

ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA

TERMO DE REFERÊNCIA

1. INTRODUÇÃO

1.1. O objetivo deste Termo de Referência é disponibilizar aos interessados em atender a solicitação de propostas da PPP ESPLANADA SUSTENTÁVEL os requisitos mínimos para elaboração do PROJETO, que envolverá a elaboração de Projeto de Arquitetura, Estudo de Engenharia, Estudo Socioambiental, Modelagem do Negócio e Avaliação Financeira, além da Modelagem Jurídica. A PPP ESPLANADA SUSTENTÁVEL abrange os serviços de reforma e atualização tecnológica das instalações do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão (MP), na Esplanada dos Ministérios, bloco K, incluindo a construção de edifício anexo e a prestação de serviços de gerenciamento, manutenção e operação de infraestrutura do Bloco K e do Anexo a ser construído.

2. ESCOPO DO PROJETO

2.1. **Projeto de Arquitetura**, o qual deverá incorporar conceitos de sustentabilidade na construção civil. O Estudo de Arquitetura deverá contemplar:

- 2.1.1. descritivo conceitual do projeto;
- 2.1.2. definição das especificações mínimas;
- 2.1.3. volumetria – perspectivas
- 2.1.4. plantas baixas e cortes necessários
- 2.1.5. fachadas
- 2.1.6. urbanismo – descritivo
- 2.1.7. paisagismo – descritivo
- 2.1.8. comunicação visual – descritivo
- 2.1.9. fundação – descritivo
- 2.1.10. estrutura concreto – descritivo
- 2.1.11. estrutura metálica – descritivo
- 2.1.12. elétricas e telefone – descritivo
- 2.1.13. hidro-sanitárias – descritivo
- 2.1.14. águas pluviais/drenagem – descritivo
- 2.1.15. combate incêndio – descritivo
- 2.1.16. instalações especiais(fibra ótica, etc..) – descritivo
- 2.1.17. CFTV e automação – descritivo
- 2.1.18. ar-condicionado – descritivo

- 2.1.19. ventilação mecânica – descritivo
- 2.1.20. paisagismo
- 2.1.21. estacionamento – previsão do número de vagas adequado para as viaturas oficiais, dos funcionários e visitantes.
- 2.1.22. Green building – as edificações deverão adotar técnicas ambientalmente corretas com o fito de diminuir o gasto de energia, reduzir os desperdícios, promover o reaproveitamento de águas servidas, etc.
- 2.1.23. Considerando critérios de sustentabilidade, além da eficiência energética, o anexo a ser construído e o edifício sede a ser objeto de reforma e atualização deverão atender no mínimo à certificação categoria Silver do LEED 2009 – Projeto e Construção Green Building Council Brasil (<http://www.gbcbrazil.org.br/pt/>) e perfazer no mínimo a metade dos pontos disponíveis no item Energia e Atmosfera.
- 2.1.24. O Projeto de Arquitetura deverá estar concluído, com todo o detalhamento necessário, em até **120 dias** da data da autorização para apresentação do Projeto.

2.2. Estudo de Engenharia a partir dos estudos de arquitetura, contendo os elementos do projeto básico que permitam sua plena caracterização. O Estudo de Engenharia deverá conter informações mínimas necessárias às estimativas de custos, devendo compreender:

- 2.2.1. Caracterização do terreno contendo, entre outros:
 - 2.2.1.1. Planta de situação dos empreendimentos;
 - 2.2.1.2. Estudos topográficos;
 - 2.2.1.3. Os elementos do projeto básico que permitam a sua plena caracterização devendo apresentar as soluções de engenharia propostas e as correspondentes justificativas das soluções adotadas.
 - 2.2.1.4. A estrutura de apresentação de projetos deverá ser composta dos elementos do projeto básico que permitam sua plena caracterização, relatórios de projeto, memórias de cálculo dos quantitativos e cronogramas físicos de implantação. Deverão ser apresentados:
 - Projetos funcionais de terraplanagem;
 - Projetos funcionais de obras-de-arte, se houver;
 - Projetos funcionais de paisagismo;
 - Estudos de mitigação do passivo ambiental.
- 2.2.2. Orçamento detalhado, contemplando cronograma físico-financeiro das obras e serviços associados à construção,

operação e manutenção da solução técnica, bem como das medidas sócio-ambientais a serem identificadas.

2.2.2.1. Os custos unitários deverão ser definidos com base em preços de mercado, devendo a AUTORIZADA valer-se, para tanto, de dados de projetos executados por empresas privadas e/ou pesquisas de mercado;

2.2.2.2. Os orçamentos deverão estar consubstanciados em planilha eletrônica, com fórmulas, detalhada por itens de custo e vinculada à memória de cálculo de dimensionamento;

2.2.2.3. Deverão ser indicados em colunas próprias nas planilhas de composição de custos os componentes de custos em moeda estrangeira, provenientes de importação de equipamentos, veículos, materiais de construção, combustíveis e outros.

2.2.3. Na elaboração dos estudos, planos e projetos, a AUTORIZADA deverá contemplar soluções técnicas que melhor atendam ao interesse público, e a minimização do impacto ambiental.

2.2.4. Sempre que cabível, deverão ser indicados os Manuais de Projeto e Normas Técnicas que foram seguidas para a elaboração dos projetos funcionais.

2.2.5. Sempre que houver a possibilidade de adoção de diferentes materiais, técnicas ou soluções executivas, a alternativa escolhida ou a decisão de delegar ao licitante a escolha da melhor opção deve estar fundamentada em argumentos técnicos.

2.2.6. O Projeto de Engenharia deverá vir acompanhado de uma Memória de Cálculo, em que constarão justificativas técnicas e econômicas para a(s) alternativa(s) proposta(s), com exposição clara das metodologias adotadas, bem como de planilha eletrônica com os quantitativos resultantes.

2.2.7. O Projeto de Engenharia servirá como subsídio e elemento de consulta para a fase de elaboração da Modelagem do Negócio e Avaliação Financeira e Jurídica do PROJETO.

2.2.8. O Projeto Básico de Engenharia deverá estar concluído em **até 180 dias** da autorização para apresentação do Projeto.

2.3. **Estudo Sócio-ambiental**, contemplando, no mínimo, os seguintes itens:

2.3.1. Avaliação dos impactos ambientais das obras e serviços associados à implantação do PROJETO, fazendo-se, ainda, uma estimativa dos investimentos em compensações ambientais. Esses investimentos deverão considerar, por

exemplo, contenção dos impactos visuais, gasosos e sonoros e outros serviços que se façam necessários.

- 2.3.2. Identificação das diretrizes dos órgãos ambientais distritais e federais para elaboração e estudo de mitigação do passivo ambiental. A elaboração do EIA/RIMA ficará a cargo da vencedora da licitação da PPP.
- 2.3.3. Identificação das diretrizes para o licenciamento ambiental do empreendimento.
- 2.3.4. O Estudo Socioambiental deverá estar consubstanciado em Relatório de Avaliação Socioambiental, o qual deverá apontar as medidas e soluções de caráter social e ambiental necessárias à implantação do PROJETO, inclusive com indicação das licenças ambientais exigidas, das diretrizes para sua obtenção, do(s) órgão(s) responsável(eis), e de quaisquer outros estudos exigidos pelo(s) órgão(s) ambiental(is) pertinente(s) e custos respectivos.
- 2.3.5. Avaliação das externalidades positivas e negativas associadas ao PROJETO, as quais devem ser mensuráveis e abranger, entre outros, o impacto do PROJETO na região de implantação do empreendimento.
- 2.3.6. O Estudo de Socioambiental deverá estar **concluído em até 210 dias** da autorização para apresentação do Projeto.

2.4. Modelagem dos Negócios e Avaliação Financeira do PROJETO, contemplando no mínimo os seguintes itens:

- 2.4.1. Modelo de gestão com a definição da abrangência das atividades e serviços que deverão ficar a cargo da vencedora da licitação da PPP, incluindo os indicadores de desempenho de manutenção e operação.
- 2.4.2. Consolidação dos custos dos investimentos, de manutenção, de operação, de despesas administrativas, dos custos das medidas mitigadoras e compensatórias de caráter social e ambiental associados ao PROJETO e identificadas no Estudo de Engenharia e no Estudo Socioambiental.
- 2.4.3. Avaliação do custo de capital próprio do investidor e de terceiros, com base em metodologia de finanças corporativa amplamente aceita, e outras premissas financeiras necessárias à avaliação do PROJETO.
- 2.4.4. Avaliação do fluxo de caixa que o projeto proposto vai gerar. Estimativas dos custos envolvidos no planejamento, implantação, operação e manutenção.
- 2.4.5. Elaboração da matriz de risco do PROJETO, com a identificação dos riscos associados ao empreendimento, das partes que deverão suportá-los e das medidas de mitigação.

- 2.4.6. A Avaliação Financeira deverá conter avaliação dos principais riscos associados ao PROJETO, por meio de análise de sensibilidade ou outra metodologia compatível.
- 2.4.7. A Avaliação Financeira deverá estar consubstanciada em Relatório de Avaliação Financeira, o qual deve vir acompanhado de planilha eletrônica, com fórmulas abertas, que considere todos os custos, despesas, receitas e retorno financeiro associados ao PROJETO e que permita seu uso como ferramenta de análise e simulação para o desenvolvimento da modelagem de concessão, com conclusão quanto a seu impacto em termos de participação dos agentes públicos e privados.
- 2.4.8. A Modelagem do Negócio e a Avaliação Financeira do PROJETO deverá estar **concluída em até 240 dias** da autorização para apresentação do Projeto.

2.5. **Modelagem Jurídica do PROJETO**, a qual deverá contemplar, no mínimo, os seguintes itens:

- 2.5.1. Análise dos aspectos jurídicos e regulatórios pertinentes ao encaminhamento do PROJETO para fins de concessão, na modalidade de Parceria Público-Privada (PPP).
- 2.5.2. Definição das diretrizes para obtenção das licenças e autorizações necessárias à implantação do PROJETO;
- 2.5.3. Elaboração das minutas de Edital e todos os Contratos necessários, inclusive de constituição da SPE, que reflitam a Modelagem do PROJETO;
- 2.5.4. Avaliação de áreas que poderão ser cedidas com CDRU – Concessão do Direito Real de Uso, caso pertinente, ou outro instrumento jurídico, para fins de compor as contrapartidas.
- 2.5.5. Elaboração de Resumo Executivo do Projeto, explicitando suas principais características;
- 2.5.6. A Modelagem Jurídica do PROJETO deverá estar **concluída em até 270 dias** a contar da autorização para apresentação do Projeto.

2.6. A prestação dos Serviços abarcados por este Termo de Referência inclui:

- 2.6.1. Realizar reuniões com membros do MP para organizar as rotinas de trabalho, responder questionamentos, oferecer esclarecimentos e discutir os serviços autorizados, durante sua elaboração e após a apresentação, com presença física dos participantes ou por meio de conferência telefônica;
- 2.6.2. Discutir previamente com membros do MP as minutas de projetos, levantamentos, investigações e outros documentos, antes de sua apresentação final.

3. PRODUTOS (nos termos detalhados no item “2. ATIVIDADES”)

- 3.1. Projeto de Arquitetura;
- 3.2. Estudo de Engenharia;
- 3.3. Estudo Socioambiental;
- 3.4. Modelagem do Negócio e Avaliação Financeira;
- 3.5. Modelagem Jurídica;

4. METODOLOGIA DE TRABALHO

- 4.1. O trabalho deverá ser desenvolvido por meio da análise de estudos existentes, coleta de dados e realização de pesquisas de campo, elaboração de estudos e relatórios técnicos especializados entre outras formas.
- 4.2. Para realização deste trabalho poderão ser disponibilizados, para as AUTORIZADAS, informações e estudos existentes acerca do PROJETO e das necessidades do MP, sendo vedado às AUTORIZADAS utilizá-los para outros fins que não sejam decorrentes do presente Termo de Referência ou mesmo divulgá-los sem a autorização expressa do MP.
- 4.3. A proibição quanto à divulgação e à utilização para outros fins, aplica-se às AUTORIZADAS, também no que tange aos produtos por ela elaborados em decorrência do presente Termo de Referência.

5. TERMOS DA AUTORIZAÇÃO

a) Cronograma de Atividades

Atividade	Prazos (contados a partir da data zero)	Produtos
Projeto de Arquitetura Item 2.1	120 dias	Projeto de Arquitetura Elaborado
Estudo de Engenharia Item 2.2	180 dias	Estudo de Engenharia Elaborado
Estudo Socioambiental Item 2.3	210 dias	Estudo Socioambiental Elaborado
Modelagem do Negócio e Avaliação Financeira	240 dias	Modelagem do Negócio e Avaliação Financeira Elaborada

Item 2.4		
Modelagem Jurídica Item 2.5	270 dias	Modelagem Jurídica Elaborada, Edital e Contrato elaborados
TOTAL:	270	PROJETO concluído

b) Produtos e Relatórios

- 5.1. As AUTORIZADAS deverão apresentar **relatórios mensais** das atividades desenvolvidas, incluindo cópia de todos os produtos de natureza técnica, elaborados no período.
- 5.1.1. Os relatórios mensais deverão ser apresentados no último dia útil de cada mês, durante toda a vigência da autorização.
- 5.2. O primeiro relatório incluirá um plano de trabalho, um plano estratégico, um esboço de um cronograma de atividades, além de um resumo das avaliações preliminares acerca do PROJETO.
- 5.3. Os produtos, os relatórios e o resumo executivo deverão ser submetidos para aprovação em meio eletrônico em formato editável, ou seja, em formato que permita a modificação das informações; quando se tratar(em) de texto deve(m) ter o formato Microsoft Word 2000; e, quando se tratar de planilhas, gráficos etc. deve(m) ser entregue(s) com todas as informações (tais como fórmulas e dados de fundo) necessárias para permitir futuras utilizações e alterações. Após a aprovação, cada produto, relatório e o resumo executivo deverão ser reapresentados em 3 (três) vias impressas e 1 (uma) em meio eletrônico. O(s) arquivo(s) em meio eletrônico deve(m) ser editável(is), ou seja, em formato que permita a modificação das informações; quando se tratar(em) de texto deve(m) ter o formato Microsoft Word 2000; e, quando se tratar de planilhas, gráficos etc. deve(m) ser entregue(s) com todas as informações (tais como fórmulas e dados de fundo) necessárias para permitir futuras utilizações e alterações. Caso a conversão da versão eletrônica dos produtos, relatórios e do sumário executivo aos formatos acima mencionados altere de qualquer forma a diagramação original dos arquivos, deverão ser adicionalmente enviadas versões eletrônicas dos arquivos no formato originalmente produzidos.
- 5.4. Todos os produtos e relatórios deverão ser escritos em português e submetidos a um revisor profissional da língua portuguesa previamente à apresentação dos mesmos para aprovação.
- 5.5. Pertencerão à União todos os direitos sobre os produtos, relatórios e documentos produzidos pelas AUTORIZADAS em decorrência deste Termo de Referência.
- 5.6. Todos os produtos e relatórios deverão ser escritos em português e serão avaliados por comissão integrada pelos membros do Grupo Executivo da CTP e por representantes do MP.

c) Período de execução

5.7. As atividades relativas aos produtos descritos nos **itens 2.1 a 2.5** serão desenvolvidas **no prazo de 270 dias** contados da data da autorização para apresentação do Projeto.

d) Valor máximo do ressarcimento

5.8. Os projetos apresentados pelas AUTORIZADAS serão ressarcidos exclusivamente pelo vencedor da licitação, desde que efetivamente utilizado no eventual certame.

5.9. O valor nominal máximo a ser pago pela integralidade do Projeto é de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais).