

PREFEITURA DE NITERÓI

ESCRITÓRIO DE PARCERIAS E INVESTIMENTOS DE NITERÓI

PE 001/2025

ProcessoNº 9900175575/2025

1. PERGUNTA: PREVISÃO DE NOVOS INVESTIMENTOS

O item 7.3.1.5.6 estabelece que no caderno de Modelagem Financeira deverá constar, entre outros requisitos, *“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 (CAPEX)”*

Nesse mesmo sentido, o item 7.3.3. estabelece a necessidade de os Estudos preverem *“o valor de CAPEX previsto para cada fase/etapa de implantação proposta, de acordo com o projeto”*.

Da mesma forma, há em diversas passagens do Edital que indicam a necessidade de se prever e precificar novos investimentos na Arena.

Considerando que, segundo informações do Edital, Arena Niterói será concluída no início de 2026, indaga-se:

a) As obras da Arena serão, de fato, integralmente concluídas antes de sua concessão ou haverá obras a serem realizadas pelo futuro Concessionário?

RESPOSTA: A Arena Niterói está em fase final de implantação, e prevista para ser entregue em março/2026, com as obras estruturais concluídas e em condições adequadas de operação, com instalações recentes e infraestrutura compatível com sua finalidade. A Administração Municipal já executou as principais adequações de engenharia, acessibilidade e segurança, com investimentos próximos de R\$ 12 milhões, garantindo que o equipamento esteja pronto para operação.

O objeto do Procedimento de Manifestação de Interesse não pressupõe, como condição

necessária, a execução de obras estruturais pelo futuro concessionário, sem prejuízo de que os Estudos avaliem a infraestrutura existente para fins de modelagem operacional e econômico-financeira.

2. PERGUNTA: b) Os Estudos Econômico-Financeiros e de Engenharia deverão contemplar necessariamente a realização de novos investimentos obrigatórios? Se sim, de quais natureza?

RESPOSTA: Os Estudos não estão obrigados, de forma automática ou mandatória, a preverem novos investimentos iniciais ou estruturais (CAPEX). O Edital e o Termo de Referência estabelecem que os Estudos devem contemplar cenários possíveis de exploração, operação, manutenção e eventual modernização, cabendo aos Autorizatórios, com base em diagnóstico técnico e econômico, avaliar: (1) a suficiência da infraestrutura existente; e (2) a conveniência, oportunidade e viabilidade de investimentos adicionais, caso entendidos como necessários à sustentabilidade do projeto.

3. PERGUNTA: c) Em sendo negativa a resposta acima, será necessária a entrega do Caderno de Engenharia/Arquitetura com a “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” e “cronograma de obras”?

RESPOSTA: O Produto 2, previsto no Termo de Referência, possui caráter não obrigatório, estando sua apresentação detalhada condicionada ao cenário técnico adotado pelo interessado. Considerando que a Arena será entregue nova e apta à operação, não se exige, de forma automática a reconstituição de projetos, diagnósticos estruturais aprofundados; ou a elaboração de planos de modernização, correções ou cronogramas de obras, salvo se o próprio Estudo identificar, de maneira técnica e justificada, a necessidade de melhorias, adequações ou investimentos adicionais para a viabilidade do modelo proposto. Nessa hipótese, o Produto 2 deverá ser apresentado de forma compatível com o escopo das intervenções sugeridas, observadas as diretrizes do Termo de Referência.

04. PERGUNTA: d) Não havendo a obrigatoriedade de que os Estudos contemplem “novos investimentos de modernização” ou “melhorias”, entendemos que os Autorizatórios que não atenderem as exigências relativas à (i) “o cronograma físico-financeiro detalhado dos investimentos (7.3.1.5.6); e (ii) Estimativas de CAPEX (item 7.3.3 do TR) não terão seus Estudos recusados e tampouco serão penalizados. Está correto este entendimento?

RESPOSTA: A ausência de previsão de novos investimentos não implica, por si só, desclassificação ou penalização dos Estudos, desde que (1) o Estudo demonstre, de forma clara e fundamentada, que a infraestrutura existente é suficiente para a operação proposta; e (2) as exigências relativas ao cronograma físico-financeiro e às estimativas de CAPEX sejam atendidas de forma compatível com o cenário adotado, inclusive mediante indicação de investimento nulo ou residual, quando tecnicamente justificável.

Ressalta-se que a avaliação dos Estudos observará a coerência interna, a consistência técnica e a aderência às diretrizes do Edital e do Termo de Referência, não havendo modelo único ou obrigatório de estruturação.