



GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Fundação Clóvis Salgado

Diretoria de Planejamento Gestão e Finanças

Anexo nº I - Termo de Referência/FCS/DPGF/2021

PROCESSO Nº 2180.01.0001357/2021-28

ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA DETALHAMENTO DO ESCOPO PARA A REALIZAÇÃO DOS ESTUDOS

1. INTRODUÇÃO

- 1.1. O presente Termo de referência contém o escopo dos ESTUDOS que se pretende receber dos AUTORIZADOS no âmbito do PMI.
- 1.2. Os termos grafados em caixa alta terão o mesmo significado daqueles descritos no item 3. DEFINIÇÕES do EDITAL.
- 1.3. As informações técnicas sobre o IMÓVEL disponibilizadas no item 3 e respectivos subitens deste Termo de Referência possuem caráter orientativo, cabendo aos AUTORIZADOS realizar seus próprios levantamentos e avaliações para a estruturação do ESTUDO a ser entregue.

2. OBJETO

- 2.1. O presente PMI visa orientar a participação de interessados na apresentação de projetos, levantamentos, investigações e estudos (“ESTUDOS”), com a finalidade de auxiliar a Administração Pública Estadual na estruturação de projeto de concessão para operação, exploração e manutenção do IMÓVEL, conforme diretrizes estabelecidas.
- 2.2. Os ESTUDOS a serem apresentados pelos AUTORIZADOS contribuirão para a estruturação de concessão do IMÓVEL, priorizando a autossuficiência econômica do projeto e o compartilhamento de receitas com a FUNDAÇÃO CLÓVIS SALGADO, preferencialmente por meio de atividades culturais e eventos.

3. ÁREAS A SEREM EXPLORADAS

SERRARIA SOUZA PINTO

Avenida dos Andradas, nºs. 635, 641, 643, 649, 655, 657, 665, 675, 681, 687 e 699 e Av. Assis Chateaubriand nº 809 – Belo Horizonte/MG, CEP 30.150-101

3.1. O histórico, conceito, condições e características do espaço físico e funcionamento do IMÓVEL, bem como o contexto e perfil da localidade em que se insere, programa e necessidades, e o diagnóstico e análise do resultado financeiro dos últimos anos constam do ANEXO II – Relatório para estudo de viabilidade da concessão onerosa da Serraria Souza Pinto.

4. DIRETRIZES GERAIS

4.1 O conjunto de Diretrizes Gerais apresentado nesta seção constitui premissa para a qualificação e gestão necessária ao IMÓVEL objeto deste PMI. Conforme “Item 8 - Proposta Geral de Atividades e Objetivo” do Anexo II “Relatório para estudo de viabilidade da concessão onerosa da Serraria Souza Pinto”, entende-se que a exploração do IMÓVEL enquanto espaço múltiplo de eventos permitirá a sustentabilidade do espaço, todavia o espaço poderá ser objeto de exploração de outros formatos de atividades culturais e eventos.

Dessa forma, os ESTUDOS **podem considerar (mas não necessariamente)** a seguinte ordem de prioridade enquanto estratégia de ocupação e prospecção de eventos para o IMÓVEL:

- Eventos Congressos, Feiras comerciais, feiras culturais e similares: Apesar de serem eventos que demandam maior tempo de montagem e desmontagem, também tem duração maior e a Serraria tem diferenciais positivos nessa área (poucos concorrentes diretos, localização excepcional, espaço muito conhecido, entre outros);
- Eventos Particulares e Sociais: São eventos que tem uma margem maior de resultado financeiro e são importantes para construção da reputação do espaço – valor agregado;
- Eventos Corporativos: São eventos com boa margem de resultado e também são importantes para construção da reputação do espaço;
- Eventos Culturais: São eventos importantes, que garantem o diferencial do espaço como natureza cultural e artística e patrimônio cultura

O foco deve ser eventos de grande porte (sua principal vocação), com clientes fidelizados e satisfeitos.

Possibilidades de outros serviços e oportunidades de negócios (não restritos à listagem abaixo) que podem ser considerados na elaboração do ESTUDO:

- Naming rights (venda de direitos de nomeação)
- Patrocínios privados
- Produtos e serviços de alimentação para eventos (catering);
- Produtos e serviços - locação de mobiliários e ou equipamentos de som e luz;
- Produtos e serviços – ticketeira;
- Produtos e serviços – segurança, manobristas e ou recepção;
- Produtos e serviços – limpeza dos espaços;
- Produtos e serviços – estacionamento por evento

O ESTUDO deve ainda considerar as informações detalhadas no Anexo II “Relatório para estudo de viabilidade da concessão onerosa da Serraria Souza Pinto”, especialmente no item 9 “Programa e Necessidades – Condições atuais”, para apresentar:

- Modelagem de negócios que permita maior utilização da Serraria Souza Pinto, por maiores períodos;
- Nova precificação dos espaços e serviços;
- Reorganização da operação e recomposição da equipe de suporte;

- Proposta de melhoria de infraestrutura, bem como de manutenção preventiva e reparos do IMÓVEL.

4.2 Os ESTUDOS devem apresentar, tanto quanto possível, soluções financeiramente viáveis e que resguardem o interesse público, com modelo que maximize os resultados financeiros da exploração do IMÓVEL permitindo o compartilhamento de receitas entre o futuro concessionário e a Fundação Clóvis Salgado. A proposta de adoção do formato jurídico deverá vir detalhada e justificada nos estudos a serem entregues. Em todos os casos, devem ser demonstrados:

I. A viabilidade econômica do projeto, com a exposição das metas e resultados a serem atingidos, prazos de execução e de amortização do capital investido, previsão de receitas acessórias, proposta de percentual e previsão de compartilhamento de receitas entre o futuro concessionário e a Fundação Clóvis Salgado, bem como a indicação dos critérios de avaliação ou desempenho a serem utilizados;

II. A vantajosidade econômica e operacional da proposta para a Administração Estadual e a melhoria da eficiência no emprego dos recursos públicos, relativamente a outras possibilidades de execução direta e indireta, privilegiando-se, tanto quanto possível, a desoneração dos cofres públicos e o aumento de receita arrecadada; e

III. A conveniência e oportunidade da contratação do projeto, mediante identificação das razões que justifiquem a opção pela modelagem jurídica proposta, considerando a natureza, relevância e valor de seu objeto.

4.3 É vedada a apresentação de ESTUDOS que:

4.3.1. Considerem a concessão de incentivos fiscais e tributários não previstos na legislação;

4.3.2. Considerem previsão de alteração legislativa;

4.4. Os ESTUDOS devem observar os parâmetros previstos no Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei Municipal nº 11.181/19) e a legislação pertinente, bem como as diretrizes de proteção dos órgãos de patrimônio, principalmente, no que tange a propositura de reforma, readequação e restauro dos espaços, equipamentos ou áreas atualmente existentes no IMÓVEL, visto que a Serraria Souza Pinto é tombada pelos entes estadual e municipal.

5. VISITAS TÉCNICAS

5.1. Os INTERESSADOS e AUTORIZADOS poderão realizar visita técnica ao IMÓVEL para conhecimento e verificação das condições existentes, de modo a permitir a verificação de quaisquer dados ou subsídios que julgarem necessários ou convenientes para a adequada elaboração dos ESTUDOS.

5.1.2. Os INTERESSADOS e AUTORIZADOS deverão manifestar interesse em realizar a visita técnica mediante requerimento à FCS por meio do e-mail pmiserraria@fcs.mg.gov.br., com antecedência mínima de 5 (cinco) dias da visita, conforme item 7.5 do edital.

5.1.3. As visitas técnicas poderão, a critério da FCS, ser acompanhadas por servidor público ou outro representante especialmente designado, e deverão seguir todas as normas de biossegurança impostas pelas autoridades em decorrência da pandemia, conforme diretrizes dos órgãos de saúde.

5.1.4. Poderão ser feitas quantas visitas técnicas forem necessárias, a critério do INTERESSADO e AUTORIZADO, com a participação de quantas pessoas o interessado julgar necessárias, respeitadas eventuais impossibilidades de ordem técnica, devidamente justificadas pelo Poder Público, além das eventuais medidas impostas pelos poderes estaduais e municipais para enfrentamento da pandemia do coronavírus.

5.1.5. As pessoas participantes deverão estar relacionadas no requerimento de visita. O transporte de todo o pessoal indicado pelo INTERESSADO e pelo AUTORIZADO ao local da visita técnica correrá por conta de cada INTERESSADO e AUTORIZADO.

6. ESCOPO DOS ESTUDOS

6.1. Os participantes do PMI 001/2021 deverão observar e apresentar os seguintes itens obrigatórios, de acordo com as diretrizes apresentadas neste Anexo I:

Caderno I - Sumário Executivo;

Caderno II - Modelagem Operacional;

Caderno III - Modelagem de Arquitetura e Engenharia;

Caderno IV - Modelagem Econômico-Financeira;

Caderno V - Modelagem Jurídica;

6.1.2. Os cinco Cadernos deverão observar o detalhamento de escopo e as diretrizes presentes neste Termo de Referência e no Anexo II - Relatório para estudo de viabilidade da concessão onerosa da Serraria Souza Pinto;

6.2. As informações, bem como toda a correspondência e documentos relativos a este PMI, deverão ser redigidos em língua portuguesa, sendo toda a documentação compreendida e interpretada de acordo com o referido idioma.

6.3. Admite-se o acréscimo de itens para além daqueles abaixo listados, desde que sejam respeitados os formatos contidos nos itens abaixo, e desde que isso se constitua um instrumento para ampliação do espectro de abordagem ou aprofundamento técnico.

6.4. Durante a elaboração dos estudos do PMI, a Administração Pública, conforme art. 12 do Decreto Estadual nº 44.565/2007, poderá, a seu critério e a qualquer tempo:

I. - solicitar dos AUTORIZADO(S) informações adicionais para retificar ou complementar sua manifestação;

II. - modificar a estrutura, o cronograma, a abordagem e o conteúdo ou os requisitos do PMI; e

III - considerar, excluir ou aceitar, parcialmente ou totalmente, as informações e sugestões advindas do PMI.

6.5. Os ESTUDOS apresentados pelos participantes AUTORIZADOS deverão observar e apresentar os seguintes itens obrigatórios, de acordo com as diretrizes apresentadas neste Termo de Referência:

6.5.1 Sumário Executivo – que deverá, de forma resumida, apresentar as ideias gerais dos ESTUDOS e de cada um dos produtos descritos neste Termo de Referência, bem como apresentar uma análise e justificativa dos benefícios da implantação da(s) iniciativa(s) sugerida(s), contendo ao menos:

6.5.1.1 Análise e justificativa dos benefícios da implantação da(s) iniciativa(s) sugerida(s) e seus impactos para a Administração Pública Estadual;

6.5.1.2. Estudos de Benchmark;

6.5.1.3. Síntese de licenças, alvarás e autorizações para consecução do projeto;

6.5.1.4. Síntese da modelagem operacional;

6.5.1.5. Síntese da modelagem de Arquitetura e Engenharia;

6.5.1.6. Síntese da modelagem econômico-financeira;

6.5.1.7 Síntese da modelagem jurídica;

6.5.1.8 Outros pontos que o AUTORIZADO julgar relevantes para entendimento dos ESTUDOS.

6.5.1.9 Nesta etapa, será necessária a identificação de possíveis modelos de negócio a serem implementados como fonte de receita, atividades principais e acessórias, base para o desenvolvimento dos estudos de viabilidade econômico-financeira, devendo conter os seguintes tópicos:

- a) Análise quantitativa e qualitativa do público que se pretende atender com a execução do projeto, incluindo perfil e características de cada nicho (perfil socioeconômico, interesses, comportamentos, motivações);
- b) Preços atuais e previsões de reajuste, equipamentos e atividades a serem exploradas;
- c) Receitas do Projeto;
- d) Despesas do Projeto;
- e) Possibilidades, equipamentos e atividades a serem exploradas;
- f) Outros itens que tenham relevância na análise atual da demanda e nas projeções futuras;
- g) Possibilidades de mercado relativas às características do IMÓVEL e da região em que se insere;
- h) Detalhar as atividades comerciais, publicitárias e de operação e logística viáveis no imóvel.

6.5.1.10. Para a análise de fontes provenientes de receitas alternativas, complementares, acessórias ou de projetos associados, pode-se considerar as alternativas descritas no item 4.1, dentre outras.

6.5.1.11. Para a análise da exploração de eventuais atividades deve-se considerar as limitações físicas e de público do imóvel, bem como respeitar o patrimônio histórico-cultural, a segurança e o conforto dos usuários, atentando-se para o impacto gerado e para a observância das normas pertinentes.

6.5.2. Modelagem Operacional – que deverá conter, ao menos:

6.5.2.1. As atividades comerciais, publicitárias e de operação e logística de acordo com o modelo de negócio a ser proposto;

6.5.2.2 Os tipos de eventos e atividades - ainda que em caráter acessório - que serão realizadas no IMÓVEL;

6.5.2.3. Obrigações e responsabilidades do futuro contratado;

6.5.2.4. Descrição de todos os serviços a serem prestados;

6.5.2.5. Principais procedimentos e as demais informações relevantes para a execução dos serviços;

6.5.2.6. Melhores práticas, inovações e sugestões nos procedimentos operacionais da manutenção da infraestrutura e dos equipamentos necessários para adequada prestação de serviços;

6.5.2.7. Apontar, dentre as áreas disponibilizadas, sua proposição para instalação dos equipamentos e a utilização (integral ou parcial) de equipamentos já existentes na área;

6.5.2.8. Plano de trabalho para instalação, operação e manutenção de estruturas a serem implantadas;

6.5.2.9. Proposta de sistema de mensuração de desempenho com indicadores que permitam estabelecer e avaliar a concessão, contendo a definição dos parâmetros a serem verificados, metas, metodologia de verificação e as consequências associadas ao seu descumprimento, se for o caso. Os indicadores de desempenho deverão estabelecer um padrão operacional de excelência para o acompanhamento do contrato de concessão, respeitando o princípio da eficiência administrativa e buscando alinhar o interesse econômico do futuro operador com o interesse público;

6.5.2.10. Apontamento das licenças, alvarás e autorizações necessárias para execução do objeto;

6.5.2.11. Estimativa, cálculo e projeção dos custos variáveis e fixos (operacionais, administrativos e de manutenção) e outras despesas (tributos) para execução dos serviços, de modo que as estimativas sejam segregadas no maior nível de detalhamento possível;

6.5.2.12. O dimensionamento do pessoal para cada um dos serviços a serem prestados;

6.5.2.13. Levantamento de receitas, receitas alternativas, complementares, acessórias ou de projetos associados que possam favorecer o modelo de negócio indicado;

6.5.2.14. Proposta de compartilhamento de receitas auferidas, considerando a estimativa de custos de gestão e operação do IMÓVEL;

6.5.2.15. Demais informações que o AUTORIZADO julgar pertinente.

6.5.3. Modelagem Econômico-Financeira – deverá contemplar estudo da viabilidade e sustentabilidade do projeto do ponto de vista econômico-financeiro, que incluirá demonstração dos resultados quantitativos estimados para o projeto, previsão de investimentos, prazo do contrato, vantagens econômicas para a FCS, entre outros.

6.5.3.1. Os ESTUDOS deverão expressar todos os valores em reais (R\$), além de considerar a Norma Contábil e o Regime Fiscal vigentes no País. A análise e a projeção de receitas, custos e investimentos deverão compreender, quando aplicável:

6.5.3.1.1 Análise de custo e benefício do projeto;

6.5.3.1.2. Estudo de demanda e a sua projeção ao longo do prazo contratual proposto, considerando as linhas de negócios, atividades e serviços prestados e preços praticados, envolvendo os que serão explorados;

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

6.5.3.1.4. Projeção dos investimentos, com cronograma físico-financeiro e de desembolso, indicando a natureza dos itens de investimento;

6.5.3.1.5. Projeção detalhada das receitas do negócio durante todo o período do futuro contrato;

6.5.3.1.6. Análise de utilização de naming rights e patrocínios;

6.5.3.1.7. Modelo de remuneração do futuro contratado, preferencialmente a partir de receitas pela exploração do IMÓVEL, e metodologia de cálculo, incluindo fórmulas, índices e mecanismos para reajuste (se for o caso);

6.5.3.1.8. Modelo de compartilhamento de receitas entre o futuro contratado e a FCS, metodologia de cálculo, incluindo fórmulas, índices e mecanismos para reajuste (se for o caso);

6.5.3.1.9. Estudo de dimensionamento e valoração de custos e despesas;

6.5.3.1.10. Estudo de dimensionamento e valoração dos investimentos necessários para instalação, manutenção e operação dos equipamentos; e

6.5.3.1.11. Valores de Outorga (Fixa e variável).

6.5.3.2. A análise de viabilidade econômico-financeira deverá envolver, no mínimo:

6.5.3.2.1. Relatório explicativo da modelagem financeira, contendo a justificativa de todas as premissas utilizadas; e

6.5.3.2.2. Modelo econômico-financeiro detalhado em planilha eletrônica em formato de tipo Microsoft Excel que comprove a viabilidade financeira do negócio, seguindo as práticas contábeis e fiscais vigentes à época da sua preparação, e que deverá ser apresentado com fórmulas de cálculo abertas, permitindo conferência das operações matemáticas realizadas e a simulação posterior de diferentes cenários e análise de sensibilidade.

6.5.3.2.3. Plano de negócios referencial.

6.5.3.3. O modelo econômico-financeiro e o respectivo relatório deverão apresentar as premissas que embasaram os ESTUDOS, incluindo, mas não se limitando a:

- 6.5.3.3.1. Premissas macroeconômicas e financeiras;
- 6.5.3.3.2. Avaliação e justificativa para a Taxa Interna de Retorno (TIR);
- 6.5.3.3.3. Premissas fiscais e tributárias;
- 6.5.3.3.4. Cronograma físico-financeiro detalhado dos investimentos (CAPEX), por etapa e por fase de implantação, caso haja, incluindo prazos para obtenção das licenças de instalação e operação se aplicável;
- 6.5.3.3.5. Premissas para projeção de capital de giro; e
- 6.5.3.3.6. Indicadores de desempenho e sistema de mensuração de desempenho.
- 6.5.3.4. Os principais resultados do modelo financeiro deverão incluir:
 - 6.5.3.4.1. Taxa Interna de Retorno do Projeto;
 - 6.5.3.4.2. Avaliação e justificativa para o prazo de concessão adotado, considerando os requisitos legais, a sustentabilidade econômico-financeira e o desgaste da infraestrutura; e
 - 6.5.3.4.3. Outras que se julgar necessárias.
- 6.5.3.5. O modelo econômico-financeiro deverá incluir minimamente as seguintes planilhas:
 - 6.5.3.5.1. Premissas;
 - 6.5.3.5.2. Painel de controle (sumário);
 - 6.5.3.5.3. Receitas detalhadas por linhas de negócios, tipos de produtos e/ou serviços prestados, com a respectiva quantidade e preços praticados;
 - 6.5.3.5.4. Custos de operação e manutenção - OPEX;
 - 6.5.3.5.5. Demonstração de Resultados de Exercício;
 - 6.5.3.5.6. Balanço Patrimonial;
 - 6.5.3.5.7. Investimentos e manutenções periódicas - CAPEX;
 - 6.5.3.5.8. Outorgas e contrapartidas;
 - 6.5.3.5.9. Quadro de usos e fontes de recursos, ano a ano; e
 - 6.5.3.5.10. Outros elementos que se julgar necessários.
- 6.5.4. Modelagem Jurídica – os ESTUDOS deverão apresentar modelagem jurídica no modelo de concessão de uso, previsto no Decreto nº 46.467/2014. A modelagem jurídica deverá cumprir o que segue:
 - 6.5.4.1. Apresentar análise dos fundamentos legais e de todas as demais normas pertinentes, a fim de detalhar e complementar a escolha da modalidade de contratação. Deverá ser indicado o regime jurídico adequado ao modelo proposto, que deverá ser claramente detalhado e justificado.
 - 6.5.4.2. Contemplar soluções institucionais, jurídicas e regulatórias pertinentes ao encaminhamento do projeto. Também deverão ser consideradas na modelagem jurídica os precedentes do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais e Tribunais Superiores, bem como dos Tribunais de Contas do Estado de Minas Gerais e da União.
 - 6.5.4.3. O desenho do modelo jurídico deverá apresentar, ao menos:
 - 6.5.4.3.1. As minutas de edital, contrato e anexos necessários para a licitação.
 - 6.5.4.3.2. Os termos definidos do edital e da minuta do contrato;
 - 6.5.4.3.3. Objeto da contratação, devendo o edital ter anexo específico com as especificações dos serviços (Caderno de Encargos);
 - 6.5.4.3.4. Critérios de julgamento da licitação (ex: maior valor de outorga);
 - 6.5.4.3.5. Eventuais critérios de qualificação técnica e econômico-financeira;
 - 6.5.4.3.6. Critérios para elaboração de proposta técnica, caso prevista;
 - 6.5.4.3.7. Eventuais condições precedentes à assinatura do contrato;
 - 6.5.4.3.8. Prazo e valor estimado do contrato;
 - 6.5.4.3.9. Mecanismo de remuneração e fontes de receitas do contratado;
 - 6.5.4.3.10. 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;
 - 6.5.4.3.11. Eventuais contrapartidas a serem pagas à Administração Pública Estadual em razão da exploração da área e dos serviços prestados, tais como mecanismos de pagamento de outorga, ou o eventual compartilhamento de receitas;
 - 6.5.4.3.12. Descrição detalhada de direitos, obrigações e encargos do parceiro público e do parceiro privado;
 - 6.5.4.3.13. Sanções e penalidades aplicáveis às hipóteses de infração;
 - 6.5.4.3.14. Mecanismo de fiscalização do contrato;
 - 6.5.4.3.15. Descrição analítica dos mecanismos de regulação do equilíbrio econômico-financeiro do contrato;
 - 6.5.4.3.16. Bens reversíveis e outras eventuais regras sobre bens vinculados à contratação;
 - 6.5.4.3.17. Sistema de mensuração de desempenho que contemple, pelo menos: Indicadores de Gestão, Indicadores de Infraestrutura, Indicadores de Visitação, Indicadores de Satisfação dos Visitantes;
 - 6.5.4.3.18. Diretrizes de Governança contratada;
 - 6.5.4.3.19. Potenciais interfaces institucionais com os agentes envolvidos; e
 - 6.5.4.3.20. Aspectos tributários do modelo de contratação escolhido.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os ESTUDOS e demais documentos que comporão as manifestações de interesse deverão ser entregues no prazo de 90 (noventa) dias corridos contados da publicação pela FCS das AUTORIZAÇÕES, observados demais requisitos previstos no EDITAL.

Eliane Parreiras

Presidente da Fundação Clóvis Salgado



Documento assinado eletronicamente por **Eliane Denise Parreiras Oliveira, Presidente(a)**, em 28/10/2021, às 15:05, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.mg.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **37290929** e o código CRC **24743723**.