
PROCEDIMENTO DE MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE

02/2020

Secretaria de Estado de Meio Ambiente e
Desenvolvimento Sustentável – SEMAD

Instituto Estadual de Florestas – IEF.

Belo Horizonte – MG.

ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA

Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI) para a obtenção de estudos de viabilidade, levantamentos, investigações, dados, informações técnicas, projetos ou pareceres para estruturação de modelo de concessão para fins de exploração econômica de atividades de lazer e visitação, bem como serviços de gestão e operação dos atrativos existentes e a serem implantados na Área de Proteção Ambiental Estadual Parque Fernão Dias, ao amparo do artigo 21 da Lei Federal nº 8987/1995 e legislação aplicável.

Sumário

1. Introdução.....	3
1.1. O Programa de Concessão de Parques Estaduais – PARC.....	3
2. Objeto	4
2.1. Área de Proteção Ambiental Parque Fernão Dias	5
3. Diretrizes e Premissas para Elaboração dos Estudos	8
3.1. Das Diretrizes e Premissas Gerais	8
3.2. Da Visitas Guiadas	9
3.3. Metodologia.....	9
3.4. Conteúdo dos ESTUDOS	9
3.4.1. Sumário Executivo	10
3.4.2. Diagnósticos e Projeções	10
3.4.3. Modelagem Operacional.....	11
3.4.4. Modelagem Econômico-Financeira	12
3.4.5. Modelagem Jurídica.....	14
4. Cronograma dos Estudos.....	17
4.1. Da Entrega dos Produtos e das Reuniões Técnicas Pré-Fixadas	17
4.1.1. Produto 1	17
4.1.2. Produto 2.....	17
4.1.3. Produto 3.....	17
4.1.4. Produto 4.....	18
4.1.5. Quadro Resumo dos Produtos.....	18
5. Parâmetros para seleção e aproveitamento dos ESTUDOS	18
6. Do Aproveitamento e Ressarcimento dos Estudos	22
7. Do apoio a elaboração do Plano de Manejo	24

1. Introdução

O Estado de Minas Gerais, por intermédio da Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – SEMAD, e do Instituto Estadual de Florestas - IEF, vem por meio deste Termo de Referência apresentar as diretrizes para a participação de interessados no Procedimento de Manifestação de Interesse PMI SEMAD/IEF nº 02/2020 visando à obtenção de estudos de viabilidade, levantamentos, investigações, dados, informações técnicas, projetos ou pareceres para estruturação de modelo de concessão (doravante denominados ESTUDOS) para fins de exploração econômica de atividades de lazer e visitação, bem como serviços de gestão e operação dos atrativos existentes e a serem implantados em áreas localizadas na APA Estadual Parque Fernão Dias.

Tal projeto pauta-se na iniciativa do Governo de Minas Gerais para melhoria da gestão das Unidades de Conservação (UCs) do Estado – o Programa de Concessão de Parques Estaduais 2019-2022 – PARC.

1.1. O Programa de Concessão de Parques Estaduais – PARC

O Programa de Concessão em Parques Estaduais, lançado pelo Governo de Minas em 11 de abril de 2019, pretende contribuir para a inovação na gestão das áreas protegidas do Estado de Minas Gerais, atraindo investimentos, gerando empregos, ampliando os recursos humanos e financeiros a serem empregados na conservação ambiental e sensibilizando grande parcela da sociedade quanto à real importância de manutenção das áreas verdes para a qualidade de vida das gerações atuais e futuras.

1.1.1. Objetivos do Programa

O objetivo do Programa é desenvolver e implantar modelos de parcerias e concessões ambientais voltados para o aprimoramento e diversificação dos serviços turísticos ofertados nas UCs estaduais de forma a garantir o cumprimento de seus objetivos de criação, o aproveitamento sustentável das potencialidades econômicas existentes, a maior eficiência na gestão e na conservação da biodiversidade, bem como a geração de benefícios sociais e econômicos para as comunidades do seu entorno.

1.1.2. Importância das Parcerias na Gestão das Unidades de Conservação (UCs)

O estado de Minas Gerais possui um dos maiores Sistemas Estaduais de Unidades de Conservação (SEUC) do país, composto por um total de 94 unidades de conservação, totalizando aproximadamente 3,5 milhões de hectares de áreas protegidas. Estas unidades desempenham papel fundamental na preservação da biodiversidade, além de representarem um relevante papel junto à sociedade, na valorização do lazer, da educação ambiental, contribuição para o desenvolvimento sustentável, dentre outros.

Atualmente a gestão dessas UCs é feita exclusivamente pelo poder público, com destinação de recursos públicos para sua operação e manutenção. Diante do atual cenário de crise fiscal faz-se necessária a busca de estratégias alternativas para gestão dessas unidades, propiciando a redução de custos de gestão e implantação das mesmas e, concomitantemente, garantindo o cumprimento dos seus objetivos.

Torna-se imprescindível, portanto, identificar novos formatos de gestão, envolvendo, por exemplo organizações da sociedade civil e parceiros privados, sem perder o foco na busca pela melhoria no controle e qualidade socioambiental da UC, levando sempre em conta os objetivos pelos quais as UCs foram criadas e a legislação ambiental.

1.1.3. As Concessões no Contexto do Turismo em Unidades de Conservação

Nesse contexto, o Programa de Concessão de Parques Estaduais pretende promover uma ação integrada com parceiro privado capaz de propiciar aos visitantes infraestrutura de visitação e equipamentos e serviços turísticos que atendam de forma adequada às necessidades do público e proporcionem satisfação durante a visita, além do aprimoramento da gestão das UCs, indispensável à conservação e preservação ambiental.

Dessa forma esses locais cumprirão seus objetivos, como a manutenção do microclima, a consolidação de um local de lazer voltado para o bem-estar da população e a oportunidade de os visitantes terem uma educação ambiental mais sólida ao conhecerem e vivenciarem a biodiversidade da região.

1.1.4. Resultados Esperados

Espera-se com o Programa, principalmente, o aprimoramento da gestão e uso das áreas naturais protegidas, permitindo que essas unidades cumpram os seus objetivos de desenvolvimento social e preservação do ecossistema; estruturação das Unidades de Conservação contempladas, com oferta de serviços adequados aos visitantes; ampliação do número de visitantes nas Unidades, representando um importante impacto nas economias regionais, gerando empregos, renda e valorização dos ativos ambientais; e maior eficiência nos gastos públicos para gestão de unidades de conservação no Estado, concentrando as atividades do poder público na promoção da conservação ambiental.

2. Objeto

O presente Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI) visa orientar a participação de interessados no processo de obtenção de estudos de viabilidade, levantamentos, investigações, dados, informações técnicas, projetos ou pareceres para estruturação de modelo de concessão para fins de exploração econômica de atividades de lazer e visitação, bem como serviços de gestão e operação dos atrativos existentes e a serem implantados em áreas localizadas na APA Estadual Parque Fernão Dias.

Os ESTUDOS consistem na estruturação de projeto da concessão da APA, mediante a elaboração de modelagem econômico-financeira, operacional e jurídica e estudos de engenharia, arquitetura e de impacto urbanístico.

Os interessados deverão priorizar a autossuficiência econômica do projeto e a proposta deverá compreender toda a área e equipamentos da APA indicados no item 2.1.2 deste Termo de Referência.

2.1. Área de Proteção Ambiental Parque Fernão Dias

2.1.1. A APA Estadual Parque Fernão Dias

O Parque Estadual Fernão Dias foi inaugurado em 04 de maio de 1980. O imóvel com área total de 1.300.000,00m², é constituído por duas áreas: Área 1 com 985.849,00m² (matrícula 29.960) e Área 2 com 314.151,00m² (matrícula 29.957).

A área, que atualmente encontra-se subutilizada, já foi objeto de um MASTERPLAN que indicou uma gama de ações de revitalização, além de realizar um amplo diagnóstico do local.

Em 20 de dezembro de 2016, a Área 1 foi inserida na Área de Proteção Ambiental (APA), por meio da Lei estadual nº 22.428/2016. A APA Estadual Parque Fernão Dias, inserida no vetor oeste da Região Metropolitana, representa um grande potencial para o contexto local e metropolitano, devido à significativa extensão de área verde localizada próxima a importantes centros urbanos e industriais do Estado.

Conforme apontado pelos estudos do MASTERPLAN, a revitalização da APA Estadual Parque Fernão Dias possui uma importante função de aumentar a oferta de atividades turísticas, culturais, de esporte, lazer e serviços públicos, visando promover a uma reestruturação territorial, o aumento da qualidade de vida da população local e, principalmente, a inclusão social de uma parcela da população de baixa renda desses municípios. Como é sabido, Contagem e Betim são municípios com grande participação no PIB de Minas Gerais, estão entre os cinco municípios com as maiores populações do Estado e possuem relativamente poucas unidades de conservação, fatores estes que incrementam ainda mais o potencial de aproveitamento da área.

Atualmente, a degradação da APA Estadual Parque Fernão Dias gera problemas de segurança pública, pois é um espaço estrategicamente localizado – entre a via Expressa de Contagem e a BR 381 – que vem sendo subaproveitado já que não há integração do Parque com seu entorno. Verifica-se conflito entre vegetação e áreas de uso em virtude da ausência de tratamento e controle paisagístico, processos erosivos, degradação da lagoa anteriormente existente, desenho urbano pouco definido prejudicando a organização e setorização das diferentes atividades realizadas no parque, fragmentação espacial, desarticulação entre zonas de equipamentos e ambientes essencialmente naturais, ocupações irregulares, estrutura viária interna mal articulada, acesso e articulação deficientes, ausência de iluminação e de estacionamento para visitantes.

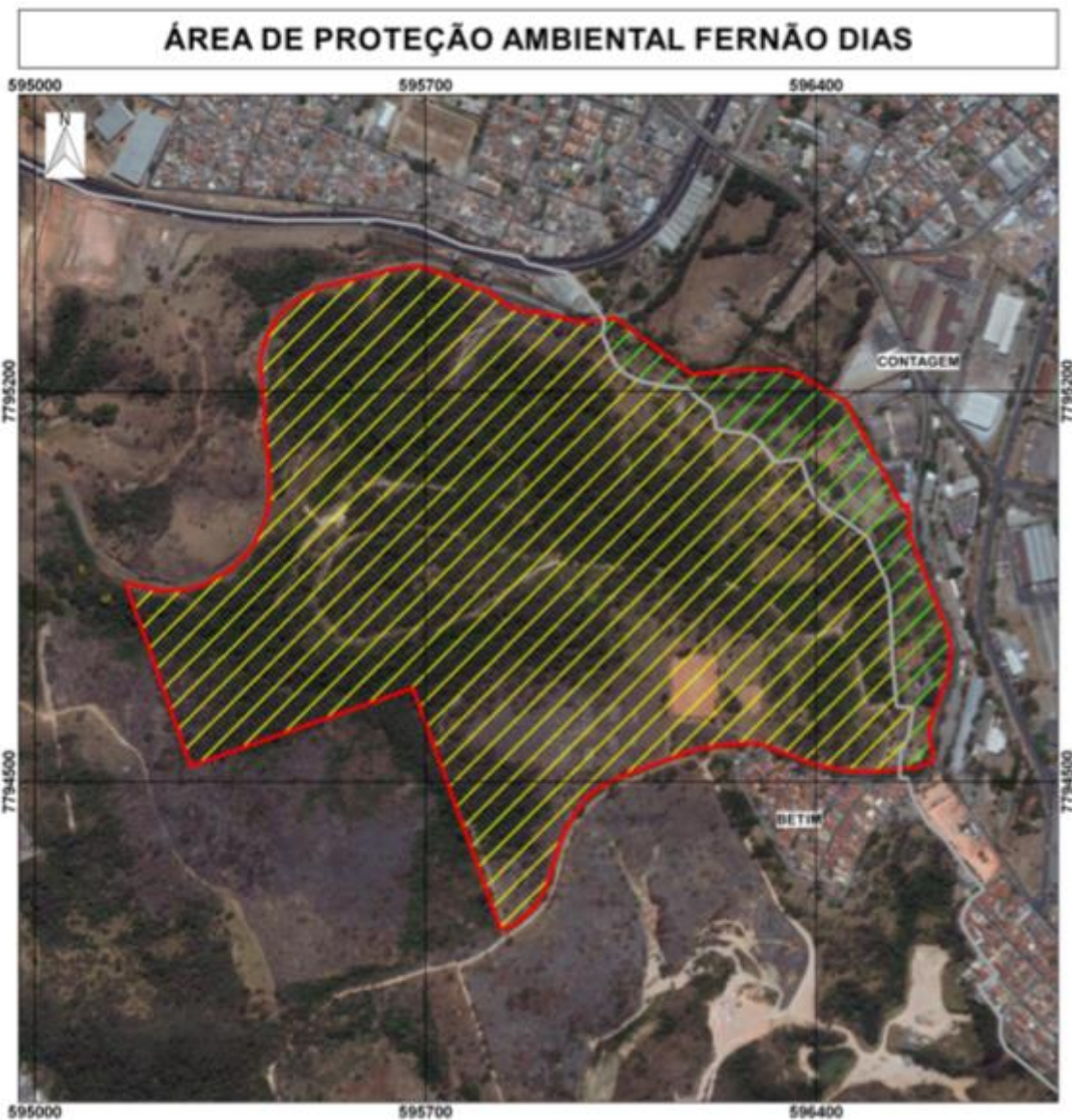
Por outro lado, há abundância de recursos naturais e trechos de topografia suave que podem ser objeto de intervenção. A revitalização da APA Estadual Parque Fernão Dias possui uma importante função de aumentar a oferta de atividades turísticas, culturais, de esporte, lazer e serviços públicos, tais como anfiteatros, quadras poliesportivas, equipamentos urbanos e comunitários, etc. Além disso, estas atividades contribuem para promover a inclusão social de uma parcela da população de baixa renda desses municípios.

A concessão da APA Estadual Parque Fernão Dias permitirá aumentar a qualidade de vida da população local, uma vez que proporcionará maiores possibilidade de cultura, lazer em meio à natureza e recreação para a população local e dos visitantes.

2.1.2. Da Área de Concessão



Mapa 1: Vista Aérea - Área da APA Estadual Parque Fernão Dias
Fonte: Plano de Requalificação do Parque Fernão Dias – ARMBH



2.1.3. Localização e Acesso

A APA Estadual Parque Fernão Dias localiza-se nos municípios de Contagem e Betim, na Região Metropolitana de Belo Horizonte.

A área confronta com apenas duas vias, por onde são realizados os acessos, ambos em Contagem. O principal é feito pela Rua Rio Comprido, via coletora, em frente à PUC Contagem. E o secundário é realizado pela Rua Doze, via local, limítrofe ao bairro Riacho 3, que continua como estrada rural e se articula com a BR-381.

2.1.4. Infraestrutura Existente

A APA Parque possui as seguintes estruturas e equipamentos:

- a. Portaria e Sede Administrativa;
- b. Pista de Bicycross;

- c. Velódromo;
- d. 04 bares;
- e. Playground / Mini Cidade;
- f. 02 vestiários;
- g. 02 conjuntos de quadras poliesportivas;
- h. Mirante;
- i. Trilhas;
- j. Campo de Futebol;
- k. Salão Lúzio Ângelo Frederico (Grupo de Convivência Estrela Dalva – Terceira Idade).

2.1.5. Atrativos da APA Estadual Parque Fernão Dias

A APA conta com recursos naturais abundantes, com destaque para a vasta flora nativa e suas espécies de grande porte.

Além dos espaços já implementados, como as quadras poliesportivas, o campo de futebol, o velódromo (único do Estado), a pista de bicicross, o playground, as trilhas e o salão de eventos, a APA Parque dispõe de grandes áreas livres que têm capacidade para receber atividades relacionadas ao turismo, lazer, cultura e à educação ambiental.

Outro fator que aumenta o potencial de uso e ocupação do espaço é a proximidade ao tecido urbano, e também à Pontifícia Universidade Católica e à Companhia da Polícia Militar.

3. Diretrizes e Premissas para Elaboração dos Estudos

3.1. Das Diretrizes e Premissas Gerais

As diretrizes e premissas gerais constituem as informações e orientações que deverão ser consideradas como verdadeiras e que serão observadas para fins de elaboração dos estudos pelos participantes, nos termos dispostos neste item.

Os ESTUDOS deverão observar o disposto na legislação, nas normas complementares e no **Anexo IV – Estudos de Referência**, do Edital, sendo vedada a realização de quaisquer atividades que venham a comprometer a proteção e a preservação ambiental.

Os ESTUDOS poderão propor diretrizes para o Plano de Manejo da APA Estadual Parque Fernão Dias, sendo que estas deverão respeitar a finalidade de conservação, conforme previsto na legislação para a categoria APA.

Os ESTUDOS deverão utilizar-se das ferramentas de planejamento de uso público, preferencialmente, daquelas disponibilizadas no **Anexo IV – Estudos de referência**.

Os ESTUDOS deverão considerar a área a ser concedida e explorada, conforme previsto no item 2.1.2 deste Termo de Referência, privilegiando-se a desoneração dos cofres públicos e o formato de concessão de uso, regulamentado pelo Decreto estadual nº 46.467/2014.

3.2. Da Visitas Guiadas

Os AUTORIZADOS deverão realizar visita guiada à área de concessão 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 execução do projeto.

As visitas guiadas serão acompanhadas por servidor público ou outro representante especialmente designado pelo IEF e deverão seguir todas as normas de biossegurança impostas pelas autoridades em decorrência da pandemia, conforme PORTARIA IEF Nº 65, DE 08 DE JUNHO DE 2020.

3.3. Metodologia

A metodologia proposta pelo INTERESSADO deverá compreender os métodos a serem empregados para a obtenção de informações, definição do escopo dos projetos, concepção, elaboração e execução dos ESTUDOS.

O INTERESSADO deverá indicar a forma e os meios para a condução dos ESTUDOS.

3.4. Conteúdo dos ESTUDOS

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 premissas exigidas neste Termo de Referência:

3.4.1. Sumário Executivo

O sumário executivo deverá, de forma resumida, apresentar as ideias gerais dos estudos e de cada um dos produtos descritos neste Termo de Referência, bem como conter uma análise e justificativa dos benefícios da implantação da(s) iniciativa(s) sugerida(s).

3.4.2. Diagnósticos e Projeções

Os ESTUDOS deverão contemplar dois eixos principais quais sejam: diagnóstico da área de concessão e análise de mercado e desenvolvimento de projeções de crescimento.

3.4.2.1. Eixo 1: Diagnóstico da área de concessão da APA Estadual Parque Fernão Dias

Este eixo deverá considerar os seguintes elementos:

- a. Situação ambiental da área de influência do projeto;
- b. Legislação municipal, estadual e federal afetas ao projeto;
- c. Condicionantes legais, regulatórias e normativas para a realização do projeto;
- d. Situação da infraestrutura física existente na área e cobertura vegetal;
- e. Situação dos sistemas técnicos e equipamentos;
- f. Diagnóstico de acessibilidade (viária, de circulação de pedestres e de uso dos equipamentos);
- g. Índice de Atratividade Turística;
- h. Rol de Oportunidades de Visitação em Unidades de Conservação – ROVUC;
- i. Monitoramento de Impactos da Visitação.

3.4.2.2. Eixo 2: Análise de mercado e desenvolvimento de projeções de crescimento

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 atendido atualmente e do público que se pretende atender com a execução do projeto, incluindo perfil e características de cada nicho (perfil socioeconômico, interesses, comportamentos, motivações);
- b. Projeção do número de visitantes para todos os anos da concessão, bem como a análise da sazonalidade da visitação, respeitando as limitações previstas nas premissas (item 3.1 deste Termo de Referência);
- c. Preços atuais e previsões de reajuste, equipamentos e atividades a serem exploradas;
- d. Receitas da APA;

- e. Despesas operacionais da APA Parque;
- f. Os equipamentos já existentes e as atividades potenciais;
- g. Possibilidades quanto às novas unidades de negócio, equipamentos e atividades a serem exploradas;
- h. Outros itens que tenham relevância na análise atual da demanda e nas projeções futuras;
- i. Possibilidades de mercado relativas às características da região, como eventos de turismo, feiras, ações de publicidade, dentre outros;
- j. Detalhar as atividades comerciais, publicitárias e de operação e logística viáveis na APA.

Para a análise de fontes provenientes de receitas alternativas, complementares, acessórias ou de projetos associados, pode-se considerar a realização de eventos esportivos, culturais ou de entretenimento, a exploração de estacionamentos, lanchonetes, restaurantes, pontos fixos ou móveis de venda de comida e bebida, lojas, serviços de aluguel de bicicletas e demais equipamentos esportivos e de lazer, serviços de foto comercial, ações de marketing, comercialização de direitos de nome (*namings 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 da APA, bem como respeitar o patrimônio histórico-cultural, da paisagem urbana, da fauna e da flora, a segurança e do conforto dos usuários, atentando-se para o impacto gerado em relação aos níveis admissíveis de emissão sonora, de iluminação e de aumento no tráfego de veículos na APA e no entorno.

3.4.3. Modelagem Operacional

A modelagem operacional é compreendida como o conjunto de elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado, para caracterizar as implantações propostas, devendo levar em consideração a prestação dos serviços considerados na modelagem operacional. Ela deverá contemplar estudos de engenharia e arquitetura, que consiste no anteprojeto (AP), ou seja, documentos técnicos que permitam a caracterização das intervenções propostas e sua viabilidade técnica, bem como estimativa dos custos e prazos de execução. Devem ser considerados os componentes e instalações já existentes, bem como investimentos e obras já executadas pelo Estado e aspectos de impacto ao patrimônio histórico e ambiental.

Os ESTUDOS relativos ao cenário escolhido devem contemplar os seguintes requisitos mínimos:

- a. Análise preliminar das questões ambientais ligadas à área total da APA Parque Fernão Dias, principalmente àquelas relacionadas às instalações e equipamentos a serem instalados;
- b. Identificação e detalhamento das soluções técnicas de engenharia e arquitetura escolhidas para o projeto, apresentadas de forma global com identificação precisa de seus elementos constituintes;

- c. Requisitos técnicos e operacionais mínimos, globais e localizados, para as atividades a serem implementadas, todas suportadas por Memória de Cálculo;
- d. Previsão de medidas de manutenção para as edificações existentes visando atender às condições necessárias para a retomada da capacidade funcional e preservação das características originais das edificações e prevenir a perda de desempenho devido aos desgastes dos seus sistemas, peças ou ação do tempo, sem, no entanto, alterar as condições das edificações existentes;
- e. Plano de implantação, dimensionamento e caracterização das intervenções e construções previstas, contemplando os conceitos de construção sustentável, de acessibilidade universal, logística reversa dos equipamentos a serem substituídos ou descartados, e destinação adequada de resíduos;
- f. Planta baixa, desenhos e Memoriais das intervenções propostas;
- g. Indicar e especificar os Serviços, Materiais e Equipamentos a serem incorporados às soluções propostas;
- h. Orçamento e Cronograma Físico-Financeiro pelo prazo da concessão dos investimentos necessários à implantação do projeto, discriminados em seus principais itens (materiais, equipamentos, obras civis, despesas ambientais, aprovações e licenciamentos, dentre outros), especificados em Planilhas Orçamentárias com os custos e quantidades. Deverá ser adotada a Planilha de custos referência do Estado de Minas Gerais, disponível em <http://www.infraestrutura.mg.gov.br/municipio/consulta-a-planilha-de-precos-seinfra>;
- i. Projeto de arquitetura e urbanismo contendo, no mínimo: Estudo conceitual, de forma a fornecer visão global do projeto e identificar todos os seus elementos constitutivos com clareza; Planta de situação, plantas esquemáticas de todos os níveis, estudos básicos dos layouts internos, cortes, elevações e perspectivas ilustrativas, estudos de visadas;
- j. Descrição dos impactos gerados, contendo detalhamento sobre impacto físico, sonoro e biológico.

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

3.4.4. Modelagem Econômico-Financeira

A 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.

3.4.4.1. Eixo 1: Estudo de viabilidade econômico-financeira da concessionária (avaliação financeira)

Esta parte consiste em relatório explicativo da modelagem financeira, contendo a justificativa de todas as premissas utilizadas nos ESTUDOS, além daquelas previstas no item 3.1, contemplando minimamente os seguintes itens:

- a. Premissas macroeconômicas e financeiras;
- b. Premissas fiscais e tributárias;
- c. Descrição e dimensionamento das fontes de receitas (principais e acessórias), com respectivas premissas e com base em projeção de cenários de demanda;
- d. Análise de utilização de *naming rights* e patrocínios dentro da APA Estadual Parque Fernão Dias;
- e. Dimensionamento de custos e despesas, discriminando-os entre fixos e variáveis (OPEX);
- f. Cronograma físico-financeiro detalhado dos investimentos (fixos e pré-operacionais, iniciais e reinvestimentos), por etapa e por fase de implantação, caso haja, incluindo os prazos para obtenção das licenças de instalação e operação, se aplicável (CAPEX);
- g. Descrição da estrutura de capital (próprio e de terceiros);
- h. Descrição do tipo de dívida e dos instrumentos financeiros utilizados (empréstimo-ponte e/ou longo prazo, sênior e/ou subordinada, empréstimos bancários, utilização de valores mobiliários, melhorias de créditos, linhas de crédito de fomento ao turismo etc.), montante, prazo e condições (carência, método de amortização, periodicidade de pagamento, garantias, periodicidade da liberação do recurso, entre outros);
- i. Premissas para projeção de capital de giro;
- j. Premissas para a recuperação do investimento por parte dos acionistas ao longo do prazo da concessão (distribuição de dividendos, redução de capital, entre outros);
- k. Valor a ser pago pela outorga, se couber, considerando as consequências associadas ao descumprimento dos parâmetros de desempenho, conforme sistema de Mensuração de Desempenho a ser desenvolvido nos moldes do item 3.4.5.3;
- l. Valor com seguros, quando for o caso;
- m. Avaliação e justificativa para o prazo de concessão adotado, considerando os requisitos legais, a remuneração do concessionário e o desgaste da infraestrutura;
- n. Avaliação e justificativa para a taxa interna de retorno (TIR) adotada;
- o. Análise econômica da modalidade de contratação mais vantajosa para o IEF, considerando os aspectos de custo-benefício, custo de oportunidade, dentre outros;
- p. Plano de Negócios referencial;
- q. Valor e prazo do contrato;
- r. As atividades comerciais, publicitárias e de operação e logística de acordo com o modelo de negócio a ser proposto.

3.4.4.2. Eixo 2: Índices financeiros esperados do projeto

Além disso, deverão ser demonstrados os principais resultados esperados do modelo financeiro na forma dos itens abaixo:

- a. Resultado econômico – Fluxo de Caixa Descontado do Projeto e do Acionista;

- b. Taxa Interna de Retorno do Projeto e do *Equity* (TIR);
- c. Alavancagem financeira máxima;
- d. Índice de Cobertura dos Serviços de Dívida (ICSD) anual e médio;
- e. Produção de indicadores a exemplo de exposição máxima, custo médio ponderado de capital (WACC), *payback*, entre outros;
- f. Outras informações que julgarem necessárias.

Todas as premissas, previstas no item 3.1 deste Termo de Referência, deverão ser incorporadas e evidenciadas na elaboração de planilhas que serão entregues junto ao relatório e compo do seguintes painéis:

- a. Painel de controle (sumário);
- b. Demonstração de Resultados de Exercício;
- c. Demonstração de Fluxo de Caixa Direto e Indireto;
- d. Termos e condições da outorga;
- e. Investimentos e manutenções periódicas (CAPEX);
- f. Depreciações e amortizações;
- g. Termos e condições de financiamento;
- h. Receitas, detalhadas por linhas de negócios, tipos de produtos e/ou serviços prestados, com a respectiva quantidade e preços praticados;
- i. Custos de operação e manutenção (OPEX);
- j. Custo médio ponderado de capital (WACC);
- k. Outras que se julgarem necessárias.

3.4.5. Modelagem Jurídica

Os ESTUDOS deverão apresentar modelagem jurídica no modelo de concessão, preferencialmente no modelo de concessão de uso, previsto no Decreto nº 46.467/2014.

A modelagem jurídica deverá cumprir o que segue:

3.4.5.1. Eixo 1: Desenho e estruturação do modelo jurídico

A Modelagem Jurídica referente ao desenho e estruturação do modelo jurídico apresentado deverá apresentar:

- a. Análise jurídica institucional, legal e regulatória pertinentes ao projeto, incluindo aspectos regulatórios ambientais, de patrimônio histórico, de zoneamento, de trânsito e quaisquer outros aspectos de natureza jurídico regulatória aplicáveis;
- b. Análise dos fatores jurídicos, técnicos e procedimentais da Administração Pública Estadual 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;
- c. Análise jurídica dos aspectos tributários do modelo de contratação e operação escolhido, contemplando as diretrizes regulatórias legais e infralegais, municipais, estaduais e federais, e outros aspectos normativos tributários que incidam no projeto;
 - d. Indicação e elaboração de minutas das ferramentas jurídicas necessárias ao modelo indicado;
 - e. Indicação dos critérios de qualificação dos licitantes, de julgamento e de estratégias de negociação até a contratação, conforme as condições da legislação vigente;
 - f. Mecanismos que deverão estar contratualmente presentes para disciplinar o equilíbrio econômico-financeiro do contrato de concessão;
 - g. Elaboração da(s) Minuta(s) de Edital e seus respectivos anexos, os quais deverão conter, além das informações previstas em lei, outras julgadas necessárias aos potenciais investidores e entidades reguladoras.

3.4.5.2. Eixo 2: Avaliação de impacto e risco

A Modelagem Jurídica referente à avaliação de impacto e risco deverá apresentar:

- a. 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;
- b. Descrição detalhada de direitos, obrigações e encargos do parceiro público e do parceiro privado;
- c. Descrição analítica do mecanismo de regulação do equilíbrio econômico financeiro do contrato, que deverá adotar a metodologia de fluxo de caixa marginal, com a proposta de fórmula de cálculo para o reestabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro; e
- d. 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.

3.4.5.3. Eixo 3: Mensuração de desempenho

O projeto deverá conter um Sistema de Mensuração de Desempenho, dispondo de um conjunto de indicadores para a avaliação do desempenho da Concessionária, proporções desses indicadores, o impacto no sistema de pagamento – se possível, bem como a metodologia de mensuração desses indicadores.

- a. O Sistema de Mensuração de Desempenho deve indicar as premissas de modelagem, metodologia empregada e aspectos técnicos pertinentes;
- b. Os índices serão graduados em níveis de qualidade, e mensurados separadamente, de modo a caracterizar de maneira mais fiel possível a qualidade da prestação dos serviços concessionados;

- c. Deverá estar explícito para cada indicador seu objetivo, sua forma de medição, unidade de medida, periodicidade de cálculo/aferição, fonte de coleta de dados, forma de apresentação da nota e ainda observações necessárias para dirimir dúvidas ou dupla interpretação;
- d. Os indicadores de desempenho deverão ser estruturados de modo a formar um sistema de indução de comportamento, alinhando o interesse econômico do futuro operador com o interesse público, dado que a mensuração de desempenho incidirá na remuneração da concessionária;
- e. Cada indicador deverá ser elaborado de forma a permitir aferição independente dos demais;
- f. Os indicadores de desempenho deverão estabelecer um padrão operacional de excelência para os serviços concessionados respeitando o princípio da eficiência administrativa.

Os indicadores deverão contemplar, não restrito à, as seguintes áreas:

- a. Indicadores de Gestão;
- b. Indicadores de Infraestrutura;
- c. Indicadores de Visitação;
- d. Indicadores de Satisfação dos Visitantes.

3.4.5.4. Eixo 4: Minutas de instrumentos jurídicos e demais documentos

Dentre as minutas de instrumentos jurídicos licitatórios e demais documentos necessários à implementação do projeto, devem constar no mínimo:

- a. Minutas de leis, decretos e outros atos normativos, caso necessários;
- b. Minuta de edital de licitação do projeto e seus anexos, bem como minuta do contrato e seus anexos, os quais deverão conter, além das cláusulas obrigatórias, previstas em lei, os seguintes itens:
 - Definições dos termos do edital e do contrato;
 - Disposição e definição dos mecanismos de remuneração e fontes de receitas do parceiro privado;
 - Possíveis contrapartidas a serem revertidas à Administração Pública Estadual em razão da exploração da área e dos serviços prestados, tais como mecanismo de pagamento de outorga ou compartilhamento de receitas ou lucros, se couber;
 - Análise de utilização de *namings rights* e patrocínios dentro da APA Estadual Parque Fernão Dias;
 - Mecanismos de fiscalização e regulação do contrato;
 - Estrutura de garantias privadas;
 - Bens reversíveis;
 - Aspectos tributários contratuais;

- Mecanismos que disciplinem o equilíbrio econômico-financeiro do contrato;
- Previsão e definição dos índices de desempenho a serem considerados;
- Estabelecimento de regras de pagamento de outorga e compartilhamento de receitas vinculadas ao desempenho na execução do contrato;
- Indicação de procedimentos necessários para garantir o direito aos usuários.

4. Cronograma dos Estudos

O prazo máximo para a conclusão dos ESTUDOS em conformidade com o disposto neste Termo de Referência será de até **95 dias corridos**, contados do dia seguinte à publicação do aviso de autorização pelo Diário Oficial do Estado de Minas Gerais.

4.1. Da Entrega dos Produtos e das Reuniões Técnicas Pré-Fixadas

Os ESTUDOS deverão ser entregues conforme os prazos estabelecidos no item 4.1.5 do Termo de Referência. Para entrega de cada produto será realizada uma Reunião Técnica, conforme previsto no Anexo VI – Do Cronograma.

4.1.1. Produto 1

O Produto 1 será composto do item Diagnósticos e Projeções, conforme item 3.4.2 deste Termo de Referência.

O Produto 1 deverá ser entregue em **25 dias corridos**, a contar do dia seguinte da publicação do Termo de Autorização para realização dos ESTUDOS no Diário Oficial do Estado de Minas Gerais.

O poder público poderá solicitar correções, alterações ou inclusões no produto apresentado.

Nesses casos, o AUTORIZADO terá **10 dias corridos** para atendimento do pleito, sem que este prazo interfira nas demais entregas subsequentes.

4.1.2. Produto 2

O Produto 2 será composto pelo item Modelagem Operacional do Termo de Referência.

O Produto 2 deverá ser entregue em **20 dias corridos** a contar da entrega do Produto 1.

O poder público poderá solicitar correções, alterações ou inclusões no produto apresentado.

Nesses casos, o AUTORIZADO terá **10 dias corridos** para atendimento do pleito, sem que este prazo interfira nas demais entregas subsequentes.

4.1.3. Produto 3

O Produto 3 será composto por parte do item Modelagem Econômico-Financeira do Termo de Referência.

O Produto 3 deverá ser entregue em **25 dias corridos**, a contar da entrega do Produto 2.

O poder público poderá solicitar correções, alterações ou inclusões no produto apresentado.

Nesses casos, o AUTORIZADO terá **10 dias corridos** para atendimento do pleito, sem que este prazo interfira nas demais entregas subsequentes.

4.1.4. Produto 4

O Produto 4 será composto pela Modelagem Jurídica conforme item 3.4.55 do Termo de Referência.

O Produto 4 deverá ser entregue em **25 dias corridos**, a contar da entrega do Produto 3.

O poder público poderá solicitar correções, alterações ou inclusões no produto apresentado.

Nesses casos, o AUTORIZADO terá **10 dias corridos** para atendimento do pleito, sem que este prazo interfira nas demais entregas subsequentes.

4.1.5. Quadro Resumo dos Produtos

Produto	Composição	Nº do Item no TR	Data entrega*
Produto 1	Diagnósticos e Projeções	3.4.2	25 dias após a publicação do Termo de Autorização
Produto 2	Modelagem Operacional	3.4.3	50 dias após a publicação do Termo de Autorização
Produto 3	Modelagem Econômico-Financeira	Error! Reference source not found.4	70 dias após a publicação do Termo de Autorização
Produto 4	Modelagem Jurídica	3.4.5	95 dias após a publicação do Termo de Autorização

*Contados em dias corridos.

5. Parâmetros para seleção e aproveitamento dos ESTUDOS

A seleção dos ESTUDOS levará em consideração os produtos entregues por cada AUTORIZADO e se dará por cada item que compõe o produto, conforme quadro abaixo.

Produto	Item
P1 - Diagnósticos e	Eixo 1: Diagnóstico da área de concessão da APA Estadual

Projeções	Parque Fernão Dias
	Eixo 2: Análise de mercado e desenvolvimento de projeções de crescimento
P2 - Modelagem Operacional	Eixo 1: Estudos de engenharia e arquitetura
P3 - Modelagem Econômico-Financeira	Eixo 1: Estudo de viabilidade econômico-financeira da concessionária (avaliação financeira)
	Eixo 2: Resultados esperados do projeto
P4 - Modelagem Jurídica	Eixo 1: Desenho e estruturação do modelo jurídico
	Eixo 2: Avaliação de impacto e risco
	Eixo 3: Mensuração de desempenho
	Eixo 4: Mínutas de instrumentos jurídicos e demais documentos

A seleção para aproveitamento dos ESTUDOS também levará em consideração os seguintes parâmetros:

- a. Completude das informações do Edital;
- b. Apresentação de metodologias, fontes e referências utilizadas, memória de cálculo e premissas para construção de cenários e elaboração dos ESTUDOS;
- c. Adoção das melhores técnicas de elaboração, segundo normas e procedimentos científicos pertinentes, utilizando, sempre que possível, equipamentos e processos recomendados pela melhor tecnologia aplicada ao setor;
- d. Compatibilidade com as normas técnicas emitidas pelos órgãos setoriais e com a legislação aplicável ao setor e observância das exigências legais;
- e. Demonstração comparativa de custo e benefício do empreendimento em relação a opções funcionalmente equivalentes, se existentes e o impacto socioeconômico da proposta para o empreendimento, se aplicável, considerando as seguintes variáveis, entre outras:
 - i. Valor do investimento total previsto;
 - ii. Custos de manutenção e operação;
 - iii. Rentabilidade do projeto – Taxa Interna de Retorno (TIR);
 - iv. Resultado econômico – Valor Presente Líquido (VPL);
 - v. Período de recuperação do investimento – *payback*;
 - vi. Valor da outorga.
- f. Apresentação do modelo de concessão proposto, mediante fundamentação jurídica (legal, doutrinária ou jurisprudencial) que evidencie a escolha pelo modelo frente as outras alternativas jurídicas possíveis, focando na possibilidade de sua autossustentabilidade;

- g. Desoneração da Administração Pública, 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;
- h. Elaboração de riscos e as respectivas diretrizes de alocação, gestão e mitigação;
- i. Consideração da legislação vigente e demais anexos do Edital.

A avaliação qualitativa dos ESTUDOS será feita em uma escala de 0% (zero) a 100% (cem) em relação ao percentual de atendimento dos estudos apresentados a cada um dos itens elencados abaixo, que constituem os CRITÉRIOS DE SELEÇÃO, onde a nota 0 significa que o estudo não apresentou qualquer informação útil ou consistente com o respectivo item e a nota 100% que o relatório apresentou informações úteis, consistentes e com um nível de profundidade e abrangência adequado, atendendo plenamente ao produto.

N.	Estudo	Descrição	Atende minimamente? (0% a 100%)
1	Modelagem Jurídica	Coerência e clareza dos instrumentos jurídicos propostos e atendimento do arranjo institucional ao interesse público.	
2	Modelagem Jurídica	Os indicadores de desempenho contemplam adequadamente as premissas de modelagem, a metodologia empregada e os aspectos técnicos pertinentes.	
3	Modelagem Jurídica	Considerou todos os itens mínimos exigidos no Termo de Referência e atendeu aos parâmetros gerais previstos no item 8.3 do Edital.	
4	Modelagem Jurídica	Está adequado ao modelo de concessão proposto, tendo compatibilidade da solução proposta com a legislação, a segurança jurídica e as melhores práticas na estruturação de projetos de concessão no Brasil.	
5	Modelagem Operacional	Considerou todos os itens mínimos exigidos no Termo de Referência e atendeu aos parâmetros gerais previstos no item 8.3 do Edital.	
6	Modelagem Operacional	O estudo analisa alternativas possíveis para o desenvolvimento da UC, bem como os estudos e projetos existentes, apresentando-se a solução considerada mais adequada, sob aspectos de eficiência e maximização do retorno esperado do projeto.	
7	Modelagem Operacional	O anteprojeto contém elementos que permitam a plena caracterização das obras e/ou reformas	

		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, além de demonstrar claramente a implantação de acordo com as fases/etapas propostas, consistentes com as projeções de demanda.	
8	Modelagem Econômico-Financeira	O estudo considera os resultados dos estudos de demanda, das estimativas de receitas, incluindo as acessórias, dos custos de operação, manutenção e expansão, dos custos ambientais, dos investimentos, dos impactos financeiros decorrentes das premissas estabelecidas e da análise de risco e jurídica, dentre outros, sendo que os custos operacionais estão baseados em referências de custos eficientes, inclusive com benchmarking de outros projetos semelhantes.	
9	Modelagem Econômico-Financeira	Considerou todos os itens mínimos exigidos no Termo de Referência e atendeu aos parâmetros gerais previstos no item 8.3 do Edital.	
10	Modelagem Econômico-Financeira	A modelagem econômico-financeira apresenta e utiliza premissas macroeconômicas, tributárias, de amortização e depreciação, de financiamento e de estruturação do projeto coerentes com o desenvolvimento proposto, bem como de eventuais benefícios fiscais afetos ao empreendimento, além de contemplar elementos usualmente adotados no mercado para análise da viabilidade do projeto, como TIR, TIRM, VPL, payback, payback descontado, taxa de retorno do acionista, entre outros, com objetivo de avaliar a atratividade do projeto para o setor privado, focando na possibilidade de sua autossustentabilidade, além de permitir o cálculo do valor da outorga necessário a que o Valor Presente Líquido do projeto se torne zero.	
11	Modelagem Econômico-Financeira	Nas estimativas de CAPEX, as estimativas de custo global dos investimentos têm como base as quantidades, preços e demais elementos do anteprojeto 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 anteprojeto.	

12	Diagnósticos e Projeções	Considerou todos os itens mínimos exigidos no Termo de Referência e atendeu aos parâmetros gerais previstos no item 8.3 do Edital.	
13	Diagnósticos e Projeções	Estudo fornece dados e realiza análise da demanda anual e das variações sazonais, além da projeção de demanda ser compatível com eventuais restrições operacionais apontadas nos estudos ambientais. Ainda, a avaliação da demanda considera a delimitação das regiões de influência, levando em conta dados demográficos e socioeconômicos e análise de variáveis regionais.	
14	Diagnósticos e Projeções	Estudo fornece dados e realiza análise de projetos com características similares ao parque estudado, considerando, em particular, a necessidade de investimentos, tipos de serviços, custos eficientes e lucratividade, além da avaliação da capacidade instalada.	
15	Diagnósticos e Projeções	Avaliação das instalações existentes do parque, com descrição e detalhamento dos bens que constituirão a concessão, bem como das limitações físicas/operacionais existentes.	
16	Diagnósticos e Projeções	Adequação dos sistemas e prestações de serviços propostos com os requisitos de qualidade e viabilidade contratual de longo prazo	

A nota de qualidade final alcançada pelo estudo apresentado é dada pela média aritmética simples das notas de qualidade dos produtos.

Será declarado vencedor aquele que tiver a melhor nota global na avaliação qualitativa, considerando os parâmetros gerais previstos no item 8.3 do Edital e o disposto neste Termo de Referência, de cada item que compõe os produtos.

A avaliação dos ESTUDOS será realizada por uma Comissão a ser formada por dois servidores indicados pelo IEF e um servidor indicado por cada órgão partícipe do ACORDO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA Nº 1, DE 01 DE ABRIL DE 2019, que dispõe sobre o objetivo de envidar esforços visando a estruturação do Programa de Concessões de Parques Estaduais de Minas Gerais – PARC, totalizando 5 (cinco) servidores.

6. Do Aproveitamento e Ressarcimento dos Estudos

Os dispêndios com os ESTUDOS efetivamente aproveitados pela Administração Pública Estadual para estruturação de projetos serão objeto de ressarcimento pelo vencedor selecionado, nos termos do Edital.

O aproveitamento dos ESTUDOS poderá ser total ou parcial, o que terá reflexo no valor total do ressarcimento. Considera-se aproveitamento parcial quando parte dos itens dos produtos e/ou parte dos produtos sejam aproveitados pela Administração Pública.

O ESTUDO efetivamente utilizado obedecerá, para fins de ressarcimento, a regra de proporcionalidade, sendo cada item correspondente ao percentual de ressarcimento sobre o valor global nominal estabelecido no Edital, nos termos abaixo:

Produto	Item	Percentual de Ressarcimento*
P1 - Diagnósticos e Projeções	Eixo 1: Diagnóstico da área de concessão da APA Estadual Parque Fernão Dias	10%
	Eixo 2: Análise de mercado e desenvolvimento de projeções de crescimento	10%
P2 - Modelagem Operacional	Eixo 1: Estudos de engenharia e arquitetura	15%
P3 - Modelagem Econômico-Financeira	Eixo 1: Estudo de viabilidade econômico-financeira da concessionária (avaliação financeira)	15%
	Eixo 2: Resultados esperados do projeto	10%
P4 - Modelagem Jurídica	Eixo 1: Desenho e estruturação do modelo jurídico	10%
	Eixo 2: Avaliação de impacto e risco	10%
	Eixo 3: Mensuração de desempenho	10%
	Eixo 4: Minutas de instrumentos jurídicos e demais documentos	10%

* Em caso de efetivo aproveitamento.

Produtos entregues fora do prazo não ensejarão direito à ressarcimento ao selecionado, mesmo que utilizados pelo Poder Público.

O ressarcimento dos projetos, levantamentos, investigações e estudos ficará condicionado à eventual necessidade de atualização e de adequação deles até a abertura da licitação do empreendimento, em decorrência, entre outros aspectos:

- a. Da alteração de premissas regulatórias e de atos normativos aplicáveis;
- b. Das recomendações e determinações dos órgãos de controle; ou
- c. Das contribuições provenientes de consulta e audiência pública.

A Administração Pública poderá, até 12 (doze) meses após o encerramento do PMI, solicitar aos autores e responsáveis pelos ESTUDOS selecionado esclarecimentos, informações, adequações ou atualizações. Nesta hipótese, o(s) responsável(s) pelos ESTUDOS não poderá apresentar novos valores para ressarcimento.

O valor de ressarcimento será reajustado pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia – IBGE, entre o mês da data de apresentação dos Estudos, incluída, se for o caso, eventual prorrogação, até a data de efetivo ressarcimento.

O valor de ressarcimento, conforme item 9 do Edital, também será objeto de análise da Comissão citada no item 5 deste Termo de Referência.

7. Do apoio a elaboração do Plano de Manejo

De acordo com a Lei nº 9.985 de 2000, que estabelece o Sistema Nacional de Unidades de Conservação, o plano de manejo é o documento técnico no qual se estabelece o zoneamento e as normas que devem presidir o uso da área e o manejo dos recursos naturais, inclusive a implantação das estruturas físicas necessárias à gestão da UC. Os planos de manejo também devem incluir medidas que promovam a integração das UCs à vida econômica e social das comunidades residentes e vizinhas.

Considerando o disposto no art. 26, do Decreto Federal 4340/2002, que regulamenta a lei 9.985/2000, somente serão permitidas novas autorizações para exploração comercial de produtos, subprodutos ou serviços em unidades de conservação que estiverem previstas no Plano de Manejo, mediante decisão do órgão executor, e ouvido o conselho da unidade de conservação.

Atualmente, o Plano de Manejo da APA Estadual Parque Fernão Dias se encontra em processo de elaboração pela equipe do IEF. Uma das atividades que compõe o “Roteiro Metodológico para Elaboração e Revisão de Planos de Manejo das Unidades de Conservação Federais” do ICMBIO¹ é a oficina de elaboração do Plano de Manejo. Esta atividade é considerada chave no processo de elaboração do Plano de Manejo, pois é quando ocorre a definição dos elementos que o compõem, o que se dá de forma participativa, com a colaboração dos atores sociais e instituições públicas relacionados à UC (ICMBIO, 2018).

Diante desse contexto, caberá ao AUTORIZADO que tiver os ESTUDOS selecionados declarado ‘vencedor’ a realização do apoio logístico a oficina de elaboração do Plano de Manejo, conforme detalhado no **Anexo III**.

Os custos decorrentes desse apoio também poderão ser objeto de ressarcimento, na forma do EDITAL e conforme art. 21 da Lei nº 8987/95, vez que o Plano de Manejo constitui estudo vinculado à concessão, a ser utilizada para eventual licitação.

¹ Disponível em: https://www.icmbio.gov.br/portal/images/stories/comunicacao/downloads/roteiro_metodologico_elaboracao_revisao_plano_manejo_ucs.pdf