

ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA

PMI – ARENA NITERÓI

Niterói/RJ,

07/11/2025

SUMÁRIO

Sumário

1	INTRODUÇÃO	3
2.	DO OBJETO E DAS CARACTERÍSTICAS DO EQUIPAMENTO	3
3.	JUSTIFICATIVA	5
4.	DA ADMISSIBILIDADE JURÍDICA	6
5.	DAS PREMISSAS OBRIGATÓRIAS QUE DEVEM CONSTAR DOS ESTUDOS	7
6.	DOS ESTUDOS TÉCNICOS	9
6.1.	DO DIAGNÓSTICO	9
6.2	DA MODELAGEM DO PROJETO.....	9
6.3	UTILIZAÇÃO DA ÁREA.....	10
6.4	ADEQUAÇÕES, MELHORIAS E INVESTIMENTOS NA ÁREA.....	10
7.	DOS ENTREGÁVEIS	11
7.1	PRODUTO 1 – ESTUDOS PRELIMINARES	11
7.2	PRODUTO 2 – MODELAGEM DE ARQUITETURA, ENGENHARIA E AMBIENTAL	11
7.3	PRODUTO 3 – MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA.....	13
7.4	PRODUTO 4 – MODELAGEM JURÍDICO-INSTITUCIONAL	16
7.5	PRODUTO 5 – RELATÓRIO DE CONSOLIDAÇÃO DE RESULTADOS	18
8.	<u>DOS PRAZOS.....</u>	<u>19</u>
9.	DA EQUIPE DO PROJETO.....	19
10.	<u>DO VALOR DE REMUNERAÇÃO</u>	<u>19</u>
11.	<u>LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.....</u>	<u>20</u>
12.	<u>VISITAS TÉCNICAS.....</u>	<u>21</u>

1. INTRODUÇÃO

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 001/2025 destinado a selecionar o operador privado para a Arena Niterói, na forma aqui detalhada, bem como estabelecer as diretrizes para a elaboração de propostas de estudos de modelagem econômico-financeira, jurídico, projetos técnicos e levantamentos (doravante denominados, simplesmente, por “Estudos”) para gestão, operação, manutenção e exploração da Arena Niterói por agentes que venham a ser autorizados a realizá-los nos termos do Edital.

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

A Arena Niterói pertence ao Município de Niterói, estando localizados no Bairro de São Domingos, na Avenida Visconde do Rio Branco, na cidade de Niterói/RJ, com uma área construída de aproximadamente 3.400 m².

No local, poderão ser desenvolvidas diversas atividades, estas podendo ser divididas em primárias, ou seja, aquelas atividades principais que são o objetivo da criação da Arena, e secundárias que são as incorporadas ao empreendimento, visando atender outros interesses que podem ser vinculados à atividade principal. Nesse sentido, poderão ser palco de diversas atividades esportivas e socioculturais, com programas que promovam a prática de atividade física e saúde, envolvendo a população da cidade de Niterói, jovem, adulta e idosa, além das pessoas com deficiência.

A construção da Arena com grande capacidade de público, a ser concluída ainda no ano de 2025 pela Prefeitura de Niterói, busca suprir a necessidade de atendimento às demandas esportivas da Cidade, além da captação de grandes eventos esportivos e o atendimento da demanda para a realização de outros eventos.

O local escolhido para sediar a Arena foi definido com base na localização, que possibilita o fácil acesso para quem vem de outras cidades, bem como, para a própria população de Niterói.

Considerando que há interesse da Prefeitura de Niterói na busca pela melhor forma de exploração da Arena, 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 concessão da Arena Niterói.

No que tange às informações técnicas da estrutura da Arena, conforme informações constantes do processo administrativo da Concorrência Pública nº 021/2019, tem-se o disposto a seguir:

- a) Previsto para um público de 2626 (duas mil seiscentas e vinte e seis) pessoas sentadas, sem contar com a possibilidade de público em pé, na quadra esportiva com dimensões de 40m por 20m, totalizando 800m². O equipamento esportivo será o volume principal do Parque, estando instalado na ponta inicial do terreno, voltado para quem chega de carro, barcas ou ônibus, e será um ícone do Parque, já que de longe serão vistas as fachadas ventiladas de Aço Corten nas variações de cores de patina original do material em contraste com as paredes verdes e ainda a parede de escalada do prédio;
- b) A edificação será construída em 5 (cinco) pavimentos sendo: 3 (três) Pavimentos úteis, 1 (um) pavimento técnico e 1 (um) para a caixa d'água. Estes estão descritos a seguir:

b.1) Pavimento Térreo

Quadra Poliesportiva, Sala médica, sanitários, elevadores, depósitos, acessos à quadra, brigada de incêndio, segurança, guarda municipal, salas administrativas, PC de luz, gerador, salas de serviços e área de estacionamento de ambulância. Para a área externa estão voltadas duas baterias de bilheterias que estarão protegidas pela grande laje do Primeiro Pavimento;

b.2) Primeiro Pavimento

Praça do “Pôr do Sol”, em forma de laje extensa do lado externo, em torno do ginásio onde tem a chegada da escada principal e a rampa de acesso do público do lado oposto. Internamente os primeiros lances de arquibancadas com assentos individuais, sanitários, elevadores, escadas internas, circulações e bar integrado;

b.3) Segundo Pavimento

Unilateralmente seguem as arquibancadas da área VIP com assentos individuais, sala de imprensa, sanitários, elevadores, escadas internas, circulações e bar integrado;

b.4) Terceiro Pavimento

Circulação de área técnica, passarela de holofote sonorização, salas de fan coil e automação em torno de todo o prédio, casa de máquinas, exaustão mecânica, casa de bombas. Todo o prédio terá contornos em guarda corpo de vidro temperado, além de paredes verdes em caso de paredes externas voltadas para área pública, a fim de minimizar manutenções com pichações ou vandalismo, além de proporcionar conforto térmico. Outro ponto principal do prédio é a

parede de escalada inserida para dentro do Parque de maneira a atrair o público do esporte. A cobertura de toda a edificação também é em telha sanduiche, na cor branca, a fim de baixar a emissão de CO2 diminuindo a ilha de calor do local. Esses e os demais aspectos desta edificação estão bem discriminados em suas pranchas de arquitetura, estrutura e instalações prediais. Acabamentos, cores e demais informações listadas em desenho.

b.4) Área integrada com: (i) anfiteatro revitalizado; (ii) pistas de caminhada e cooper com piso permeável; (iii) áreas de convivência, "parcão", equipamentos de ginástica e lazer; (iv) jardins com sistema de irrigação sustentável; (v) estrutura para eventos culturais, esportivos e comunitários.

3. JUSTIFICATIVA

Tendo em vista que a Arena tem grande potencial de inserção no roteiro das atividades esportivas e turísticas da Cidade de Niterói, além do elevado potencial de integração com o seu entorno, e considerando a vontade da Prefeitura de Niterói de que haja sua plena exploração, 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.

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, na obtenção de estudos, de levantamentos e de projetos técnicos, econômico-financeiros e jurídico, tudo destinado à eventual fundamentação de processo licitatório de concessão da Arena Niterói, localizados no Município de Niterói/RJ.

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.

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.

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.

A Arena Niterói representa um equipamento público com grande potencial de uso multifuncional, já dotado de infraestrutura esportiva e cultural relevante, conforme previsto nos projetos de revitalização do Parque Esportivo, bem como de exploração social e econômica. Desta

feita, o Município de Niterói está estudando as possibilidades mais viáveis para tal exploração, razão pela qual se está realizando este PMI.

Com base em estudos já realizados e na experiência exitosa da Farmasi Arena, localizada no Município do Rio de Janeiro, 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.

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.

4. DA ADMISSIBILIDADE JURÍDICA

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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).

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.

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.

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.

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.

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

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

- 5.1 Prever segurança e conforto aos usuários, com acessibilidade, comunicação, climatização e conectividade sem fio de alta velocidade para os visitantes e atletas.
- 5.2 Garantir a satisfação dos usuários por meio de uma experiência positiva com os serviços prestados e com os espaços disponibilizados.
- 5.3 Oferecer transparência e controle dos equipamentos eventualmente concedidos pela Prefeitura de Niterói, garantindo o compartilhamento periódico de relatórios de ocupação, faturamento, movimentação, calendário oficial, entre outros indicadores.
- 5.4 Apresentar as metodologias dos cálculos e resultados apresentados.
- 5.5 Deverão ser desenvolvidos seguindo um planejamento comum, resultando em um produto final completo em soluções e interfaces.
- 5.6 Ter modelagem realizada de forma independente para cada equipamento, devendo ser entregues adotando a seguinte lógica: Produto 1 – Estudos Preliminares Arena / Produto

2 – Modelagem, e assim sucessivamente.

- 5.7 Indicar as fontes das informações dos estudos, levantamentos e planos descritos, bem como as premissas que fundamentam as conclusões em cada caso.
- 5.8 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.
- 5.9 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.
- 5.10 Se pautar na premissa de que a Arena é equipamento esportivo, e a previsão de outras atividades deverão ser previstas, mas sem prejudicar o objeto principal.
- 5.11 Estabelecer a integração com o entorno da região onde estão localizados os equipamentos públicos, de forma a valorizar a relação com a comunidade local.
- 5.12 Considerar sustentabilidade ambiental, valorizando iniciativas e tecnologias relacionadas à eficiência energética, hídrica, redução da geração de resíduos, entre outros.
- 5.13 Valorizar projetos que permitam ao empreendimento conquistar selos de sustentabilidade ambiental.
- 5.14 Reservar utilização não-onerosa pelo Município, dando destaque para os projetos da Secretaria de Esportes e para a agenda esportiva pública do Município.
- 5.15 Atender, durante todo o tempo de vigência da Concessão, os padrões existentes das modalidades esportivas existentes no ato da entrega dos equipamentos.
- 5.16 Disponibilizar diálogo entre o Concessionário, a FAN, e com a atual Concessionária da Reserva Cultural para que a Arena sejam utilizados de modo integrada com os demais equipamentos da cidade.
- 5.17 Prever com clareza a regra de uso do espaço da Arena pela Prefeitura de Niterói, especialmente para os eventos esportivos a serem realizados no campo oficial, garantindo que o Município tenha mantida sua prerrogativa na realização de eventos públicos, devendo contemplar critérios objetivos para que seja organizada tal utilização em consonância com o calendário esportivo.
- 5.18 Incluir a instalação de placas solares, sistemas de reuso de água.
- 5.19 Prever que a exposição publicitária da Prefeitura de Niterói na Arena seja gratuita.
- 5.20 garantir que o estudo apresentado obedeça às seguintes exigências:
 - 5.20.1. que o uso de todo o complexo esportivo externo com a prática de lazer e esporte públicos, seja coordenado, em periodicidade e forma, pelo Município de Niterói;
 - 5.20.2. garantir que a gestão da Arena privilegie o seu uso esportivo e primordialmente público;
 - 5.20.3. disponibilizar anualmente, conforme requerido pelo Município de Niterói, espaço na agenda para a prática de esporte pelos seguintes projetos esportivos públicos: Niterói Basquete e Clube Português; projeto Niterói Vôlei; Projeto de futsal Fonseca e Canto do Rio; e Time de Rugby Niterói Rugby, sempre envidando os melhores esforços

para garantir o mínimo de 25 (vinte e cinco) datas anuais de uso da área externa e interna para cada projeto;

5.20.4. prever a realização dos Jogos Escolares de Niterói na Arena, cuja entrada dos esportistas e convidados deve ser gratuita, sem prejuízo da venda de produtos ou exploração de outras potenciais receitas; e

5.20.5. estabelecer o uso mínimo de 12 (doze) dias anuais a serem determinadas pela Secretaria Municipal de Esporte (SMEL).

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 esportiva e turística do Município de Niterói.

6. DOS ESTUDOS TÉCNICOS

Os Estudos ser apresentados de forma clara e objetiva, com conteúdo retomando temas estruturados para cada fase do projeto, contemplando diagnósticos, propostas de modelagem jurídica e financeira, avaliação de riscos, e suas mitigações, projeções de viabilidade, incluindo receitas de naming rights, bilheteria, locações, entre outros pontos que se demonstrem relevantes para a modelagem.

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.

6.1. DO DIAGNÓSTICO

Tem como finalidade realizar a previsão do potencial de uso e exploração da Arena Niterói, bem como elaborar o estudo de demandas e necessidades.

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.

Além, deverá ser feita uma análise de benchmarking dos serviços prestados em Arenas similares e das concessões já estruturadas de forma exitosa e validadas no mercado.

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.

6.2 DA MODELAGEM DO PROJETO

Deverão ser apresentadas a forma e o dimensionamento da administração do projeto e

de como os serviços serão prestados e explorados.

Como parte dos estudos poderá ser apresentado o Modelo de Viabilidade Econômica dividida em duas partes, são elas: Análise e Projeção de Receita e Análise de Viabilidade Econômico-Financeira.

A modelagem deverá incluir estudos jurídicos 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.

Deverá, ainda, apresentar, de forma comparativa, a viabilidade da concessão patrocinada e da concessão comum, detalhando estrutura jurídica e contratual; a projeção de receitas e custos; os riscos eventuais e os mecanismos de mitigação destes; a previsão de exploração de naming rights, com justificativa técnica, e a forma de implementação desta; a sugestão de exploração de ativos do Equipamento; a sugestão da forma de rateio dos lucros de exploração com o Município; a sugestão do valor de outorga a ser pago ao Município e a sugestão de eventual prazo de carência a ser concedido ao operador com vistas a garantir a viabilidade econômico-financeira do Contrato..

6.3 UTILIZAÇÃO DA ÁREA

Os projetos deverão considerar como atividade a serem desenvolvidas:

- 6.3.1 Realização de eventos esportivos e culturais;
- 6.3.2 Shows e espetáculos musicais;
- 6.3.3 Atividades religiosas, sociais e comunitárias;
- 6.3.4 Locação para eventos corporativos; e
- 6.3.5 Entre outras que se identificarem pertinentes.

Importante destacar que a gestão da agenda de eventos e dos usos deve garantir o interesse público, mas permitir flexibilidade para garantir sustentabilidade econômica.

6.4 ADEQUAÇÕES, MELHORIAS E INVESTIMENTOS NA ÁREA

Os estudos poderão 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 na Arena, incluindo, mas não se limitando a:

- 6.4.1 Investimentos necessários para adequação e modernização;
- 6.4.2 Propostas de melhorias de acessibilidade, conforto térmico e acústico;
- 6.4.3 Possibilidades de ampliação da estrutura com áreas comerciais, gastronômicas e culturais; e
- 6.4.4 Entre outras que se identificarem pertinentes.

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 complexos esportivos 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 da Arena.

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.

7.1.3.2. Possibilidades de negócios e atividades que possam ser ofertadas na Arena, 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 da Arena 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 respectivos sistemas, tais como sistemas elétrico e hidrossanitário, prevenção contra incêndio, impermeabilização, estrutura, e demais componentes, e elaboração de plano de modernização, correção e manutenção desses sistemas, conforme a necessidade, visando atender às normas vigentes em cada caso.

7.2.1.4. Avaliação da capacidade instalada quanto a Arena e 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, a demanda atual e futura e eventuais melhorias necessárias, sob aspectos de eficiência e maximização do retorno esperado do projeto.

7.2.2.2.

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

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

7.2.2.3. 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.

7.2.3. Plano de Operação e Manutenção

7.2.3.1. Os Estudos deverão apresentar as diretrizes para a elaboração do Plano de Operação e Manutenção de cada equipamento, 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.

7.2.4. Estudos Ambientais e Integração Urbana

7.2.4.1. Análise ambiental, urbanística e de trânsito da Arena, 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, 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:

7.3.1.5.1. Premissas macroeconômicas e financeiras;

7.3.1.5.2. Premissas fiscais e tributárias;

7.3.1.5.3. Modelo de remuneração do futuro contratado;

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

7.3.1.5.5. Dimensionamento de custos e despesas, discriminando-os entre fixos e variáveis (OPEX), com base nas diretrizes do plano de operação e manutenção;

7.3.1.5.6. Consolidação do cronograma físico-financeiro detalhado dos investimentos (fixos, pré-operacionais, iniciais, operacionais e reinvestimentos), por etapa, ao longo do tempo e por fase de implantação, caso haja, incluindo os prazos para obtenção das licenças de instalação e operação, se aplicável (CAPEX);

7.3.1.5.7. Descrição da estrutura de capital (próprio e de terceiros);

- 7.3.1.5.8. Descrição do tipo de dívida e dos instrumentos financeiros utilizados (empréstimos bancários, utilização de valores mobiliários, melhorias de créditos, linhas de crédito especial, etc.), montante, prazo e condições (carência, método de amortização, periodicidade de pagamento, garantias, periodicidade da liberação do recurso, entre outros);
 - 7.3.1.5.9. Valor a ser pago a título de contraprestação pecuniária pelo poder concedente, 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;
 - 7.3.1.5.10. 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;
 - 7.3.1.5.11. 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:
- 7.3.1.6.1. Resultado econômico – Fluxo de Caixa Descontado do Projeto e do Acionista;
 - 7.3.1.6.2. Taxa Interna de Retorno do Projeto e do Equity (TIR);
 - 7.3.1.6.3. Alavancagem financeira máxima;
 - 7.3.1.6.4. Índice de Cobertura dos Serviços de Dívida (ICSD) anual e médio;
 - 7.3.1.6.5. Produção de indicadores a exemplo de exposição máxima, custo médio ponderado de capital (WACC), payback, entre outros;
 - 7.3.1.6.6. 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.
- 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:

7.3.2.4.1. Painel de controle (sumário);

7.3.2.4.2. Demonstração de Resultados de Exercício;

7.3.2.4.3. Balanço Patrimonial;

7.3.2.4.4. Demonstração de Fluxo de Caixa Direto e Indireto;

7.3.2.4.5. Termos e condições da contraprestação pecuniária;

7.3.2.4.6. Investimentos e manutenções periódicas (CAPEX);

7.3.2.4.7. Depreciações e amortizações;

7.3.2.4.8. Termos e condições de financiamento;

7.3.2.4.9. Receitas, detalhadas por linhas de negócios, tipos de produtos e/ou serviços prestados, com a respectiva quantidade e preços praticados;

7.3.2.4.10. Custos de operação e manutenção (OPEX);

7.3.2.4.11. Custo médio ponderado de capital (WACC);

7.3.2.4.12. Análises de Sensibilidade;

7.3.2.4.13. 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 Arena, detalhando os riscos jurídicos, e as soluções jurídicas adequadas para minimização de riscos e danos.

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) Ativação: avaliando o número de eventos e atividades realizados nos equipamentos;
- c) Manutenção: avaliando a disponibilidade e qualidade da infraestrutura e

dos serviços, bem como o cumprimento dos prazos estabelecidos para os mesmos; e

- d) 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:

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

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

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

7.5.1.4. Síntese do projeto de arquitetura e engenharia;

7.5.1.5. Síntese da modelagem operacional;

7.5.1.6. Síntese da modelagem econômico-financeira;

7.5.1.7. Síntese da modelagem jurídica;

7.5.1.8. Síntese dos valores para ressarcimento dos estudos;

7.5.1.9. Apresentação (em formato PDF), contendo a avaliação de cada uma das

modalidades e cenários analisados, com a recomendação daquele mais indicado para a Administração.

7.5.1.10. Outros pontos que a Autorizada considerar relevantes para entendimento dos Estudos.

8. DOS PRAZOS

Aqui importante diferenciar que há dois prazos a se referir. Um dizendo respeito a entrega dos estudos para esta Administração, e outro referente aos prazos que deverão estar disponibilizados nos estudos.

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

Já ao que tange aos prazos que deverão estar contemplados nos estudos, destaca-se a necessidade de propositura de prazos compatíveis com a vida útil da estrutura, com os investimentos previstos e com o retorno esperado, seja para a Administração, seja para o parceiro privado, sempre garantindo-se revisões periódicas para avaliação de resultados.

9. DA EQUIPE DO PROJETO

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.

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 arenas multiuso, 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 Arena e Parque Poliesportivo de Niterói.

10. DO VALOR DE REMUNERAÇÃO

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.

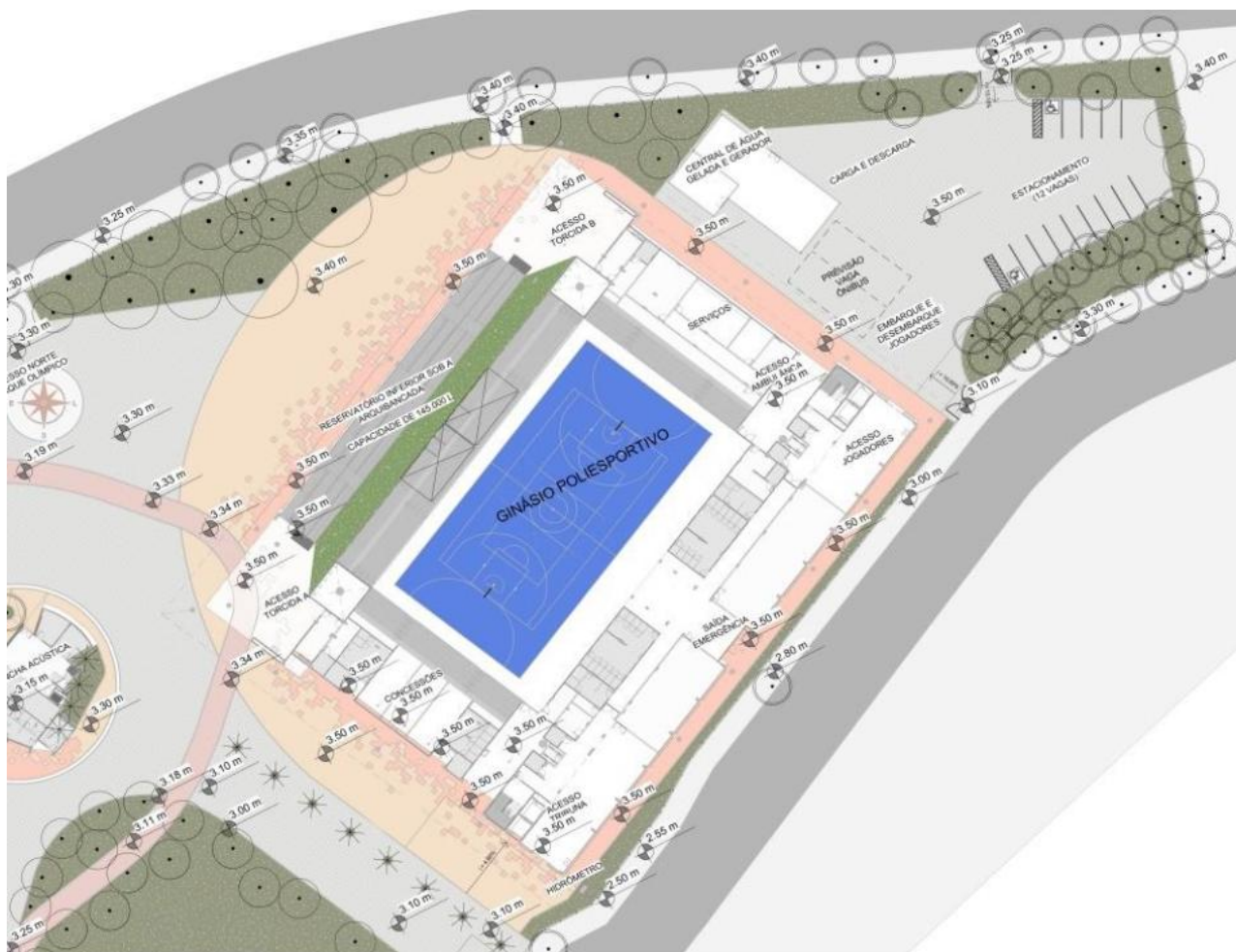
Ainda, os valores relativos a projetos, levantamentos, investigações e estudos selecionados, nos termos do Decreto 8.428/2015, serão ressarcidos à pessoa física ou jurídica de direito privado autorizada exclusivamente pelo vencedor da licitação, desde que os projetos, levantamentos, investigações e estudos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

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.

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

A Arena está localizada na região do Parque Esportivo da Concha Acústica, na Avenida Visconde do Rio Branco, no Bairro de São Domingos – Niterói/RJ, possuindo área de elevada visibilidade urbana, com acesso facilitado e integração com equipamentos públicos de lazer e cultura, conforme imagem abaixo.



12. VISITAS TÉCNICAS

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.

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.

Indica-se que a marcação da visita, pelo interessado, deverá ser solicitada com 20 (vinte) dias de antecedência, devendo-se aguardar a confirmação de que esta está confirmada.