



## **MUNICÍPIO DE CARMO DO PARANAÍBA**

Estado de Minas Gerais

### **ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA**

TERMO DE REFERÊNCIA PARA ELABORAÇÃO DE ESTUDOS DE MODELAGEM DE ENGENHARIA E ARQUITETURA, ECONÔMICO-FINANCEIRA E JURÍDICA PARA A OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E EXPLORAÇÃO DO MERCADO MUNICIPAL DO PRODUTOR, NO MUNICÍPIO DE CARMO DO PARANAÍBA.

#### **1. INTRODUÇÃO**

O presente Termo de Referência tem como objetivo apresentar o cenário para o desenvolvimento do Chamamento Público para Procedimento de Manifestação de Interesse nº 001/2024, e estabelecer as diretrizes para a elaboração de propostas de estudos de modelagem de engenharia e arquitetura, econômico-financeira e jurídica para operação, manutenção e exploração do Mercado Municipal do Produtor pelos agentes que venham a ser autorizados a realizá-los nos termos do Edital.

As propostas/requerimentos de autorização devem ser encaminhados junto aos documentos exigidos pelo próprio Edital e 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.

Ressalta-se que os estudos devem atender todas as diretrizes previstas neste Termo de Referência e fornecer insumos em nível de detalhe suficiente para compor os documentos editalícios para a concessão do Mercado Municipal.

#### **2. CONTEXTO**

O Mercado Municipal, pertencente ao Município de Carmo do Paranaíba, está localizado à Rua Governador Valadares, esquina com Rua Ezequias Caetano, bairro Parque da Banheira, no Município de Carmo do Paranaíba. O imóvel possui 1.707 m<sup>2</sup> de área construída num terreno de 2.357 m<sup>2</sup>.

O Mercado Municipal possui 11 (onze) espaços físicos (boxes), dentre os quais nenhum está sob concessão.

Neste momento, o objetivo é novamente gerar um marco de transformação local, integrando ainda mais o mercado à cidade, a partir da modernização dos processos promovidos e melhoria da gestão, utilizando as ferramentas oportunizadas pelo modelo de concessão.

#### **3. JUSTIFICATIVA DO PROJETO**



## **MUNICÍPIO DE CARMO DO PARANAÍBA**

Estado de Minas Gerais

O Mercado Público de Carmo do Paranaíba tem um grande potencial de inserção no roteiro das atividades turísticas da cidade voltadas ao comércio, gastronomia, entretenimento, turismo e lazer. Desta forma, a fim de que o potencial do referido estabelecimento seja plenamente explorado, é necessário que haja uma ampla intervenção de seus espaços, estruturas e operação, que deverá ser posteriormente conservada por meio de estratégia de manutenção. Para isso, busca-se a realização de um projeto de parceria entre a iniciativa privada e a Administração Pública, cuja modelagem jurídica será sugerida pelos estudos, sem a previsão de contraprestação pública pecuniária.

Com a execução do projeto, será possível preservar a identidade cultural do Mercado Municipal, e manter, a longo prazo, uma estrutura adequada, qualificada e visualmente atraente, além de aumentar a eficiência da gestão e incorporar ao equipamento os serviços e infraestruturas necessários à fruição adequada de seus espaços pelo público com qualidade, segurança, acessibilidade e conforto. Sendo assim, buscando cada vez mais fornecer boas condições para a implantação de projetos que se incorporem, de forma definitiva, ao conjunto de atrações e lazer da cidade, o Município de Carmo do Paranaíba busca, por meio da colaboração de parceiros privados, implantar um novo modelo para o Mercado Municipal, com centro de comércio de gêneros alimentícios e bebidas, gastronomia, entretenimento, cultura, turismo e lazer.

### **4. PREMISSAS GERAIS**

- 4.1. Os estudos deverão prever segurança e conforto aos usuários, com acessibilidade, comunicação, climatização e conectividade.
- 4.2. Garantir a satisfação dos usuários por meio de uma experiência positiva com os serviços prestados.
- 4.3. Oferecer transparência e controle do Mercado Municipal ao Poder Executivo Municipal com o compartilhamento periódico de relatórios de ocupação, faturamento, movimentação, entre outros indicadores.
- 4.4. Não será admitida contraprestação pública, devendo o projeto ser modelado sob a forma de concessão comum.
- 4.5. Não será admitida cobrança de ingresso ou qualquer outro encargo monetário ou financeiro dos usuários para circulação nas áreas comuns do Mercado Público de Carmo do Paranaíba, salvo para serviços de estacionamento, promoção de eventos e outras atividades acessórias.
- 4.6. Os estudos deverão se pautar na premissa de que o Mercado Municipal é um atrativo turístico, gastronômico, cultural e de lazer, e que os ramos de atividades permitidos deverão ser limitados a atividades culturais, eventos, serviços de alimentação, comércio de produtos alimentícios, bebidas, frutas e verduras, cereais, artesanato e outros produtos similares.
- 4.7. Não será admitida, na fase de operação, a ocupação de mais do que 50% (cinquenta



## MUNICÍPIO DE CARMO DO PARANAÍBA

Estado de Minas Gerais

por cento) da área bruta locável do empreendimento por operações do tipo franquias.

4.7.1. Também não será admitido estabelecimento que ocupe, individualmente, mais do que 25% (vinte e cinco por cento) da área bruta locável do empreendimento, devendo a operação do Mercado Municipal priorizar a variedade de operações no ambiente.

4.8. Os estudos deverão prever a integração do Mercado Municipal com o seu entorno.

4.9. Os estudos deverão considerar a sustentabilidade ambiental, valorizando iniciativas e tecnologias relacionadas à eficiência energética, eficiência hídrica, redução na geração de resíduos, entre outros.

4.10. Os estudos deverão prever que a outorga fixa será dividida em duas parcelas, sendo a primeira de 10% (dez por cento) devida no ato da assinatura do contrato, e a segunda, com o valor restante, devida no 36º (trigésimo sexto) mês de concessão.

4.10.1. O valor da segunda parcela da outorga fixa deverá ter descontado o valor efetivamente gasto para fins de obras de ampliação e reforma nos dois primeiros anos da concessão.

4.10.2. O desconto mencionado no item 4.10.1 limitar-se-á a zero, não sendo aceito valor negativo da segunda parcela de outorga fixa.

4.10.3. O valor da segunda parcela da outorga deverá ser corrigido conforme índice oficial definido na minuta de contrato.

4.11. Os estudos deverão prever, no sistema de mensuração de desempenho e mecanismo de pagamento, incentivos para a ampliação da área construída e área bruta locável, bem como para o fomento de novas atividades no Mercado Municipal.

4.11.1. Os incentivos mencionados no item 4.11 se converterão em desconto na outorga variável da concessão.

4.12. Todos os estudos deverão ser desenvolvidos seguindo um planejamento em comum, resultando em um produto final completo em suas soluções e interfaces.

4.13. O proponente deverá designar um profissional com experiência comprovada em gerenciamento de projetos para ser o Coordenador do Projeto.

4.13.1. O Coordenador do Projeto deverá ter disponibilidade para comparecer às reuniões técnicas na Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba, que acontecerão preferencialmente de forma virtual.

## 5. DOS PRODUTOS

Deverão ser entregues os produtos mencionados abaixo, contendo, no mínimo:

### 5.1. Produto 1 - P01 - Estudos Preliminares



## **MUNICÍPIO DE CARMO DO PARANAÍBA**

Estado de Minas Gerais

### **5.1.1. Benchmarking**

5.1.1.1. Os estudos deverão apresentar o levantamento de exemplos de projetos similares e de iniciativas relevantes de concessão de mercados públicos 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 do Mercado Municipal.

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

5.1.2.1. Os estudos deverão apresentar a 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.

5.1.2.2. Os estudos deverão apresentar as possibilidades de negócios e atividades que possam ser ofertadas no Mercado Público, a sua demanda estimada e projeção de receita para a concessionária, mantendo a característica do equipamento.

## **5.2. Produto 2 - P02 - Modelagem de Arquitetura, Engenharia e Ambiental**

### **5.2.1. Inventário das Condições Existentes**

5.2.1.1. Os estudos deverão apresentar a avaliação das instalações existentes do Mercado Municipal, 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.

5.2.1.2. Os estudos deverão apresentar 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.).

5.2.1.3. Os estudos deverão apresentar a análise a respeito da existência de eventuais passivos ambientais, bem como a estratégia para a sua mitigação, correção, tratamento e regularização e os respectivos custos e prazos estimados.

5.2.1.4. Os estudos deverão apresentar a avaliação das situações das edificações e respectivos sistemas, tais como sistemas elétrico e



## **MUNICÍPIO DE CARMO DO PARANAÍBA**

Estado de Minas Gerais

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.

5.2.1.5. Os estudos deverão apresentar a avaliação da capacidade instalada quanto ao Mercado Municipal e suas estruturas associadas (vias de acesso e estacionamento de veículos).

### **5.2.2. Desenvolvimento do Empreendimento**

5.2.2.1. Os estudos deverão apresentar a solução para o desenvolvimento do empreendimento, 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.

5.2.2.2. Os estudos deverão apresentar o projeto de arquitetura e engenharia, demonstrando claramente a implantação de acordo com as fases/etapas propostas, consistentes com as projeções de demanda, especificando a eventual obra prevista para cada fase/etapa, atendendo aos parâmetros e especificações técnicas mínimas e evidenciando o atendimento às normatizações aplicáveis.

5.2.2.3. O projeto deverá conter elementos que permitam a plena caracterização das obras previstas em cada fase/etapa de implantação, como desenhos esquemáticos, croquis ou imagens, quando necessários para o perfeito entendimento dos principais componentes da obra, ou ainda outras investigações e ensaios, quando couber.

5.2.2.4. 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.

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

5.2.2.6. O nível de detalhamento dos projetos apresentados deverá atender aos requisitos da Lei Federal nº 14.133/2021 e da Lei Federal nº 8.987/1995, a fim de serem submetidos à licitação sem a necessidade de projetos ou detalhamentos adicionais.

### **5.2.3. Plano de Operação e Manutenção**

5.2.3.1. Os estudos deverão apresentar o Plano de Operação e Manutenção do Mercado Municipal, com o detalhamento do conjunto de procedimentos e metodologias adequado à execução das atividades



## **MUNICÍPIO DE CARMO DO PARANAÍBA**

Estado de Minas Gerais

previstas de acordo com o plano de negócios a ser proposto.

### **5.2.4. Estudos Ambientais e Integração Urbana**

5.2.4.1. Os estudos deverão conter a análise ambiental, urbanística e de trânsito do Mercado Municipal, a fim de integrá-lo ao entorno e mitigar eventuais efeitos negativos da sua operação, bem como apontar o potencial de ampliação, contemplando a implantação das ações previstas no plano de negócio.

5.2.4.2. O projeto deverá 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.

### **5.3. Produto 3 - P03 - Modelagem Econômico-Financeira**

#### **5.3.1. Análise de Viabilidade**

5.3.1.1. O relatório de avaliação econômico-financeira deverá conter a 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.

5.3.1.2. Os estudos deverão apresentar um 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.

5.3.1.3. Os estudos deverão apresentar um possível valor de outorga pelo projeto ao Município e sua metodologia de cálculo.

5.3.1.4. Os estudos deverão apresentar uma possível economia ao Poder Concedente gerada pelo projeto.

5.3.1.5. Os estudos deverão apresentar a estimativa de tributos diretos e indiretos arrecadados, considerando a projeção de receitas.

5.3.1.6. Os estudos deverão apresentar o possível percentual de compartilhamento dos lucros do operador com o Poder Concedente e sua metodologia de cálculo.

5.3.1.7. O estudo de viabilidade financeira deverá incluir 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



## MUNICÍPIO DE CARMO DO PARANAÍBA

Estado de Minas Gerais

utilizadas que foram disponibilizadas juntamente com a indicação dos seus vínculos.

5.3.1.8. Os estudos deverão explicitar as premissas adotadas para a projeção das receitas ao longo do prazo contratual, contendo os itens listados a seguir:

5.3.1.8.1. Premissas macroeconômicas e financeiras;

5.3.1.8.2. Premissas fiscais e tributárias;

5.3.1.8.3. Modelo de remuneração do futuro contratado.

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

5.3.1.8.5. Dimensionamento de custos e despesas, discriminando-os entre fixos e variáveis (OPEX), com base no plano de operação;

5.3.1.8.6. 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);

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

5.3.1.8.8. 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);

5.3.1.8.9. Premissas para projeção de capital de giro;

5.3.1.8.10. Premissas para a recuperação do investimento por parte dos acionistas ao longo do prazo da concessão/parceria (distribuição de dividendos, redução de capital, entre outros);

5.3.1.8.11. Valor a ser pago pelas outorgas, fixa e variável, se houver, e a respectiva metodologia de cálculo, incluindo fórmulas e índice, considerando o cálculo do percentual do compartilhamento de receitas vinculado aos indicadores de desempenho;

5.3.1.8.12. 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;

5.3.1.8.13. Valor do contrato.

5.3.1.9. Deverão ser demonstrados, avaliados e justificados os





## MUNICÍPIO DE CARMO DO PARANAÍBA

Estado de Minas Gerais

principais resultados esperados do modelo financeiro na forma do disposto a seguir:

- 5.3.1.9.1. Resultado econômico – Fluxo de Caixa Descontado do Projeto e do Acionista;
- 5.3.1.9.2. Taxa Interna de Retorno do Projeto e do Equity (TIR);
- 5.3.1.9.3. Alavancagem financeira máxima;
- 5.3.1.9.4. Índice de Cobertura dos Serviços de Dívida (ICSD) anual e médio;
- 5.3.1.9.5. Produção de indicadores a exemplo de exposição máxima, custo médio ponderado de capital (WACC), payback, entre outros;
- 5.3.1.9.6. Outras informações que julgarem necessárias.

5.3.1.10. As premissas deverão ser incorporadas e evidenciadas na elaboração das planilhas entregues junto ao relatório e contendo os painéis descritos a seguir:

- 5.3.1.10.1. Painel de controle (sumário);
- 5.3.1.10.2. Demonstração de Resultados de Exercício;
- 5.3.1.10.3. Balanço Patrimonial;
- 5.3.1.10.4. Demonstração de Fluxo de Caixa Direto e Indireto;
- 5.3.1.10.5. Termos e condições da outorga;
- 5.3.1.10.6. Investimentos e manutenções periódicas (CAPEX);
- 5.3.1.10.7. Depreciações e amortizações;
- 5.3.1.10.8. Termos e condições de financiamento;
- 5.3.1.10.9. Receitas, detalhadas por linhas de negócios, tipos de produtos e/ou serviços prestados, com a respectiva quantidade e preços praticados;
- 5.3.1.10.10. Custos de operação e manutenção (OPEX);
- 5.3.1.10.11. Custo médio ponderado de capital (WACC);
- 5.3.1.10.12. Análises de Sensibilidade;
- 5.3.1.10.13. Outras que se julgarem necessárias.

5.3.1.11. Deverá ser realizada a projeção para exploração, e os resultados dos parâmetros de viabilidade com os horizontes de 15, 20, 25 e 30 anos de concessão, permitindo a escolha do prazo de concessão mais adequado.

5.3.1.12. As receitas projetadas deverão ser compreendidas e explicitadas na planilha econômico-financeira, levando-se em consideração três





## MUNICÍPIO DE CARMO DO PARANAÍBA

Estado de Minas Gerais

cenários: pessimista, caso-base e otimista.

5.3.1.13. Deverão ser entregues planilhas consolidadas que evidenciem as avaliações econômico-financeiras realizadas e que permitam o cálculo do valor da outorga necessária a que o Valor Presente Líquido (VPL) do projeto se torne zero.

5.3.1.14. 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.

5.3.1.15. 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.

### 5.3.2. Estimativas de CAPEX e OPEX

5.3.2.1. 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.

5.3.2.2. Nas estimativas de CAPEX, os preços unitários devem estar baseados em sistemas oficiais de preço, em preços de mercado ou em valores referenciais admitidos pela Administração Pública, principalmente pelos órgãos de fiscalização e controle.

5.3.2.3. Nas estimativas de CAPEX, as estimativas de custo global dos investimentos deverão ter como base as quantidades, preços e demais elementos do projeto apresentado, possuindo a precisão e confiabilidade compatíveis com o nível de detalhamento do elemento técnico sob análise, apresentando-se o valor de CAPEX previsto para cada fase/etapa de implantação proposta, de acordo com o projeto.

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

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

5.3.2.6. 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.



## **MUNICÍPIO DE CARMO DO PARANAÍBA**

Estado de Minas Gerais

### **5.4. Produto 4 - P04 - Modelagem Jurídica**

#### **5.4.1. Avaliação de Viabilidade Jurídica**

5.4.1.1. Os estudos devem apresentar a análise jurídica institucional, 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.

5.4.1.2. Os estudos devem apresentar a 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.

5.4.1.3. As alternativas de modelagem jurídica sugerida e formas de contratação sugeridas deverão partir da premissa de concessão comum, 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.

#### **5.4.2. Levantamento de Passivos**

5.4.2.1. Os estudos devem apresentar a análise dos impactos jurídicos da concessão do Mercado Municipal com relação aos boxistas (concessionários de uso oneroso de espaço físico), detalhando os riscos jurídicos, eventuais custos indenizatórios, e as soluções jurídicas adequadas para minimização de riscos e danos.

#### **5.4.3. Matriz de Riscos**

5.4.3.1. Os estudos devem apresentar a matriz de riscos pormenorizada com alocação de responsabilidades e respectivos mecanismos de mitigação, contendo os requisitos a seguir:

5.4.3.2. 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;

5.4.3.3. Descrição detalhada de direitos, obrigações e encargos do parceiro público e do parceiro privado;



## **MUNICÍPIO DE CARMO DO PARANAÍBA**

Estado de Minas Gerais

5.4.3.4. Descrição analítica dos mecanismos de regulação do equilíbrio econômico-financeiro do contrato;

5.4.3.5. Análise jurídica contendo 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.

### **5.4.4. Reequilíbrio Econômico-Financeiro**

5.4.4.1. Os estudos devem apresentar a metodologia de cálculo do reequilíbrio econômico-financeiro, bem como os indicadores e taxa de desconto a ser utilizada.

### **5.4.5. Sistema de Indicadores e Mensuração de Desempenho**

5.4.5.1. 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.

5.4.5.2. 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.

5.4.5.3. Os indicadores de desempenho deverão estar agrupados em:

- a) Operação: avaliando a disponibilidade e qualidade da infraestrutura e dos serviços, bem como o cumprimento dos prazos estabelecidos para os mesmos;
- b) Manutenção: avaliando a manutenção nos níveis de eficiência atingidos pela concessionária;
- c) Conformidade: avaliando o atendimento aos prazos e requisitos exigidos para a apresentação de certificados e relatórios.

### **5.4.6. Verificador Independente**

5.4.6.1. Os estudos devem prever a contratação do Verificador Independente, com a indicação da forma de contratação sugerida, a comparação entre os cenários analisados, e contendo as respectivas minutas de documentos editalícios e contratuais.



## **MUNICÍPIO DE CARMO DO PARANAÍBA**

Estado de Minas Gerais

### **5.4.7. Minutas de Instrumentos Jurídicos**

5.4.7.1. 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 outorga e plano de negócios de referência, com base nas premissas adotadas pelos interessados.

### **5.4.8. Adequação dos Documentos aos Requisitos Legais**

5.4.8.1. Os produtos entregues deverão apresentar os documentos exigidos pela Lei Federal nº 14.133/2021, pela Lei Federal nº 8.987/1995.

5.4.8.2. Os estudos deverão apresentar um relatório relacionando os produtos entregues com os documentos exigidos pela Lei Federal nº 14.133/2021, pela Lei Federal nº 8.987/1995.

## **5.5. Produto 5 - P05 - Relatório de Consolidação de Resultados**

### **5.5.1. Os estudos deverão apresentar o Relatório de Consolidação de Resultados, contendo, no mínimo:**

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

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

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

5.5.1.4. Síntese do projeto de arquitetura e engenharia;

5.5.1.5. Síntese da modelagem operacional;

5.5.1.6. Síntese da modelagem econômico-financeira;

5.5.1.7. Síntese da modelagem jurídica;

5.5.1.8. Síntese dos valores para ressarcimento dos estudos;

5.5.1.9. Apresentação (em formato PDF), contendo a avaliação de cada uma das modalidades e cenários analisados, com a recomendação daquele mais indicado para a Administração.

5.5.1.10. Outros pontos que a autorizada considerar relevantes para entendimento dos estudos.



**MUNICÍPIO DE CARMO DO PARANAÍBA**

Estado de Minas Gerais

Carmo do Paranaíba, agosto de 2024.

**CÉSAR CAETANO DE ALMEIDA FILHO**

Prefeito