento e tratamento acústico compatíveis com exibição cinematográfica e apresentações ao vivo.

#### **7.5.6. Sinalização de Segurança (Incêndio e Pânico)**

- (i) atendimento à ABNT NBR 13434;
- (ii) implantação de sinalização clara, visível e compatível com as rotas de fuga.

#### **7.5.7. Iluminação de Emergência**

- (i) conformidade com a ABNT NBR 10898;
- (ii) garantia de níveis adequados de iluminação em situações de evacuação;
- (iii) integração com sistemas de segurança e operação.

#### **7.5.8. Outras Normas e Regulamentações Aplicáveis**

- (i) observância de demais normas técnicas da ABNT, legislações federais, estaduais e municipais aplicáveis;
- (ii) atendimento às exigências de órgãos reguladores e licenciadores;
- (iii) atualização normativa, considerando eventuais revisões ou substituições das normas indicadas.

### **7.6. PRODUTO 6 – MODELAGEM OPERACIONAL**

As proponentes deverão apresentar modelagem operacional detalhada do equipamento, contemplando o mapeamento dos processos críticos necessários ao funcionamento contínuo, eficiente e regular do Cinema Icarai, enquanto equipamento cultural público de relevante valor patrimonial.

O objetivo desta seção é identificar, estruturar e detalhar os processos operacionais essenciais à adequada operação do equipamento, assegurando:

- (i) regularidade jurídica e conformidade normativa;
- (ii) eficiência operacional;
- (iii) qualidade da experiência do usuário;
- (iv) sustentabilidade da operação no longo prazo.

### **7.6.1. Metodologia**

O mapeamento de processos deverá representar o desdobramento prático da infraestrutura física e tecnológica em rotinas, protocolos e procedimentos operacionais, garantindo a plena funcionalidade do equipamento. A modelagem operacional deverá evidenciar a capacidade da proponente de estruturar e executar rotinas operacionais compatíveis com a complexidade e multifuncionalidade do equipamento, garantindo eficiência, qualidade e aderência ao interesse público. Ainda, deverá considerar a integração das diferentes áreas e usos do empreendimento, organizadas, no mínimo, nas seguintes zonas de operação:

- (i) Zona Pública;
- (ii) Zona Privada;
- (iii) Zona Universidade (UFF).

### **7.6.2. Eixos de Processos Operacionais**

A modelagem deverá contemplar, no mínimo, os seguintes eixos estruturantes:

#### **7.6.2.1. Aquisição ou Licenciamento de Direitos de Exibição**

- (i) processos de negociação e contratação de conteúdos audiovisuais;
- (ii) gestão de direitos autorais e conexos;
- (iii) conformidade com a legislação aplicável.

#### **7.6.2.2. Programação e Curadoria**

- (i) definição de diretrizes curatoriais;
- (ii) composição da grade de programação (cinema, eventos, concertos e atividades culturais);
- (iii) equilíbrio entre conteúdo comercial, independente e institucional.

#### 7.6.2.3. **Manutenção Preventiva e Corretiva**

- (i) rotinas de manutenção dos sistemas prediais e equipamentos;
- (ii) gestão de falhas e contingências operacionais;
- (iii) garantia de continuidade e segurança da operação.

#### 7.6.2.4. **Relacionamento com o Público**

- (i) estratégias de atendimento e experiência do usuário;
- (ii) gestão de canais de comunicação e vendas;
- (iii) ações de formação de público, fidelização e acessibilidade.

#### 7.6.2.5. **Estrutura de Descrição dos Processos**

Para cada processo operacional mapeado, as proponentes deverão apresentar, no mínimo:

- (i) fundamentação legal aplicável, quando pertinente;
- (ii) identificação dos responsáveis e partes interessadas envolvidas;
- (iii) fluxograma simplificado do processo;
- (iv) descrição de Procedimento Operacional Padrão (POP), em nível básico.

#### 7.6.2.6. **Integração Operacional**

Os processos deverão ser apresentados de forma integrada, demonstrando:

- (i) a articulação entre os diferentes eixos operacionais;
- (ii) a interação entre as zonas de operação;

- (iii) a coerência com a modelagem técnica (arquitetura e engenharia) e com a futura modelagem econômico-financeira.

## **7.7. PRODUTO 7 - RELATÓRIO DE CONSOLIDAÇÃO DE RESULTADOS**

**7.7.1.** 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 Entrega dos Estudos propostos nesse escopo, este é de 45 (quarenta e cinco) 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.** As proponentes deverão apresentar a equipe técnica responsável pela elaboração dos estudos relativos ao Cinema Icaraí, acompanhada dos respectivos currículos profissionais, de modo a evidenciar, de forma clara e individualizada:

- (i) a qualificação acadêmica e profissional de cada integrante;
- (ii) a experiência prévia em projetos similares;
- (iii) as competências específicas atribuídas a cada profissional;
- (iv) as responsabilidades de atuação no âmbito dos estudos.

**9.2.** A comprovação da experiência poderá se dar por meio de portfólio, atestados técnicos, contratos, declarações ou outros documentos idôneos.

**9.3. Composição Mínima e Perfil da Equipe**

A equipe responsável deverá ser multidisciplinar e composta por profissionais com comprovada experiência nas seguintes áreas:

- (i) estruturação de projetos de concessões, Procedimentos de Manifestação de Interesse (PMIs) e Parcerias Público-Privadas (PPPs), preferencialmente no setor cultural ou de equipamentos urbanos complexos;
- (ii) modelagem e análise econômico-financeira de equipamentos culturais, de entretenimento ou empreendimentos multifuncionais;
- (iii) arquitetura e urbanismo, com experiência em retrofit, restauro, requalificação de patrimônio cultural e adaptação de edificações para usos multifuncionais;
- (iv) engenharia (civil, elétrica, mecânica, acústica e afins), com atuação em equipamentos de grande porte e uso intensivo de público;
- (v) gestão e operação de equipamentos culturais, com experiência em cinema, teatro, salas multiuso ou centros culturais;
- (vi) curadoria, programação cultural ou gestão de conteúdo audiovisual;
- (vii) demais competências necessárias à adequada estruturação da modelagem proposta.

**9.4. Adequação à Complexidade do Projeto**

A equipe deverá demonstrar experiência prévia compatível com a complexidade, escala e natureza do equipamento, incluindo, preferencialmente:

- (i) projetos de cinemas, teatros, salas de espetáculo ou equipamentos culturais similares;
- (ii) empreendimentos multifuncionais que integrem cultura, entretenimento e usos complementares (como gastronomia e convivência);
- (iii) projetos envolvendo bens de interesse histórico, cultural ou inseridos em áreas urbanas consolidadas.

## **9.5. Responsável Técnico e Coordenação**

Deverá ser indicado, no mínimo:

- (i) um responsável técnico geral pelos estudos, que atuará como ponto focal perante a Administração Pública;
- (ii) os responsáveis por cada frente temática (técnica, econômico-financeira, jurídica e operacional);
- (iii) a estrutura de governança da equipe, com definição clara de hierarquia, fluxos de comunicação e integração entre as disciplinas.

## **9.6. Dedicção e Disponibilidade da Equipe**

As proponentes deverão indicar o nível de dedicação dos profissionais envolvidos, bem como assegurar a disponibilidade da equipe ao longo de todas as etapas de elaboração dos estudos, garantindo a consistência, integração e qualidade das entregas.

## **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.** Nessa fase do procedimento não há vínculo contratual com os participantes e sequer a obrigação de qualquer remuneração, o que se fará apenas se e quando ocorrer a licitação. Caberá, na forma do §1º do art.81 da Lei nº 14.133/2021, ao vencedor da licitação a obrigação de ressarcir os custos dos estudos.

**10.4.** O Município de Niterói poderá aproveitar 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 Cinema Icaraí está localizado na Avenida Jornalista Alberto Francisco Torres, nº 161, na Praça Getúlio Vargas, em Niterói, 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](mailto: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