



**GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS**

**Secretaria de Estado de Cultura e Turismo**

**Gabinete**

## **Anexo nº I - Termo de referência/SECULT/GAB/2021**

**PROCESSO Nº 1410.01.0000436/2021-84**

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

### **1. INTRODUÇÃO**

O presente Termo de referência contém o escopo dos ESTUDOS que se pretende receber dos AUTORIZADOS no âmbito do PMI.

Os termos grafados em caixa alta terão o mesmo significado daqueles descritos no item 3. DEFINIÇÕES do EDITAL.

As informações técnicas sobre o(s) IMÓVEL(IS) 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**

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 reforma, restauro, implantação, operação, exploração e manutenção do(s) IMÓVEL(IS) localizados no entorno da Praça da Liberdade, em Belo Horizonte – MG, conforme diretrizes estabelecidas.

Os ESTUDOS a serem apresentados pelos AUTORIZADOS contribuirão para a estruturação de concessão do(s) IMÓVEL(IS), , priorizando a autossuficiência econômica do projeto preferencialmente por meio de atividades culturais e turísticas. Os ESTUDOS poderão:

- I - Compreender um ou alguns dos imóveis relacionados no item 3;
- II - Estruturar projeto cuja sustentabilidade econômica seja analisada por conjunto ou lotes de imóveis; e
- III - Resultar na estruturação de mais de um contrato ou parceria.

### **3. ÁREAS A SEREM EXPLORADAS**

### 3.1 PALACETE DANTAS E SOLAR NARBONA

Localização: Rua Santa Rita Durão, encontro com a Avenida Cristóvão Colombo - Lourdes. Imóveis localizados no mesmo terreno, sob a mesma matrícula.

#### PALACETE DANTAS



Pavimento/Espaço	Descrição do Espaço
1º pavimento	388,48 m <sup>2</sup> , distribuídos entre 08 salas, sem auditório ou sala multiusos, pisos em madeira, cozinha e dois banheiros, e alpendre.
2º pavimento	380,19 m <sup>2</sup> , distribuídos entre 06 salas, sem auditório ou sala multiusos, pisos em madeira com marchetaria; dois banheiros. Janelas voltadas para a praça com balcões e alpendre.
Estacionamento	Estacionamento descoberto em brita com área de 392,00 m <sup>2</sup> .
Construção Externa Casa entre o Dantas e o Narbona	56,32 m <sup>2</sup> , sendo um galpão com divisórias internas fazendo o layout de 4 salas.

#### SOLAR NARBONA



Pavimento/Espaço	Descrição do Espaço
1º pavimento	195,00 m <sup>2</sup> distribuídos entre 06 salas, sem auditório ou sala multiusos; 02 banheiros; almoxarifado e DML. Pisos em tabuado de madeira.
2º pavimento	195,00 m <sup>2</sup> distribuídos entre 04 salas e um salão, sem auditório ou sala multiusos; 02 banheiros.

### 3.2 CASA AMARELA

Localização: R. Santa Rita Durão, 1275 - Funcionários/Belo Horizonte MG - 30.140-110



Pavimento/Espaço	Descrição do Espaço
Pavimento único	108,16 m <sup>2</sup> de área edificada contendo 04 salas, sendo uma maior para multiuso, com capacidade para 30 pessoas, refeitório com copa, 03 banheiros (sendo 01 PCD) e alpendre.
Espaço externo - Deck	29,6 m <sup>2</sup> sendo executado em madeira ecoblock, assentado sob pontaletes e envernizado com verniz naval.

### 3.3 CASA AZUL

Localização: Rua da Bahia, 2287 - Funcionários/Belo Horizonte MG – 30.160-012.



Pavimento/Espaço	Descrição do Espaço
1º pavimento	192,60 m <sup>2</sup> distribuídos entre hall, salão e sala de reuniões, sem auditório ou sala multiusos; 03 banheiros (sendo 01 PCD).
2º pavimento	189,7 m <sup>2</sup> distribuídos entre hall, 02 salas, auditório para 70 pessoas, e varanda.
Construção Externa - Café	30,99 m <sup>2</sup> de espaço para lanchonete com bancada e pia.

#### 4. DIRETRIZES URBANÍSTICAS

Os ESTUDOS deverão considerar os parâmetros urbanísticos do Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei Municipal nº 11.181/19) e legislação pertinente.

Destaca-se que, no Plano Diretor em vigor todas as vias no entorno da Praça da Liberdade são classificadas como vias de caráter misto, nas quais são admitidas atividades de médio impacto urbanístico, predominantemente conviventes com o cotidiano da vizinhança, com potencial de polarização de outras atividades econômicas (Grupos I, II ou III, listadas no Anexo XIII da Lei Municipal nº 11.181/19).

Para obter mais informações relativas ao uso do imóvel, recomenda-se que seja feita uma consulta prévia à Prefeitura de Belo Horizonte.

Algumas informações estão disponíveis no link <http://alf.siatu.pbh.gov.br/> (opção "Simulação de Consulta Prévia (Pessoa Jurídica e MEI)"). Será necessário informar o índice cadastral de IPTU, área utilizada e atividades pretendidas.

Imóvel	Índice cadastral de IPTU
Palacete Dantas e Solar Narbona	005.012.004.001-3
Casa Amarela	005.012.006.001-2
Casa Azul	011.020.024.001-7

Ainda segundo a Lei Municipal nº 11.181/19, em seu Anexo III: Mapa de áreas de diretrizes especiais, os imóveis em questão estão localizados na ADE Avenida do Contorno e na ADE Rua da Bahia Viva.

A ADE Avenida do Contorno é destinada a reforçar a identidade da área central por meio da proteção de porção do território reconhecida por seu valor simbólico e cultural, correspondente à área urbana incluída no plano de Aarão Reis, tendo como objetivos:

- I. proporcionar a proteção e a valorização do patrimônio arquitetônico, cultural, ambiental e paisagístico;
- II. valorizar o centro principal do Município, estimulando a convivência entre atividades econômicas tradicionais e modernas;
- III. preservar o traçado urbano histórico;
- IV. promover espaço urbano sustentável e acessível aos mais diversos grupos sociais;
- V. estimular os usos residencial e misto;
- VI. estimular a qualificação e a apropriação de edificações vazias ou subutilizadas;
- VII. fomentar atividades econômicas características de seus diversos setores;
- VIII. garantir a manutenção de ambiências características de porções específicas do território;
- IX. configurar e qualificar os espaços públicos sob princípios de acessibilidade universal e inclusão.

A ADE Rua da Bahia Viva é aquela que, em virtude de sua importância histórico-cultural associada à sua vocação de lazer, demanda a adoção de medidas para o incremento de seu potencial, destacando-se no âmbito deste PMI o incentivo às atividades da economia criativa condizentes com suas vocações culturais.

## 5. DIRETRIZES DE PATRIMÔNIO

O tombamento estadual do Conjunto Arquitetônico e Paisagístico da Praça da Liberdade que compreende jardins, alamedas, lagos, hermas, fontes e monumentos, bem como os prédios das Secretarias de Estado da Fazenda, de Obras Públicas (antiga Sec. da Agricultura), da Educação (antiga Secretaria do Interior), de Segurança Pública e Interior e Justiça, dos Palácios da Liberdade e dos Despachos, incluindo as fachadas e seus interiores, decorações, escadarias, pinturas e vitrais foi definido pelo Decreto nº 18.531, de 02 de junho de 1977, sendo então inscritos no Livro de Tombo nº I — Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico —, no Livro de Tombo nº II — de Belas Artes — e no Livro de Tombo nº III — Histórico, das Obras de Arte Históricas e dos Documentos Paleográficos ou Bibliográficos.

O Palacete Dantas, o Solar Narbona, a Casa Amarela e a Casa Azul encontram-se abrangidos pelo perímetro de tombamento estadual do Conjunto Arquitetônico e Paisagístico da Praça da Liberdade. Grande parte deste Conjunto recebe também tombamento municipal desde o ano de 1994, conforme processo n.

01.059227.95-69, integrando o Conjunto Urbano da Praça da Liberdade, Av. João Pinheiro e Adjacências. A Casa Amarela é tombada também pelo município conforme Deliberação 31/08/1990 - Ratificação 26/09/1990.

Para qualquer intervenção nos edifícios, os ESTUDOS deverão observar as diretrizes dos órgãos de proteção do patrimônio cultural municipal e estadual, além da legislação pertinente.

## **6. DIRETRIZES GERAIS**

O conjunto de Diretrizes Gerais apresentado nesta seção constitui premissa para a qualificação e gestão necessária à região objeto deste PMI. Os ESTUDOS devem se pautar pela premissa de que o imóvel se insere no perímetro do Circuito Liberdade, um complexo voltado para a difusão e fruição culturais, para o desenvolvimento turístico, para a preservação do patrimônio histórico e cultural, bem como para atividades de lazer e recreação, observadas as seguintes diretrizes:

I. Preservar o patrimônio histórico-cultural e artístico representado pelo imóvel, respeitadas as eventuais limitações de tombamentos incidentes, bem como as normas aplicáveis;

II. Garantir a unidade paisagística e arquitetônica que caracteriza e emoldura o Circuito Liberdade, a qual lhe confere referência histórica e estética;

III. Assegurar a manutenção de um ambiente coeso no Circuito Liberdade, com usos e equipamentos preferencialmente ligados ao lazer, turismo e cultura;

IV. Apoiar a estruturação de produtos e serviços turísticos especializados, com vistas à ampliação e diversificação da Oferta Turística.

V. Promover atividades que propiciem diversificação do perfil dos frequentadores do Circuito Liberdade, atraindo novos públicos para a apropriação dos espaços e promovendo programação atrativa aos usuários do local;

VI. Incorporar elementos no espaço que proporcionem usos e apropriações que considerem a vocação do Circuito Liberdade para eventos culturais, como exposições, apresentações e manifestações artísticas;

VII. Trabalhar de acordo com as legislações e convenções internacionais, nacionais, estaduais e municipais correspondentes a cada matéria, sobretudo para uso do logradouro, veiculação de engenho de publicidade, preservação do patrimônio histórico e manutenção das áreas verdes;

VIII. Desenvolver atividades que desempenhem e conciliem as funções educativa, sociocultural, estética e de lazer do Circuito Liberdade;

IX. Resguardar a função sociocultural do Circuito Liberdade por meio da provisão de espaço de interação social;

X. Incrementar a função de lazer no Circuito Liberdade por meio de oferta de diversificadas possibilidades de lazer, promoção de eventos em datas comemorativas, oportunidade de recreação;

XI. Atender aos parâmetros de suportabilidade e de “carga” tendo em vista a proteção e conservação do complexo urbanístico arquitetônico e sua adequada fruição;

XII. Projetar e consolidar a imagem do Circuito Liberdade internacionalmente como polo atrativo de turismo, negócios e cultura;

XIII. Tornar o imóvel e seu entorno mais atraentes para o público em geral e a eventuais parceiros;

XIV. Buscar a desoneração da Administração Pública Estadual por meio da exploração de fontes de receitas alternativas e da atração investimentos privados, tendo em vista a garantia da sustentabilidade financeira

dos projetos no longo prazo;

XV. Assegurar que o modelo proposto para o imóvel promova a racionalização operacional e econômica do uso da infraestrutura instalada;

XVI. Fomentar a integração com os permissionários existentes no entorno; e

XVII. Promover a acessibilidade para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Os ESTUDOS devem apresentar, tanto quanto possível, soluções financeiramente viáveis e que resguardem a maximização do interesse público. 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, 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

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.

Para a análise de fontes provenientes de receitas alternativas, complementares, acessórias ou de projetos associados, o AUTORIZADO poderá considerar a realização de eventos educativos, culturais ou de entretenimento, a exploração de lanchonetes, restaurantes, lojas, serviços de aluguel de equipamentos esportivos e de lazer, serviços de foto comercial, ações de marketing, comercialização de direitos de nome (naming rights), exploração publicitária, de telecomunicações e de serviços, entre outros.

Para a análise da exploração de eventuais atividades, o AUTORIZADO deverá considerar as limitações físicas e de público do espaço, a segurança e o conforto dos usuários, bem como as diretrizes de intervenção no patrimônio histórico-cultural, atentando-se para o impacto gerado em relação aos níveis admissíveis de emissão sonora, de iluminação e de aumento no tráfego de veículos no entorno, além das limitações legais.

Para a propositura de reforma, readequação e restauro dos espaços, equipamentos ou áreas atualmente existentes no imóvel, o AUTORIZADO deverá respeitar as diretrizes do parágrafo anterior, bem como a legislação vigente, em especial o previsto no Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei Municipal nº 11.181/2019).

É vedada a apresentação de ESTUDOS que considerem:

- Concessão de incentivos fiscais e tributários não previstos na legislação; e
- Previsão de alteração legislativa.

## **7. VISITAS TÉCNICAS**

Os INTERESSADOS e AUTORIZADOS poderão realizar visita técnica ao(s) IMÓVEL(IS) 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.

Os INTERESSADOS e AUTORIZADOS deverão manifestar interesse em realizar a visita técnica mediante requerimento à SECULT por meio do e-mail [parcerias@secult.mg.gov.br](mailto:parcerias@secult.mg.gov.br), com antecedência mínima de 5 (cinco) dias da visita, conforme item 7.5 do edital.

As visitas técnicas poderão, a critério da SECULT, 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.

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.

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

## **8. ESCOPO DOS ESTUDOS**

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 - Estudos de Arquitetura/Restauração, Engenharia e Urbanismo
- Caderno IV - Modelagem Econômico-Financeira;
- Caderno V - Modelagem Jurídica;

Os cinco Cadernos deverão observar o detalhamento de escopo e as diretrizes presentes neste Termo de Referência.

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.

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.

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.

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

**8.1 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:

- 8.1.1. Análise e justificativa dos benefícios da implantação da(s) iniciativa(s) sugerida(s) e seus impactos para a Administração Pública Estadual;
- 8.1.2. Estudos de Benchmark;
- 8.1.3. Síntese de licenças, alvarás e autorizações para consecução do projeto;
- 8.1.4. Síntese da modelagem operacional;
- 8.1.5. Síntese dos estudos de arquitetura/restauração, urbanismo e engenharia;
- 8.1.6. Síntese da modelagem econômico-financeira;
- 8.1.7 Síntese da modelagem jurídica;
- 8.1.8 Outros pontos que o AUTORIZADO julgar relevantes para entendimento dos ESTUDOS.

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 da região, como eventos de turismo, feiras, ações de publicidade, dentre outros;
- h) Detalhar as atividades comerciais, publicitárias e de operação e logística viáveis no imóvel.

Para a análise de fontes provenientes de receitas alternativas, complementares, acessórias ou de projetos associados, pode-se considerar a realização de eventos culturais ou de entretenimento, a exploração de lanchonetes, restaurantes, pontos de venda de comida e bebida, lojas, serviços de aluguel de equipamentos esportivos e de lazer, atividades de turismo, serviços de foto comercial, ações de marketing, comercialização de direitos de nome (naming rights), exploração publicitária, telecomunicações e de serviços, entre outros.

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.

## **8.2 Modelagem Operacional** – que deverá conter, ao menos:

- 8.2.1. As atividades comerciais, publicitárias e de operação e logística de acordo com o modelo de negócio a ser proposto;
- 8.2.2. As atividades contínuas de cunho cultural e/ou turístico de acesso ao público em geral, ainda que em caráter acessório, que serão realizadas no(s) IMÓVEL(IS);
- 8.2.3. Obrigações e responsabilidades do futuro contratado;
- 8.2.4. Descrição de todos os serviços a serem prestados;
- 8.2.5. Principais procedimentos e as demais informações relevantes para a execução dos serviços;
- 8.2.6. Melhores práticas, inovações e sugestões nos procedimentos operacionais da manutenção da infraestrutura e dos equipamentos necessários para adequada prestação de serviços;
- 8.2.7. Apontar, dentre as áreas disponibilizadas, sua proposição para instalação dos equipamentos e a utilização (integral ou parcial) de equipamentos já existentes na área;
- 8.2.8. Plano de trabalho para instalação, operação e manutenção de estruturas a serem implantadas;
- 8.2.9. 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;
- 8.2.10. Apontamento das licenças, alvarás e autorizações necessárias para execução do objeto;
- 8.2.11. 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;
- 8.2.12 O dimensionamento do pessoal para cada um dos serviços a serem prestados;
- 8.2.13 Levantamento de receitas alternativas, complementares, acessórias ou de projetos associados que possam favorecer o modelo de negócio indicado; e

8.2.14 Demais informações que o AUTORIZADO julgar pertinente.

**8.3 Estudos de Arquitetura/Restauração, Urbanismo e Engenharia** é compreendido como o conjunto de elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado, para caracterizar as implantações propostas, devendo levar em consideração a realização das atividades a serem exploradas na modelagem operacional descrita pelo item 8.2 deste documento, e as necessidades de restauro do(s) IMÓVEL(IS). Além disso, o projeto deverá ser elaborado com base nas indicações dos estudos técnicos, que assegurem a viabilidade técnica e a adequada preservação e conservação do patrimônio, e que possibilitem a avaliação do custo da obra e a definição do prazo de execução.

Para a propositura de reformas, readequações e restauro do imóvel, deverão ser apresentados estudos preliminares de arquitetura, restauração e urbanismo, respeitadas as normas técnicas aplicáveis e atendimento à legislação vigente.

Na elaboração dos ESTUDOS de Arquitetura/Restauração, Urbanismo e Engenharia deverão ser consideradas soluções de acessibilidade e ambientais e, preferencialmente, soluções que incluam fontes alternativas de energia, logística reversa e destinação adequada de resíduos.

É desejável que considere métodos construtivos modernos, garantindo padrões de qualidade dos serviços e materiais duráveis e adequados para os serviços objeto deste EDITAL.

Deverá conter, ao menos:

8.3.1. Estudo conceitual, de forma a fornecer visão global do projeto de reforma e restauro e identificar todos os seus elementos constitutivos com clareza;

8.3.2. Memorial descritivo;

8.3.3. Planta de situação, plantas esquemáticas de todos os níveis, estudos básicos dos layouts internos, cortes, elevações e perspectivas ilustrativas, estudos de visadas;

8.3.4. Identificação e mapeamento de áreas de implantação do projeto; e

8.3.5. Orçamento contendo estimativa dos investimentos e despesas de implantação exigidas, discriminados em elementos de maior representatividade sobre o valor do investimento (materiais, equipamentos, obras civis, despesas ambientais, aprovações e licenciamentos, dentre outros).

**8.4 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 o Estado, entre outros. 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:

8.4.1. Análise de *custo e benefício do projeto*;

8.4.2. 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;

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

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

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

8.4.6. Análise de utilização de *naming rights* e patrocínios;

8.4.7. Modelo de remuneração do futuro contratado e metodologia de cálculo, incluindo fórmulas, índices e mecanismos para reajuste (se for o caso);

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

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

8.4.10. Valores de Outorga (Fixa e variável).

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

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

8.4.12. 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.

8.4.13. Plano de negócios referencial.

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

8.4.14. Premissas macroeconômicas e financeiras;

8.4.15. Avaliação e justificativa para a Taxa Interna de Retorno (TIR);

8.4.16. Premissas fiscais e tributárias;

8.4.17. 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;

8.4.18. Premissas para projeção de capital de giro; e

8.4.19. Indicadores de desempenho e sistema de mensuração de desempenho.

Os principais resultados do modelo financeiro deverão incluir:

8.4.20. Taxa Interna de Retorno do Projeto;

8.4.21. Avaliação e justificativa para o prazo de concessão adotado, considerando os requisitos legais, a sustentabilidade econômico-financeira e o desgaste da infraestrutura; e

8.4.22. Outras que se julgar necessárias.

O modelo econômico-financeiro deverá incluir minimamente as seguintes planilhas:

8.4.23. Premissas;

8.4.24. Painel de controle (sumário);

8.4.25. Receitas detalhadas por linhas de negócios, tipos de produtos e/ou serviços prestados, com a respectiva quantidade e preços praticados;

8.4.26. Custos de operação e manutenção - OPEX;

8.4.27. Demonstração de Resultados de Exercício;

8.4.28. Balanço Patrimonial;

8.4.29. Investimentos e manutenções periódicas - CAPEX;

8.4.30. Outorgas e contrapartidas;

8.4.31. Quadro de usos e fontes de recursos, ano a ano; e

8.4.32. Outros elementos que se julgar necessários.

**8.5. 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:

8.5.1. 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.

8.5.2. 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.

O desenho do modelo jurídico deverá apresentar, ao menos:

8.5.3. As minutas de edital, contrato e anexos necessários para a licitação.

8.5.4. Os termos definidos do edital e da minuta do contrato;

8.5.5. Objeto da contratação, devendo o edital ter anexo específico com as especificações dos serviços (Caderno de Encargos);

8.5.6. Critérios de julgamento da licitação (ex: maior valor de outorga);

8.5.7. Eventuais critérios de qualificação técnica e econômico-financeira;

8.5.8. Critérios para elaboração de proposta técnica, caso prevista;

8.5.9. Eventuais condições precedentes à assinatura do contrato;

8.5.10. Prazo e valor estimado do contrato;

8.5.11. Mecanismo de remuneração e fontes de receitas do contratado;

8.5.12. 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;

8.5.13. 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;

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

8.5.15. Sanções e penalidades aplicáveis às hipóteses de infração;

8.5.16. Mecanismo de fiscalização do contrato;

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

8.5.18. Bens reversíveis e outras eventuais regras sobre bens vinculados à contratação;

8.5.19. Sistema de mensuração de desempenho que contemple, pelo menos: Indicadores de Gestão, Indicadores de Infraestrutura, Indicadores de Visitação, Indicadores de Satisfação dos Visitantes;

8.5.20. Diretrizes de Governança contratada;

8.5.21. Potenciais interfaces institucionais com os agentes envolvidos; e

8.5.22. Aspectos tributários do modelo de contratação escolhido.

## 9. 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 SECULT das AUTORIZAÇÕES, observados demais requisitos previstos no EDITAL.



Documento assinado eletronicamente por **Leônidas José de Oliveira, Secretário de Estado**, em 22/06/2021, às 18:26, 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](http://sei.mg.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **31204726** e o código CRC **DEC0D992**.