

ANEXO V - TERMO DE REFERÊNCIA

1. INTRODUÇÃO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objetivo detalhar as condições a serem observadas no desenvolvimento dos estudos técnicos objeto do Edital de Procedimento de Manifestação de Interesse - PMI SETUR 001/2017, o qual tem por objetivo analisar as receitas e os custos de investimentos necessários à viabilização da estruturação de Concessão Pública.

1.2. O presente Termo de Referência estabelece as diretrizes e premissas do estudo que orientam sua elaboração, e devem ser interpretadas como indicativas. Os interessados são incentivados a propor inovações nos estudos e nas concessões.

1.3. A qualquer momento o **PODER CONCEDENTE** poderá efetuar alterações neste Termo de Referência.

1.4. Os **ESTUDOS TÉCNICOS** para estruturação da concessão da área do **PARQUE** deverão ser efetuados em fase única e deverão conter detalhadamente todos os dados, informações, procedimentos adotados, justificativas e resultados obtidos referentes aos itens constantes deste Termo de Referência, de maneira a permitir a avaliação e eventuais alterações, a critério do **PODER CONCEDENTE**.

1.5. Os **ESTUDOS TÉCNICOS** deverão ser apresentados na forma de relatórios com todas as informações correlatas (fotos, ilustrações, figuras, tabelas, planilhas, especificações, referências e outras), facilitando sua compreensão, utilização e manipulação. Deverão ser fornecidas, além das memórias de cálculos e resultados, todas as bases de dados e fórmulas utilizadas, de forma a permitir a auditoria e replicação de todas as etapas de execução dos estudos até a obtenção dos resultados finais. Não serão aceitos dados apresentados em formato de arquivo que não possibilite acesso total ao conteúdo, incluindo a possibilidade de cópia dos dados para uso em outros documentos ou formatos.

1.6. As planilhas eletrônicas deverão permitir edição e alteração de todos os seus campos, devendo apresentar as fórmulas e links, e não somente os dados deles resultantes. Não poderá haver nas planilhas entregues, senhas, travas ou outros dispositivos que comprometam sua utilização. Em caso de utilização de macros, demonstrar por meio de manuais o seu racional de funcionamento.

1.7. A data para entrega dos **ESTUDOS TÉCNICOS** está indicada no item 7, deste Edital.

1.8. Durante todo o período de elaboração dos **ESTUDOS TÉCNICOS**, a(s) empresa(s) e pessoa(s) física(s) autorizada(s), sempre que solicitada(s), deverá(ão) disponibilizar informações que permitam a avaliação parcial, tanto do conteúdo quanto do cronograma referentes aos trabalhos em desenvolvimento.

1.9. A lista de produtos consta do Item 6 deste Termo de Referência.

1.10. A estrutura e o conteúdo definidos nos Itens 5 e 6 são referenciais. Desde que devidamente justificadas, alterações poderão ser admitidas em função de:

1.10.1. Inovações tecnológicas ou aprimoramento de técnicas e meios para o levantamento e tratamento de dados e informações;

1.10.2. Aprimoramento na modelagem da concessão e nas estruturas das minutas de Edital e Contrato;

1.10.3. Síntese de dois ou mais tópicos em um, subdivisão de um tópico em dois ou mais, mudança de nomenclatura técnica, alteração na sequência de apresentação e outras alterações restritas aos aspectos de “forma” dos documentos que resultem em ganhos em termos de clareza, concisão, coerência e precisão;

1.10.4. Determinações, orientações e premissas estabelecidas pelo **GTE**, assim como eventuais ajustes apresentados durante o desenvolvimento dos estudos.

1.11. O item 7 deste documento estabelece o apoio técnico até a assinatura do Contrato de Concessão, a ser prestado pela empresa ou pessoa física que tiver seu estudo selecionado.

1.12. A avaliação, a seleção e a coordenação da adaptação dos **ESTUDOS TÉCNICOS** serão realizadas pelo **GTE**.

1.13. O estudo selecionado será utilizado nas demais etapas necessárias à concessão da área do Parque Estadual Agropecuário Floriano Varejão, incluindo, mas não se limitando às audiências públicas, à avaliação pelo Tribunal de Contas do Estado e ao processo licitatório.

2. JUSTIFICATIVA DO EMPREENDIMENTO

2.1. Considerando a Lei Complementar nº 384, publicada em 03 de abril de 2007, a Secretaria de Estado do Turismo, doravante denominada SETUR, tem por finalidade planejar, coordenar, fomentar e fiscalizar o desenvolvimento do turismo, objetivando a melhoria da qualidade de vida das comunidades, a geração de emprego e renda e a divulgação em nível estadual, nacional e internacional do potencial turístico do Estado do Espírito Santo;

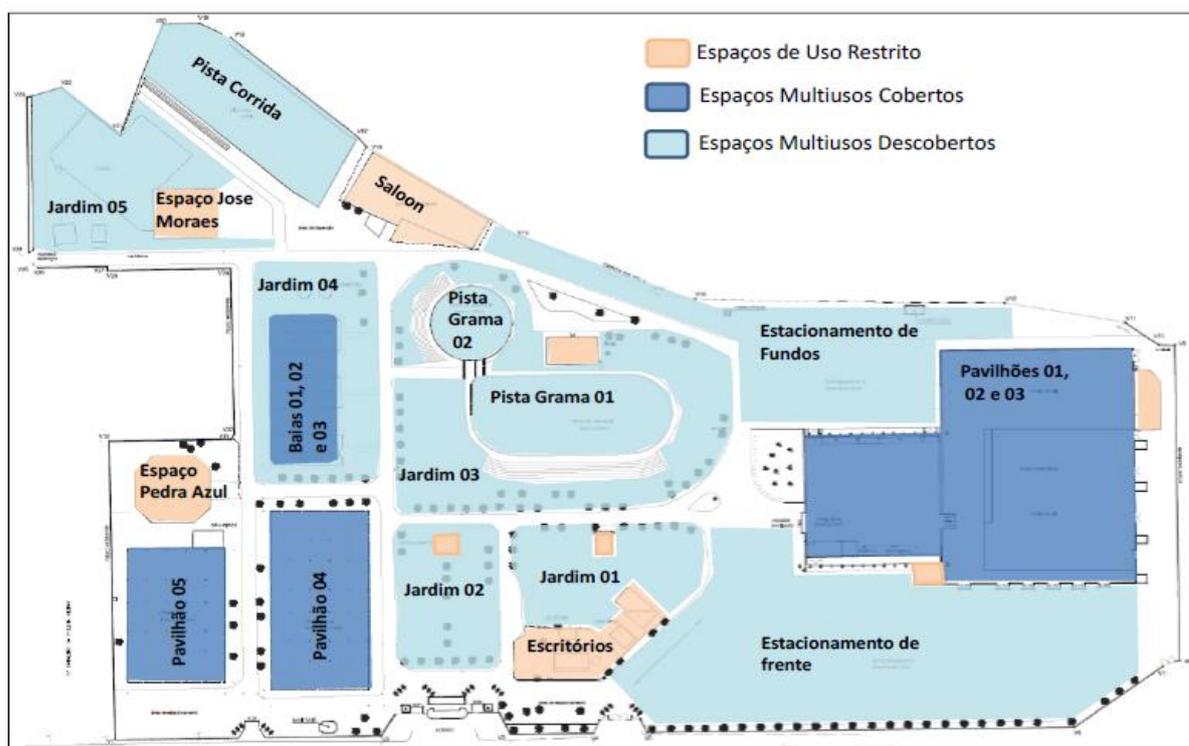
2.2. De acordo com a Lei Municipal 3.820/2012 referente ao Plano Diretor do Município de Serra, o Parque Estadual Agropecuário Floriano Varejão localiza-se na Zona Eixo Estruturante 01, que apresenta como objetivo principal centralizar atividades de comércio e serviços, principalmente as de abrangência municipal e regional; aproveitar o potencial do sistema viário implantado, melhorando as condições de ligação entre bairros e entre municípios; otimizar a capacidade do transporte coletivo, e estimular o desenvolvimento econômico do município de forma integrada aos aspectos sociais, ambientais e culturais da região em que se insere.

2.3. A proposta de revitalizar e ampliar o **PARQUE** encontra-se em conformidade com a proposta de usos e ocupação estabelecida no Plano Diretor, fortalecendo, desse modo, a tendência de ocupação não residencial de maior porte e baixo gabarito, que é característica da região, bem como em conformidade com o Plano de Desenvolvimento Sustentável do Turismo do Estado do Espírito Santo - 2025, constando do Macroprograma nº 4 – Diversificação da Oferta Turística, em seu Projeto nº 5 - Polo de Eventos.

2.4. O **PARQUE** está situado na Rodovia do Contorno, Rodovia BR-101, km 01, S/N, Bairro Carapina, no município de Serra, na Região Metropolitana da Grande Vitória. Criado em 1985, tinha como objetivo ser uma área destinada à realização de exposições e feiras agropecuárias, leilões de animais para o grande público.

2.5. A área do **PARQUE** totaliza 133.643,03 m², sendo 29.298,75m² de área construída computável, conforme Tabelas 01 a 05, constantes do Item 8 deste Termo de Referência. A Figura 01, abaixo, apresenta a planta baixa humanizada da estrutura do **PARQUE**.

Figura 01 - Planta Baixa Humanizada



Fonte: Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, 2016 – PMS.

2.6. Em 28 de dezembro de 1998, o Governo do Estado do Espírito Santo, por meio da Aderes¹, assinou, pelo prazo de 20 (vinte) anos, o Contrato de

¹Aderes – Agência de Desenvolvimento em Rede do Estado do Espírito Santo; atual Agência de Desenvolvimento das Micro e Pequenas Empresas e do Empreendedorismo.

Arrendamento nº 02/98², tendo como objeto a exploração e a organização de feiras, exposições, mostras, eventos culturais, shows, leilões e convenções, além de locação de espaços comerciais e publicitários.

2.7. Em março de 2016 foi concluído o Estudo de Impacto de Vizinhança³ – EIV para o licenciamento e a regularização do funcionamento das atividades do **PARQUE**. Neste, concluiu-se que a maior parte da estrutura física do empreendimento, incluindo áreas cobertas e descobertas, apresenta potencialidade para ampliação e modernização, assim como possibilidades diversificadas de utilização, podendo atuar como áreas vinculadas ao exercício de atividades de exploração e organização de feiras, exposições, mostras, eventos culturais, shows, leilões e convenções, além de locação de espaços comerciais e publicitários ou para áreas de suporte e apoio, conforme o modelo de atividades que estiverem sendo realizadas.

2.8. No Item 8, constam tabelas com informações dos eventos realizados nos anos de 2014 a 2016, com dados de público, dias de utilização e estacionamento.

2.9. Dentre os eventos realizados anualmente, destacam-se a realização de feiras nacionais e internacionais, quais sejam: Vitória Stone Fair / Marmomacc América Latina, que se trata de uma das mais importantes feiras de rochas ornamentais do mundo; MEC SHOW, maior feira capixaba de metalmecânica, energia e automação; e Super Feira Acaps Panshow, convenção e feira de negócios de supermercados e padarias do Espírito Santo.

2.10. Atualmente, para a realização dos eventos, as empresas organizadoras firmam contratos de prestação de serviços, em diversas áreas, tais como gestão de estacionamento, portaria e recepção, limpeza, remoção de resíduos sólidos, segurança patrimonial, decoração e montagem de stands, serviços elétricos, serviços de alimentação, dentre outros, gerando renda, postos de trabalho e impostos, movimentando a economia local e o desenvolvimento da indústria de eventos no Estado do Espírito Santo.

2.11. Situado em uma área estratégica, de titularidade do Governo do Estado, o **PARQUE** está a 6 km de distância do Aeroporto de Vitória. Além disso, está às margens da Rodovia BR-101 e da Rodovia do Contorno de Vitória (extensão da BR-101, que faz a ligação desta com a BR-262), principais vias federais de acesso ao Estado do Espírito Santo e de ligação aos Estados de Minas Gerais, Bahia e Rio de Janeiro.

2.12. Em razão da proximidade do **PARQUE** com a Capital, concentram-se no entorno, em um raio de aproximadamente 18 km, a rede hoteleira de Vitória, *shopping centers* e os distritos industriais do município de Serra, nas regiões de Carapina e Laranjeiras, com destaque para as áreas do Centro Industrial

²Processo Administrativo SEGER nº 36680958/2007.

³Processo da Prefeitura Municipal da Serra nº 10.637/2015.

Metropolitano de Vitória (CIVIT I e CIVIT II) e do Terminal Industrial Multimodal da Serra (TIMS).

2.13. Além de abrigar as principais feiras de negócios, o **PARQUE** também é utilizado para a realização de grandes shows de artistas nacionais e festivais de música. A área disponível possibilita receber uma gama diversificada de eventos, dos mais variados portes.

2.14. Embora seja o maior espaço de eventos do Estado do Espírito Santo para a realização de eventos de médio e grande portes, após mais de 30 anos de existência, a estrutura concebida apresenta a necessidade de modernização, para atender às demandas do atual mercado de eventos.

2.15. Desde a sua inauguração, em 1985, o empreendimento recebeu algumas reformas estruturais. No entanto, existe a premente necessidade de readequação de todo o equipamento, considerando o padrão de excelência dos mais modernos centros de eventos que, na atualidade, propiciam aos organizadores e visitantes todo o conforto, flexibilidade, modularidade, tecnologia e estruturas prontas para a realização dos mais variados tipos de eventos.

2.16. Tal fato torna o momento oportuno para a realização do **PROJETO NOVO PARQUE**, contemplando as reformas e melhorias necessárias à indústria de negócios e eventos. Este novo contexto servirá também como propulsor para uma intervenção urbanística ainda mais significativa, a qual terá como objetivo o desenvolvimento urbano do entorno do empreendimento.

2.17. Considerando-se o conhecido cenário de restrição orçamentária e financeira do Governo do Estado, a premência das intervenções no empreendimento e as diversas possibilidades de modelagem operacional, jurídica e financeira que viabilizem a modernização, ampliação e gestão do negócio, faz-se tecnicamente conveniente e oportuna, do ponto de vista do interesse público, a publicação do presente Edital de Procedimento de Manifestação de Interesse - PMI, de forma a captar a percepção do mercado e possibilitar, aos eventuais agentes interessados, a participação nos estudos de estruturação e modelagem do empreendimento, cujo objetivo é revitalizar, modernizar, otimizar, ampliar, diversificar, operar, manter e gerir o **PARQUE**.

2.18. Neste sentido, a formação de parcerias com a iniciativa privada é de suma importância para canalizar recursos financeiros voltados para investimentos desse porte. Além disso, a participação privada nesse segmento pode ajudar a elevar a produtividade desse tipo de serviço, incrementando e modernizando a atual área do **PARQUE**, garantindo a competitividade do Estado do Espírito Santo frente ao mercado de negócios e eventos em suas amplitudes nacional e internacional, configurando-se como polo de geração de negócios e atração de turistas. Nestas condições, o setor privado contribuirá dando ainda mais impulso ao crescimento da economia capixaba.

3. OBJETIVOS

3.1. Objetivo Geral

3.1.1. Obtenção de estudos técnicos, econômico-financeiros e jurídicos para estruturação de projeto de concessão da área do Parque Estadual Agropecuário Floriano Varejão.

3.2. Objetivos Específicos

3.2.1. Garantir a permanência das atuais feiras e eventos presentes no Calendário de Eventos do Estado e atrair novas exposições, feiras, congressos, convenções, eventos esportivos, culturais e de entretenimento para o Estado do Espírito Santo, mantendo a finalidade principal do Parque Estadual Agropecuário Floriano Varejão como centro de feiras de negócios e eventos e como um vetor de desenvolvimento socioeconômico para a Região Metropolitana da Grande Vitória;

3.2.2. Proporcionar ao Estado um equipamento moderno, que atenda aos padrões nacionais e internacionais de qualidade, conforto e segurança;

3.2.3. Promover o aumento do fluxo de turistas e visitantes na Região Metropolitana da Grande Vitória e no Estado do Espírito Santo com a decorrente geração de emprego e renda para a população;

3.2.4. Prever a integração viária com os diferentes modais de transporte, sendo obrigatória a previsão de conexão do empreendimento com as rodovias BR-101 e BR-262, via Rodovia do Contorno, e com o Aeroporto de Vitória.

3.2.5. Assegurar a sustentabilidade do empreendimento nas esferas ambiental, social e urbanística principalmente no que tange à população do entorno do empreendimento; e

3.2.6. Propiciar a acessibilidade às edificações, mobiliário, espaços e equipamentos já estabelecidos e para os equipamentos a construir de acordo com as referências normativas vigentes.

4. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

4.1. O Parque Estadual Agropecuário Floriano Varejão encontra-se devidamente regularizado em nome do Estado do Espírito Santo registrado sob matrícula nº 224, do livro nº 2, Cartório de Registro Geral de Imóveis da Serra – 2ª Zona.



Fonte: Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos – SEGER.

4.2. A área do empreendimento compreende o trecho delineado em vermelho (área 1) com a área total de 133.643,03m², sendo 29.298,75m² de área construída. Os trechos delineados em amarelo (área 2) onde está o Regimento da Polícia Montada com área de 17.586,91m² e em verde (área 3) onde está localizada a Sede do 6º Batalhão da Polícia Militar com área de 9.232,21m², ambas também de titularidade do Estado do Espírito Santo, não compõem a área do empreendimento.

4.2.1 Caso o estudo indique a necessidade de ampliação do Novo Parque, englobando o trecho delineado em amarelo (área 2), o projeto deverá apresentar justificativa, comprovando, através do custo de oportunidade e da vantagem comparativa, a sua inclusão no empreendimento.

4.3. Os índices urbanísticos estabelecidos para a Zona de Localização do Empreendimento (Eixo Estruturante 01) são os constantes no Anexo 6/01 da Lei nº 3.820/2012 (PDM), conforme abaixo:

4.3.1. Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 1,2;

4.3.2. Taxa de Ocupação Máxima: 60%;

4.3.3. Taxa de Permeabilidade Mínima: 10%;

4.3.4. Gabarito Máximo: 3 pavimentos;

4.3.5. Altura Máxima: Em conformidade com o Plano Especifico da Zona de Proteção do Aeródromo de Vitória, conforme Anexo 18 do PDM;

4.3.6. Afastamentos Mínimos: Frente: 10 m; Fundos: 3m; Laterais: 1m+h/10;

4.3.7. Vagas de estacionamento e carga e descarga: Em conformidade com a Lei 4459/2016. Como o empreendimento está sujeito a apresentação e aprovação do EIV, este indicará a demanda real por vagas e área de embarque e desembarque.

5. ESCOPO DOS ESTUDOS TÉCNICOS

5.1. Diretrizes Gerais

5.1.1. Espera-se obter, ao final do prazo indicado no item 7.1 do Edital, **ESTUDOS TÉCNICOS** para a revitalização, modernização, otimização, ampliação, diversificação, operação, manutenção e gestão do empreendimento denominado **PROJETO NOVO PARQUE**, contemplando:

5.1.1.1. a exploração de um Centro de Exposições, Eventos e Feiras como atividade âncora, ficando a critério do **PROPONENTE AUTORIZADO** apresentar as diversas possibilidades de potenciais empreendimentos associados;

5.1.1.2. soluções de engenharia e arquitetônicas sustentáveis, modelos de negócios e de exploração comercial que contemplem a geração de receitas associadas à realização de exposições, feiras, congressos e eventos esportivos, culturais ou de entretenimento, além de outras receitas comerciais, como por exemplo: a exploração direta ou indireta de meios de hospedagem, estacionamentos, bares, lojas, restaurantes, a comercialização de direitos de nome, exploração publicitária, telecomunicações e serviços, entre outros.

5.1.2. Prioritariamente, os **ESTUDOS TÉCNICOS** deverão apresentar soluções que gerem o maior retorno financeiro ao Estado, como o modelo de concessão com outorga, podendo ser concebidas outras soluções contratuais e societárias, em detrimento daquela, desde que juridicamente válidas, justificadas e que resguardem o interesse público.

5.1.3. O **PROPONENTE AUTORIZADO** poderá apresentar estudos adicionais que considerar pertinente, oportuno e/ou necessário, para justificar sua proposta.

5.2. Premissas dos ESTUDOS

5.2.1. Para a elaboração dos **ESTUDOS TÉCNICOS**, deve o **PROPONENTE AUTORIZADO** levar em consideração as seguintes premissas quanto às intervenções necessárias no contexto deste Edital:

5.2.1.1. Considerar a proximidade do término do contrato de arrendamento e a necessidade de manutenção dos eventos previstos para o ano-calendário de 2019 e subsequentes;

5.2.1.2. A fim de viabilizar e minimizar os impactos com as obras e, principalmente, executar uma implantação sem paralisar às atividades e eventos previamente agendados, é fundamental que os **ESTUDOS TÉCNICOS** considerem a implantação em fases;

5.2.1.3. Em um contexto de restrição orçamentária, será necessário que os **ESTUDOS TÉCNICOS** apontem soluções que atraiam investimentos privados suficientes à viabilidade do empreendimento e que assegurem maior vantagem econômica ao Erário;

5.2.1.4. A presença de comunidades urbanas no entorno do empreendimento indica a necessidade de os **ESTUDOS TÉCNICOS** proporem soluções urbanas, ambientais e sociais que maximizem os efeitos positivos da modernização trazida pelo **PROJETO NOVO PARQUE** e viabilizem medidas mitigadoras de impactos negativos, em especial na mobilidade e na poluição sonora; e

5.2.1.5. Com o propósito de fortalecer a capacidade competitiva das empresas locais e regionais, bem como ampliar a importância econômica do setor de eventos do Estado do Espírito Santo, os **ESTUDOS TÉCNICOS** devem levar em consideração o adensamento da cadeia produtiva local.

5.3. Estudos de Arquitetura e Engenharia

5.3.1. Os **ESTUDOS** deverão observar o seguinte:

5.3.1.1. Implantar as edificações, estruturas de apoio e a infraestrutura necessárias para ampliação das áreas expositivas para realização de feiras, exposições, congressos, convenções e eventos em geral;

5.3.1.2. Primar pela modularidade dos pavilhões e possibilidade de simultaneidade na realização de eventos de diferentes portes;

5.3.1.3. Construir estacionamentos com número de vagas compatíveis com às dimensões e necessidades do empreendimento;

5.3.1.4. Construir acessos para carga-descarga e toda a infraestrutura logística necessária para os eventos, de modo a minimizar os impactos, permitindo a simultaneidade das atividades e a menor lacuna de prazo para as locações;

5.3.1.5. Implantar tratamento acústico para a área destinada à realização de eventos externos e outros equipamentos para eventos culturais que tenham apresentações artísticas;

5.3.1.6. Assegurar a climatização e conforto térmico para as estruturas internas que serão destinadas aos eventos;

5.3.1.7. Avaliar e complementar projetos de melhorias viárias do entorno do Novo Parque, em atendimento às exigências das legislações municipal, estadual e federal;

5.3.1.8. Implantar tecnologias que viabilizem a sustentabilidade do empreendimento, em especial quanto a fontes alternativas de energia, captação e reuso de água, tratamento dos efluentes e do resíduo sólido;

5.3.1.9. Garantir as instalações de TIC – Tecnologia da Informação e Comunicação necessárias ao pleno funcionamento de todas as dependências da estrutura do Novo Parque, bem como a disponibilização de acesso à internet, sem fio; e

5.3.1.10. Apresentar projetos sociais que englobem, necessariamente, a participação da comunidade do entorno do Novo Parque.

5.3.2. O projeto preliminar de arquitetura e engenharia é compreendido como o conjunto de elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado, para caracterizar a obra e os serviços das quais são objeto. Elaborado com base nas indicações dos estudos técnicos preliminares, assegura a viabilidade técnica e o

adequado tratamento do impacto ambiental e urbano do Novo Parque, possibilitando a avaliação do custo da obra e a definição do prazo de execução, devendo, em seu conjunto, esclarecer os seguintes pontos:

5.3.2.1. a solução escolhida de forma a fornecer visão global do projeto e identificar todos os seus elementos constitutivos;

5.3.2.2. os elementos necessários para embasar a elaboração do Edital de Licitação e anexos;

5.3.2.3. o orçamento dos investimentos necessários à implantação do projeto com os itens de custo separados em elementos de maior representatividade sobre o valor do investimento, a ser resumido em cronograma físico-financeiro pelo prazo contratual.

5.3.3. Nos elementos de projeto deverão ser apresentadas as premissas norteadoras a serem adotadas na elaboração dos projetos executivos, respectivos a cada um dos empreendimentos previstos pelo futuro parceiro.

5.3.4. Os estudos de engenharia e arquitetura devem seguir as recomendações das normas brasileiras aplicáveis a cada área de projeto e atender à legislação vigente.

5.4. Estudos Econômico-Financeiros

5.4.1. O estudo econômico-financeiro consolidará os resultados dos estudos de demanda, receitas, custos, investimentos, utilizando-se as premissas definidas neste Termo de Referência. O Estudo deve ser realizado em conformidade com as técnicas mais consagradas de economia e finanças.

5.4.2. O estudo deverá necessariamente apresentar:

5.4.2.1. PAYBACK (simples e descontado);

5.4.2.2. Taxa Interna de Retorno (TIR);

5.4.2.3. Valor Presente Líquido (VPL);

5.4.2.4. Fluxo de Caixa Livre do Acionista;

5.4.2.5. Fluxo de Caixa Livre da Empresa;

5.4.2.6. Valor da Empresa na Perpetuidade;

5.4.2.7. Custo do Capital dos Acionistas (CAPM);

5.4.2.8. Custo do Capital de Terceiros;

5.4.2.9. Custo Médio Ponderado do Capital (WACC);

5.4.2.10. Necessidade de Capital de Giro (NCG);

5.4.2.11. Capital de Giro Líquido (CGL);

5.4.2.12. Saldo de Tesouraria (ST).

5.4.3. Caso as condições comerciais e financeiras não resultem na viabilidade do empreendimento no modelo de concessão prioritariamente indicado, com base nas premissas estabelecidas neste Termo de Referência, o autorizado deverá apresentar cenários alternativos para a estruturação do projeto em tela.

5.4.4. O autorizado deverá adotar as seguintes premissas, a serem definidas pelo Poder Concedente ao longo do período dos estudos:

5.4.5. Premissas macroeconômicas:

5.4.5.1. IPCA, PIB, TJLP e SELIC;

5.4.5.2. Premissas do projeto;

5.4.5.3. Taxa de desconto do fluxo de caixa não alavancado;

5.4.5.4. Prazo de Concessão;

5.4.5.5. Metodologia de depreciação deverá, para efeito tributário, seguir as normas da Receita Federal do Brasil.

5.4.6. Premissas tributárias:

5.4.6.1. Incidentes sobre as receitas – ISSQN e PIS/COFINS;

5.4.6.2. Incidentes sobre o lucro - IRPJ e CSLL;

5.4.6.3. Incentivos tributários e benefícios fiscais oriundos de programas de desenvolvimento regional;

5.4.6.4. Demais tributos.

5.4.7. Premissas relativas ao financiamento de referência:

5.4.7.1. Volume de recursos de terceiros disponível para captação, medido por meio da relação capital de terceiros / Total de Investimentos;

5.4.7.2. Custo do financiamento (Indexador mais spread);

5.4.7.3. Prazos de amortização e carência;

5.4.7.4. Índice de Cobertura do Serviço da Dívida – ICSD e Relação PL/Ativos.

5.4.8. Premissas relativas às verbas contratuais:

5.4.8.1. Ressarcimento dos estudos de viabilidade da concessão - montante correspondente ao valor permitido ao autorizado.

5.4.9. Premissas relativas aos seguros e garantias:

5.4.9.1. Valores de mercado, com cotações anexadas, de Seguros e Garantias que são necessárias durante a concessão, contendo no mínimo: risco operacional; responsabilidade civil; risco de engenharia; garantia de execução.

5.4.10. Os valores das premissas enumeradas acima poderão ser atualizados, após a declaração do autorizado vencedor e antes de eventual licitação do empreendimento. Todas as demais premissas necessárias para acessar os resultados finais esperados que estejam sob responsabilidade da(s) empresa(s) provedora(s) dos estudos deverão ser pormenorizadamente demonstradas, apontando inclusive a(s) fonte(s) da informação e o racional utilizado para obtenção das mesmas.

5.4.11. Nos estudos de viabilidade econômica, as projeções devem considerar a inflação do período, explicitando os métodos de sua estimação.

5.5. Estudos Jurídicos

5.5.1. A modelagem jurídica deverá envolver a análise da fundamentação legal e regulatória, bem como deverá propor formas de contratação, considerando as premissas constantes deste Edital de Procedimento de Manifestação de Interesse - PMI. A sugestão da modalidade de contratação deverá estar embasada em avaliação jurídica da viabilidade de modelos institucionais alternativos, ou complementares, para financiamento e implantação do projeto. A modalidade de contratação escolhida deve ser claramente detalhada e justificada.

5.5.2. Os **ESTUDOS TÉCNICOS** deverão detalhar as responsabilidades do Governo do Estado do Espírito Santo e do(s) futuro(s) parceiro(s), deixando claro quais riscos serão assumidos por cada uma das partes, bem como identificar e equacionar as potenciais interfaces institucionais com todos os agentes envolvidos.

6. PRODUTOS DOS ESTUDOS TÉCNICOS

6.1. Produtos a serem entregues:

6.1.1. Produto 1: Viabilidade Técnica;

6.1.2. Produto 2: Modelo Operacional;

6.1.3. Produto 3: Estudos Econômico-Financeiros;

6.1.4. Produto 4: Modelagem Jurídica;

6.1.5. Produto 5: Relatório Executivo.

6.2. Para a elaboração dos estudos técnicos para estruturação da concessão da área do Novo Parque, a(s) empresa(s) e/ou pessoa(s) física(s) autorizada(s) deverão realizar os levantamentos e estudos necessários aqui definidos.

6.3. Salienta-se que deverá constar, em cada um dos produtos/tomos que compõem os Produtos 1 a 5, a relação do (s) responsável (is) técnico (s) pela elaboração daquele produto/tomo.

6.4. O orçamento associado aos custos da concessão deverá ser apresentado de forma detalhada por produto/tomo.

6.5. Produto 1 – Viabilidade Técnica

6.5.1. Os produtos dos **ESTUDOS TÉCNICOS** de engenharia e arquitetura deverão ser apresentados, no mínimo, com o conteúdo a seguir listado:

6.5.1.1. Anteprojetos e plantas esquemáticas;

6.5.1.2. Descrição técnica das soluções de engenharia e arquitetura adotadas na proposta apresentada;

6.5.1.3. Plano de implantação, dimensionamento e caracterização dos empreendimentos previstos;

6.5.1.4. Orçamento detalhado contendo estimativa dos investimentos e despesas de implantação exigidas, discriminados em seus principais itens (materiais, equipamentos, obras civis, despesas ambientais, aprovações e licenciamentos, dentre outros);

6.5.1.5. Dimensionamento quali-quantitativo, com as devidas especificações dos equipamentos e mobiliários necessários ao efetivo funcionamento do Novo Parque;

6.5.1.6. Formatação e descrição do gerenciamento de resíduos, necessários à operacionalização do Novo Parque, apresentando o detalhamento e orçamento para sua coleta e processamento; e

6.5.1.7. Cronograma físico-financeiro.

6.6. Produto 2 – Modelo Operacional

6.6.1. O relatório do modelo operacional deverá conceituar e descrever os sistemas, seus parâmetros técnicos e de desempenho, os investimentos necessários em equipamentos, sistemas e edificações (sua locação ou terceirização), os cronogramas de implantação, o pessoal a ser alocado a cada sistema e seus custos, considerando a sinergia entre os sistemas, os demais custos operacionais de cada sistema (exemplo: energia, manutenção, limpeza e segurança), as frequências de operação (quando aplicável) e as fontes de referência em termos de custos ou preços unitários.

6.6.2. Deverão ser previstos os seguintes sistemas/serviços:

6.6.2.1. Edificações e Instalações Operacionais;

6.6.2.2. Sistema de Tecnologia da Informação e Comunicação (TIC);

6.6.2.3. Administração da Concessionária;

6.6.2.4. Centro de Controle Operacional (CCO);

6.6.2.5. Guarda, Monitoração e Vigilância Patrimonial.

6.6.3. Para a administração da Concessionária, deverá ser prevista estrutura organizacional com pessoal e demais custos envolvidos.

6.6.4. O estudo deverá apresentar estimativa e fontes dos custos correspondentes às avaliações e relatórios de monitoração.

6.6.5. A planilha de consolidação dos resultados do Modelo Operacional deverá conter links às planilhas que a alimentam.

6.6.6. Processo de Orçamentação – Modelo Operacional:

6.6.6.1. Apresentação de uma Planilha Orçamentária compatível com o Modelo de Operação;

6.6.6.2. Valores de mercado, com cotações anexadas, de equipamentos, mobiliário e serviços terceirizados, dentre outros, levando-se em conta os impostos e taxas incidentes;

6.6.6.3. Os serviços terceirizados deverão ser apresentados de forma analítica, devendo ser demonstrado separadamente o histograma de recursos;

6.6.6.4. Salários de profissionais que atuarão na operação, com base nas tabelas de referência utilizadas no estudo, devidamente justificada a fonte;

6.6.6.5. A data-base a ser considerada nos estudos acerca do Modelo Operacional deverá ser a mesma definida para os estudos de engenharia;

6.6.6.6. As orientações e premissas preconizadas neste Edital deverão ser obedecidas.

6.6.7. Plano de Negócio:

6.6.7.1. Modelo de negócio;

6.6.7.2. Modalidade de contratação, justificando o modelo que apresente a maior vantagem econômica para o Estado do Espírito Santo;

6.6.7.3. Serviços a serem prestados;

6.6.7.4. Modelo de Receitas:

6.6.7.4.1. Estudo de mercado;

6.6.7.4.2. Projeção de demanda em todo o horizonte temporal do contrato;

- 6.6.7.4.3.** Previsão de receitas, diretas e indiretas, da exploração do empreendimento;
- 6.6.7.4.4.** Estimativas detalhadas de custos e despesas “OPEX” (despesas diretas, indiretas, tributos, depreciação, remuneração do investidor, demais despesas pertinentes).
- 6.6.7.5.** Plano de investimentos e reinvestimentos “CAPEX”, contendo no mínimo:
 - 6.6.7.5.1.** Detalhamento do investimento;
 - 6.6.7.5.2.** Cronograma de investimento;
 - 6.6.7.5.3.** Estratégias de implantação;
 - 6.6.7.5.4.** Detalhamento do reinvestimento;
 - 6.6.7.5.5.** Cronograma de reinvestimento;
 - 6.6.7.5.6.** Plano de reversão dos bens reversíveis ao final do contrato, destacando a questão da vida útil desses bens, que deverá apresentar tempo suficiente para uma nova contratação.

6.7. Produto 3 – Estudos Econômico-Financeiros

- 6.7.1.** Valor do contrato – VPL das Receitas.
- 6.7.2.** Análise de sensibilidade do Valor do Contrato em relação às variáveis-chave (Demanda, Investimentos, Custos e Despesas Operacionais, entre outras julgadas como pertinentes).
- 6.7.3.** Deverá estar contida nos estudos econômico-financeiros a apresentação do comportamento dos seguintes demonstrativos, durante todo o período de vigência do contrato:
 - 6.7.3.1.** Fluxo de caixa projetado, do empreendimento, do acionista e dos dividendos;
 - 6.7.3.2.** Modelagem financeira (DRE, Balanço Patrimonial, Fluxo de Caixa, etc.);
 - 6.7.3.3.** Cronograma detalhado das Despesas de Capital e dos Custos e Despesas Operacionais;
 - 6.7.3.4.** Fluxo de investimentos e reinvestimentos;
 - 6.7.3.5.** Fluxo de depreciação e amortização;
 - 6.7.3.6.** Fluxo de financiamentos e amortizações;
 - 6.7.3.7.** Elaboração do modelo econômico-financeiro;
 - 6.7.3.8.** Estrutura de financiamento e análise de risco;
 - 6.7.3.9.** Indicadores econômicos (TIR, VPL, *Breakeven*, *Payback*, etc.);
 - 6.7.3.10.** Estimativa do orçamento geral do contrato;
 - 6.7.3.11.** Demonstração da viabilidade econômico-financeira com detalhamento, ao longo do período do contrato, dos recebimentos, custos, margens, lucro e EBITDA.
- 6.7.4.** Análise do impacto orçamentário e fiscal do projeto na contabilidade pública, considerando a regulamentação pertinente e projeções oficiais do Governo do Estado do Espírito Santo.
- 6.7.5.** Garantias envolvidas e como elas estão vinculadas ao projeto.
- 6.7.6.** Na modalidade de contratação por Concessão Comum, hipótese prioritária para o Estado, deve constar a previsão de cobrança de outorgas fixa e variável a serem pagas, em função da exploração da área e dos serviços prestados.
- 6.7.7.** Caso a modalidade de contratação sugerida seja PPP, o estudo deverá apresentar:

- 6.7.7.1.** Modelagem econômico-financeira para a determinação da contraprestação pública máxima a ser paga à concessionária, respeitando o limite definido de 5% da Receita Corrente Líquida - RCL do Estado, de acordo com o art. 28 da Lei Federal nº 11.079/2004;
- 6.7.7.2.** Elaboração do relatório de *Value for Money*;
- 6.7.7.3.** Mecanismo de pagamentos à concessionária, considerando os indicadores de desempenho.

6.8. Produto 4 – Modelagem Jurídica

6.8.1. Como PRODUTO da modelagem jurídica deverão ser elaborados, dentre outros documentos:

- 6.8.1.1.** Relatório que contemple a solução contratual do(s) empreendimento(s) e os arranjos institucionais e necessários, indicando as possibilidades de contrapartidas, em razão da exploração da área e dos serviços prestados, se houver;
- 6.8.1.2.** Parecer Jurídico, contendo análise dos aspectos legais e normativos atinentes ao modelo de concessão proposto, com a demonstração de suas vantagens sociais, econômicas e jurídicas frente aos demais modelos estudados;
- 6.8.1.3.** Minuta do Edital de Licitação para a contratação da concessão, contendo todos os anexos, incluindo as diretrizes gerais e específicas e recomendações para elaboração de todos os projetos necessários;
- 6.8.1.4.** Minuta do Contrato da Concessão a ser celebrado com a empresa vencedora, incluindo Cadernos de Encargos;
- 6.8.1.5.** Quadro de Indicadores de Desempenho, para avaliar o cumprimento do nível de serviço estabelecido na minuta do(s) contrato(s), com a definição dos parâmetros a serem verificados, a metodologia de verificação e as penalidades associadas ao seu não cumprimento, se for o caso;
- 6.8.1.6.** Parecer indicativo da necessidade de prestação de contragarantia pública aos financiamentos a serem tomados pela futura Concessionária e, em caso de indicação positiva, apresentar minuta de contrato de contragarantia;
- 6.8.1.7.** Matriz de distribuição de riscos, contendo a descrição de cada risco, consequências da materialização do seu aspecto negativo, alocação preferencial, mecanismos de mitigação e penalizações, incluindo-se potencial estrutura de garantias e plano de seguros a ser adotado;
- 6.8.1.8.** Análise dos aspectos tributários do modelo de contratação escolhido, bem como as diretrizes regulatórias (municipais, estaduais e federais), ambientais, de zoneamento, de impacto no trânsito e de outros aspectos de natureza jurídico-regulatória aplicáveis ao(s) empreendimento(s).

6.9. Produto 5 – Relatório Executivo

6.9.1. O Produto 5 consistirá na síntese dos Produtos 1 a 4, levando-se em consideração o escopo do projeto desenvolvido, os resultados auferidos e principais premissas utilizadas acerca dos temas Investimento e Operação (CAPEX e OPEX), o comportamento da demanda ao longo da concessão e principais eventos que influenciaram seu comportamento, o Valor do Contrato contendo cenários de sensibilidade, dentre outros elementos julgados como relevantes para uma análise geral do projeto.

7. APOIO TÉCNICO

7.1. O apoio técnico consistirá no auxílio pelo **PROPONENTE AUTORIZADO** vencedor ao **GTE**, no período de ajustes dos estudos, nas seguintes tarefas:

7.1.1. Adequação do estudo, caso seja necessário, incluindo disponibilização dos técnicos responsáveis para apresentar pormenorizadamente os dados, fórmulas, metodologias de calibração de rede, demonstrando o racional das premissas utilizadas.

7.1.2. Adequação dos estudos de engenharia, modelo operacional, estudos econômico-financeiros, jurídicos e relatório executivo, caso seja necessário.

7.2. Todos os estudos serão entregues na forma de um Relatório Final, acompanhado de planilhas abertas e demais formas de memória de cálculo, contendo a consolidação dos trabalhos desenvolvidos, cujo conteúdo será um Plano de Negócios detalhado com as minutas de edital e contrato com todos os anexos necessários para a contratação do empreendimento.

8. TABELAS

Tabela 01 - Pavilhões fechados: 14.200 m² de área construída

DENOMINAÇÃO	ÁREA	CAPACIDADE	DESCRIÇÃO
Pavilhão 1	3.800 m ²	5.000 pessoas	Utilizado para feira até 1.500 m ² de área montada e também para shows.
Pavilhão 2	6.200 m ²	12.500 pessoas	Utilizado para feira até 4.000 m ² de área montada e também para shows.
Pavilhão 3	4.200 m ²	8.000 pessoas	Utilizado para feira até 3.000 m ² de área montada e também para shows. Possui restaurante com 230m ² .

Fonte: Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, 2016 – PMS.

Tabela 02 - Pavilhões abertos: 9.800 m² de área construída

DENOMINAÇÃO	ÁREA	CAPACIDADE	DESCRIÇÃO
Pavilhão 4	4.200m ²	Adaptável	Para feiras diversas com 4.000m ² de área montada.
Pavilhão 5	3.100m ²	Adaptável	Para feiras diversas com 2.900m ² de área montada.
Pavilhão de Equinos 1	500m ²	Adaptável	Utilizado para acomodação de equinos.
Pavilhão de Equinos 2	500m ²	Adaptável	Utilizado para acomodação de equinos.
Pavilhão de Equinos 3	500m ²	Adaptável	Utilizado para acomodação de equinos.

Fonte: Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, 2016 – PMS.

Tabela 03 - Espaços de eventos fechados: 3.440 m² de área construída

DENOMINAÇÃO	ÁREA	CAPACIDADE	DESCRIÇÃO
Espaço José Moraes (atual Cerimonial Cenário Hall)	1.000 m ²	1.200 pessoas	Utilizado para festas de formatura, casamentos, entre outros eventos.
Espaço Multiuso (atual Bar/Boate Country - Saloon)	1.600 m ²	1.800 pessoas	Utilizado para eventos diversos.
Espaço Pedra Azul	840 m ²	720 pessoas sentadas	Utilizado para realizar leilões de animais na Feira de Exposição Agropecuária.

Fonte: Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, 2016 – PMS.

Tabela 04 - Espaços de eventos abertos: 22.340 m² de área construída

DENOMINAÇÃO	ÁREA	CAPACIDADE	DESCRIÇÃO
Pista de Grama 1	3.400 m ²	Adaptável	Utilizada para julgamento de equinos
Pista de Grama 2	1.100 m ²	Adaptável	Utilizada para julgamento de equinos
Pista de Areia	2.800 m ²	Adaptável	Utilizada para pista de prova e exposição de veículos destinados ao produtor rural.
Espaço aberto - show superior	15.000 m ²	21.000 pessoas	Utilizado para a realização de shows; possui 677 vagas de estacionamento para veículos.

Fonte: Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, 2016 – PMS.

Tabela 05 – Área Administrativa

DENOMINAÇÃO	ÁREA	CAPACIDADE	DESCRIÇÃO
Escritório 01	190 m ²	Adaptável	Área Administrativa
Escritório 02	140 m ²	Adaptável	Área Administrativa
Portaria	-	Adaptável	10 guichês e dois portões de entrada e saída de veículos

Fonte: Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, 2016 – PMS.

**Tabela 06 - Eventos realizados no Parque Estadual Agropecuário Floriano
Varejão em 2014**

EVENTOS	DIAS DE REALIZAÇÃO	PÚBLICO TOTAL ESTIMADO	TOTAL DE VEÍCULOS
FORMATURA UNESC	2	2.000	SEM CONTROLE/COBRANÇA
VITÓRIA STONE FAIR	4	22.000	4.030
VINDE VEDE	5	10.000	SEM CONTROLE/COBRANÇA
ES MOVEL SHOW	4	7.000	1.272
EXPOMÓVEIS	9	9.000	4.917
FEIRA DO BEBÊ 9ª ED.	6	12.000	3.486
VILLA MIX	1	18.000	1.068
FEIRA DA BELEZA	4	8.000	2.300
CONASEMS	3	7.000	SEM CONTROLE/COBRANÇA
SUPER ACAPS PANSHOW	3	18.000	1.756
FESTA JUNINA DA EMESCAM	1	10.000	463
MEC SHOW	3	12.000	4.315
CUSTOM CAR	1	800	SEM CONTROLE/COBRANÇA
FEIRA DO BEBÊ 10ª ED.	6	12.000	2.690
PREVENIR	3	6.000	SEM CONTROLE/COBRANÇA
GRANEXPOES	4	20.000	SEM CONTROLE/COBRANÇA
ESPÍRITO ELÉTRICO	2	15.000	586
EXPOCONSTRUIR	3	8.000	2.473
CUSTOM CAR	1	800	SEM CONTROLE/COBRANÇA
TOTAL	65	197.600	29.356

Fonte: SETUR.

**Tabela 07 - Eventos realizados no Parque Estadual Agropecuário Floriano
Varejão em 2015**

EVENTOS	DIAS DE REALIZAÇÃO	PÚBLICO TOTAL ESTIMADO	TOTAL DE VEÍCULOS
VINDE VEDE	4	10.000	SEM CONTROLE/COBRANÇA
VITÓRIA STONE FAIR	4	22.000	3.525
FEIRA DO BEBÊ 11ª ED.	6	18.000	3.880
FEIRA DA BELEZA	4	5.000	2.000
CUSTOM CAR (04/2015)	1	800	SEM CONTROLE/COBRANÇA
EXPOMÓVEIS	9	9.000	4.410
MEC SHOW	3	12.000	SEM CONTROLE/COBRANÇA
FORTLEV	1	1.000	SEM CONTROLE/COBRANÇA
SUPER ACAPS PANSHOW	3	12.000	3.000
CONG. ESTADUAL RCC	2	5.000	SEM CONTROLE/COBRANÇA
FEIRA DO BEBÊ 12ª ED.	6	18.000	5.552
PREVENIR	3	4.000	590
FESTEJA	1	20.000	835
CUSTOM CAR (11/2015)	1	800	SEM CONTROLE/COBRANÇA
EXPORURAL	3	6.000	SEM CONTROLE/COBRANÇA
TOTAL	51	143.600	23.792

Fonte: SETUR.

**Tabela 08 - Eventos realizados no Parque Estadual Agropecuário Floriano
Varejão em 2016**

EVENTOS	DIAS DE REALIZAÇÃO	PÚBLICO TOTAL ESTIMADO	TOTAL DE VEÍCULOS
VITÓRIA STONE FAIR	4	18.000	5.070
FORMATURA MEDICINA UNESC	2	2.000	340
ANIVERSÁRIO DA ALKAIDA	1	800	SEM CONTROLE/COBRANÇA
SHOW VILLA MIX	1	23.000	638
ES MÓVEL SHOW	3	5.000	670
FEIRA DO BEBÊ 13ª EDIÇÃO	6	16.000	3.937
CUSTOM CAR (ABRIL)	1	800	SEM CONTROLE/COBRANÇA
EXPOMÓVEIS	9	10.000	3.790
4ª BEAUTY FASHION FAIR	4	4.000	1.606
EXAGERADO OUTLET (MAIO)	4	25.000	SEM CONTROLE/COBRANÇA
SHOW CABARÉ	1	10.000	702
SHOW A GENTE FAZ A FESTA	3	4.800	470
EXPOCONSTRUIR	2	8.000	800
RODA DE BOTECO	1	15.500	1.642
SHOW GAROTA VIP	3	21.000	539
MEC SHOW	3	10.000	880
SUPER ACAPS PANSHOW	3	14.000	3.056
SHOW FESTEJA	1	22.000	615
FEIRA DO BEBÊ 14ª EDIÇÃO	6	15.000	3.328
CUSTOM CAR (NOVEMBRO)	1	800	SEM CONTROLE/COBRANÇA
EXAGERADO OUTLET (NOVEMBRO)	4	28.000	5.983
TOTAL	61	253.700	34.066

Fonte: SETUR.