



**NOTA TÉCNICA:  
CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 002/2018/SGRI –  
PMI Nº 003/2018 CENTRO ADMINISTRATIVO**

**ANGRA DOS REIS/RJ**

Abril/2019



## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>CONSIDERAÇÕES SOBRE O PROCEDIMENTO DE MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE – PMI 4</b>	
2.1	Contextualização.....	4
2.2	Objetivos do PMI.....	5
<b>3</b>	<b>CONSIDERAÇÕES PRILIMINARES SOBRE OS ESTUDOS APRESENTADOS.....</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO PRELIMINAR DOS ESTUDOS .....</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>ANÁLISE PRELIMINAR DOS ESTUDOS.....</b>	<b>11</b>
5.1	Modelagem técnica.....	11
5.1.1	<i>CONSÓRCIO OMATIC E RAC ENGENHARIA S.A.....</i>	<i>19</i>
5.1.2	<i>SPIN SOLUÇÕES PÚBLICAS INTELIGENTES CONSULTORIA LTDA.....</i>	<i>22</i>
5.2	Modelagem econômico-financeira .....	25
5.2.1	<i>CONSÓRCIO OMATIC E RAC ENGENHARIA S.A.....</i>	<i>29</i>
5.2.2	<i>SPIN - SOLUÇÕES PÚBLICAS INTELIGENTES CONSULTORIA LTDA.....</i>	<i>34</i>
5.3	Modelagem jurídica .....	38
5.3.1	<i>CONSÓRCIO OMATIC e RAC ENGENHARIA S/A.....</i>	<i>39</i>
5.3.2	<i>SPIN - Soluções Públicas Inteligentes .....</i>	<i>42</i>
<b>6</b>	<b>RECOMENDAÇÕES COM BASE NA ANÁLISE PRELIMINAR DOS ESTUDOS.....</b>	<b>45</b>
<b>7</b>	<b>COMPLEMENTOS ADICIONAIS.....</b>	<b>46</b>
<b>8</b>	<b>CONCLUSÃO.....</b>	<b>46</b>



## NOTA TÉCNICA

A presente Nota técnica realizada pelo Consórcio Houer Consultoria e Concessões/Viana Guimarães teve por finalidade a análise e avaliação preliminar dos estudos apresentados pelos AUTORIZADOS, no âmbito do Chamamento Público 002/2018/SGRI.

### 1 INTRODUÇÃO

O Município de Angra dos Reis/RJ, por intermédio do Conselho Gestor de Parcerias Público-Privadas (CGP), publicou Procedimento de Manifestação de Interesse – PMI, por meio do Edital de Chamamento Público 002/2018/SGRI - PMI nº003/2018, o qual objetiva o recebimento de estudos referentes a *“modelagem técnica, econômico-financeira e jurídica, para implantação de Centro Administrativo e Centro de Convenções no Município de Angra dos Reis/RJ”*.

A publicação do Chamamento Público 002/2018/SGRI, em 10 de julho de 2018, oportunizou aos interessados a solicitação de autorização para a apresentação de estudos com vistas a estruturação de *“modelagem técnica, econômico-financeira e jurídica, para a implantação de Centro Administrativo e Centro de Convenções no Município de Angra dos Reis/Rj”*.

O Procedimento de Manifestação de interesse tem como fundamento a Lei Federal nº 11.079/2004 (Lei das Parcerias Público-Privadas), a Lei Federal nº 8.987/1995 (Lei de Concessões e Permissões), a Lei Federal n.º 8.666 de 21 de junho de 1993 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos), a Lei Municipal nº 3620/2017 e o Decreto Municipal nº 10.685/2017.

Por meio de TERMO DE AUTORIZAÇÃO, publicado no Boletim Oficial do Município n.º 943, de 25 de setembro de 2018, o Conselho Gestor de Parcerias Público-Privadas - CGPPP autorizou as proponentes, abaixo, a realizarem seus estudos com vistas a



estruturação do projeto de concessão visando à implantação dos dois empreendimentos:

- 1) Consórcio Omatic Engenharia Eireli EPP e Rac Engenharia S/A; e
- 2) Spin Soluções Públicas Inteligentes Consultoria Ltda.

Todas as autorizadas apresentaram os estudos dentro do prazo estipulado, na data de 28/02/2019.

Pela Portaria nº 005/2018 CGP o Conselho Gestor de Parcerias Público-Privadas, nomeou a Comissão de Seleção para a avaliação dos projetos recebidos, que por sua vez está sendo assessorada na realização das análises e avaliação dos referidos estudos pela Consultoria especializada, constituída pelas empresas, Houer Consultoria e Concessões e Viana Guimarães Sociedade de Advogados.

Desta forma, a presente Nota Técnica destina-se a analisar as informações contidas nas modelagens apresentadas pelas empresas AUTORIZADAS, sendo que, neste primeiro momento será realizada uma análise objetiva, de atendimento aos critérios objetivos do Edital de Chamamento Público.

Na sequência deste trabalho serão abordados os seguintes tópicos: i) do contexto, objetivos do PMI e finalidades dos estudos; ii) da síntese dos estudos apresentados, iii) da metodologia de avaliação dos estudos; iv) da indicação dos itens não contemplados nos estudos apresentados; v) das recomendações com base na análise preliminar dos estudos e por fim, vi) da conclusão da presente nota técnica.

## **2 CONSIDERAÇÕES SOBRE O PROCEDIMENTO DE MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE – PMI**

### **2.1 Contextualização**

Visando promover a integração, aumento da eficiência dos serviços públicos prestados,



aumento da produtividade, da celeridade dos processos internos da Prefeitura, que contribuirá para a redução de gastos com telefonia, energia, locação de espaços físicos para alocar as secretarias, gastos com equipamentos como impressoras, internet, veículos, com foco na qualidade dos serviços e no sistema de gestão pública, além de benefícios como acesso único a funcionários, unificação dos setores administrativos do Município, a Prefeitura Municipal de Angra dos Reis busca a realização de estudos visando a implantação de um Centro Administrativo e um Centro de Convenções.

Assim, tendo em vista o grande vulto e complexidade de um Projeto desse porte, entende-se que a adoção de um modelo de concessão seja mais justificável, atendendo melhor ao interesse público, bem como a busca pela economia de escala e o desejo de que o parceiro privado obtenha financiamento de longo prazo para a execução do objeto.

No interesse de celebrar parcerias com a iniciativa privada, para fins de viabilizar a execução de projetos desta natureza o Município de Angra dos Reis/RJ, por seu Conselho Gestor, possibilitou por meio da publicação do Edital de Chamamento Público receber contribuições da iniciativa privada para a estruturação de uma modelagem de Parceria Público Privada.

## **2.2 Objetivos do PMI**

O objetivo do Procedimento de Manifestação de Interesse foi buscar soluções técnicas de engenharia, arquitetura, desenvolvimento econômico e sustentável, tecnologia da informação, aplicadas em projetos específicos a fim de se adequar à infraestrutura atualmente existente e propiciar de forma estrutural à Administração Pública o pleno funcionamento de seus serviços públicos.

Um centro administrativo visa não somente reduzir os gastos públicos, mas principalmente gerar dinamismo entre os setores, oferecendo aos servidores melhores



condições de trabalho e promovendo melhorias na qualidade dos serviços prestados à população.

Assim, o Chamamento Público nº 002/2018 – PMI 003/2018 previu que os estudos sejam orientados pelas seguintes premissas e objetivos de construção, instalação, manutenção e operacionalização, nos termos do seu item 7.4:

#### 7.4. Objetivos:

- Centro Administrativo moderno e sustentável, com fachada contemplando a paisagem histórica da Cidade para a Prefeitura Municipal de Angra dos Reis com o mínimo de 12.000m<sup>2</sup> de área administrativa, exceto Centro de Convenções;
- Escola de Governo de aproximadamente 250m<sup>2</sup> com área de realização de coffee break, salão para eventos interno, sala de inovação e criação, biblioteca do servidor público, sala de áudio visual, 2 salas com capacidade de 35 pessoas cada e uma sala com capacidade de 60 pessoas, 1 sala para cursos de Tecnologia de Informação (Laboratório de Informática) com capacidade de 20 pessoas;
- Centro Integrado de Ações Governamentais (CIAG) com 400m<sup>2</sup> abrigando o Sistema de Geoprocessamento, Centro de Atendimento ao Cidadão 156, Centro de Operações e Controle do Município, Centro de Controle do Serviço de Abastecimento de Água e Escoto e sala de crises;
- Sala para abrigar o Data Center da Prefeitura com aproximadamente 40m<sup>2</sup>;
- Controle Informatizado de acessos ao Centro Administrativo (com leitor biométrico) e ao Centro de Convenções;
- Auditório com capacidade de 120 pessoas;



- Salas de Reuniões, sendo a principal ligada ao Gabinete do Prefeito chamada de “Salão Nobre” com capacidade para 40 pessoas sentadas em formato “U” ou Oval, e mais 2 por andar com capacidade de pelo menos 15 pessoas;
- Refeitório com capacidade simultânea de 150 pessoas;
- Atendimento à População (Setor de protocolo, Sala do empreendedor, Ouvidoria, Dívida ativa, Cadastro Imobiliário e Central de Atendimento 156 com capacidade para até 350 atendimentos por dia;
- 20 bicicletas compartilhadas corporativas;
- Área comum verde com um centro de conveniência para servidores coberta e não coberta;
- Espaço para destinação de utilidades públicas e potenciais turísticos e econômicos (Banco, correios, lotérica, papelaria, drogaria, restaurantes, cafeteria, etc) e salas;
- Museu e Centro de Exposições de Arte com aproximadamente 200m<sup>2</sup>;
- Estacionamento privativo do setor público e parte do privado para a concessão com portarias de acesso e controle específico;
- Depósito administrativo com 700m<sup>2</sup> de área para disposição do sistema de armazenagem, área de *picking*, área de consolidação e expedição de produtos, área de doca diferenciada para carga e descarga;
- Centro de Convenções com capacidade de 600 pessoas podendo ser convertida em 3 salas de 200 pessoas e uma das 3 salas, em duas de 100 pessoas, além de duas salas de conferência com capacidade de 50 pessoas, com salão multimeios podendo haver realização de feiras. Devendo dispor



de acesso externo ao Centro Administrativo;

- Sistema de Captação de água de chuva para uso nas instalações;
- Sistema de Telefonia VOIP ou Voice Net com Central de Gerenciamento;
- Sistema de Iluminação em Led inteligente com vistas a redução de gastos com controle da iluminação por variação de luminosidade da área e do dia;
- Uso de sistema de energia solar para o prédio;
- Sistema Central de Ar condicionado;
- Avaliação de diversas práticas sustentáveis e ambientes para a construção e operacionalização do prédio;
- Sistema hidráulico para instalação de bebedouros;
- Acessibilidade (em conformidade com a NBR 9050/2015, inclusive em relação à ergonomia e sinalização tátil e de emergência), elevador e heliponto;
- Sistema de energia autônomo por gerador;
- Sistema de instalações para prevenção contra incêndio, com informações sobre técnicas e legislação atualizada no combate a incêndio e pânico, com rede de hidrantes, sprinklers, para raios, iluminação de emergência e reservas técnicas; inclui-se a aprovação de projeto no corpo de bombeiros competente, com respectiva lista de materiais; e inserção de demarcação e sinalização para rota de fuga com ponto de encontro;
- Demolição de toda área construída no local e preparação do terreno para a devida nova construção;
- Instalação da rede lógica contemplando roteamento, segurança, redundância, alta disponibilidade e qualidade de serviço em todas as instalações;



- Instalação contemplando gerenciamento de rede, gerenciamento de disponibilidade, gerenciamento de segurança, gerenciamento de qualidade de serviço e gerenciamento físico da infraestrutura;
- Instalação do sistema de circuitos fechados de televisão contemplando todo prédio público, com controle de acesso e segurança patrimonial;
- Sistema de gestão mobile (aplicativo Centro Administrativo e aplicativo Centro de Convenções) do prédio para os servidores com agenda das salas de reuniões, agenda do Centro de Convenções, agenda da sala pensar angra, agendas de trabalho, tarefas e pendências, acionamento da manutenção predial, elétrica, de tecnologia da informação, agenda das manutenções periódicas por setor e local, etc;
- Certificação de cabeamento estruturado de todos os prédios públicos atendidos por projetos de cabeamentos estruturados supracitados;
- Elaboração de documentação, pareceres técnicos e interseção junto a empresas e órgão públicos na habilitação, concessão e licenciamento necessários à execução legal dos trabalhos relativos aos projetos supracitados.

O detalhamento dos documentos de área existente estará disponível na Assessoria de Parcerias Público-Privadas, fornecido aos proponentes autorizados, para uso exclusivo na elaboração dos ESTUDOS, assim com informações para composição e estrutura do layout físico da estrutura e aplicação no projeto.

Dessa forma, considerando os objetivos do PMI e a finalidade a ser atingida pelos estudos apresentados, passamos a analisar os documentos apresentados pela Autorizadas.



### **3 CONSIDERAÇÕES PRILIMINARES SOBRE OS ESTUDOS APRESENTADOS**

O presente tópico pretende sintetizar os documentos apresentados pelas AUTORIZADAS. Para tanto, esses documentos serão discriminados de forma objetiva, como se observa a seguir:

#### **CONSÓRCIO OMATIC E RAC ENGENHARIA S/A:**

O Consórcio OMATIC e RAC ENGENHARIA S/A, autorizado para a entrega dos estudos entregou 1 (hum) caderno único de estudos com os capítulos nomeados de:

- Capítulo 1 – Introdução;
- Capítulo 2 – Diagnóstico;
- Capítulo 3 – Projeto de Engenharia;
- Capítulo 4 – Modelagem Operacional;
- Capítulo 5 – Negócios acessórios;
- Capítulo – 6 Modelagem Econômico-Financeira;
- Capítulo – 7 Modelagem Jurídico-Regulatória.

#### **SPIN - Soluções Públicas Inteligentes Consultoria Ltda:**

A empresa SPIN – Soluções Públicas Inteligentes, autorizada para a entrega dos estudos apresentou 3 (três) cadernos assim nomeados:

- Caderno 1 – Projeto Básico Arquitetônico;
- Caderno 2 – Modelagem Econômica;
- Caderno 3 – Modelagem Jurídico-Licitatória.

### **4 METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO PRELIMINAR DOS ESTUDOS**

Este item dispõe sobre a metodologia utilizada para a avaliação preliminar dos estudos.



Os estudos foram avaliados de forma objetiva considerando exclusivamente o atendimento às exigências de apresentação dispostas no edital.

Destaca-se, que neste momento, não foi realizada qualquer análise qualitativa do material entregue, restringindo-se apenas a verificação de acolhimento aos itens exigidos pela legislação e pelo Edital.

Dessa forma, a presente nota técnica destina-se a verificar de maneira objetiva se os itens exigidos no Edital de Chamamento Público 002/2018/SGRI foram apresentados nos estudos, sem, contudo, realizar análise de juízo de valor quanto a qualidade dos estudos apresentados.

Por fim, acrescenta-se que a aplicação da metodologia de análise utilizou-se da divisão dos estudos nas categorias dispostas no Edital de Chamamento Público, quais sejam, modelagem técnica; econômico-financeira e jurídica.

Cada categoria subdividida pelo próprio Edital, foi avaliada por equipe técnica especializada nas áreas de atuação.

## **5 ANÁLISE PRELIMINAR DOS ESTUDOS**

Na análise preliminar dos estudos verificou-se o atendimento aos itens do Edital de Chamamento Público, considerando os documentos apresentados pelos autorizados, de forma a subsidiar posterior etapa dos trabalhos da Consultoria, destinada à análise qualitativa dos estudos.

### **5.1 Modelagem técnica**

Na análise da modelagem técnica considerou-se o atendimento às premissas constantes do PROCEDIMENTO DE MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE, especialmente, nos itens 7.2,



7.3, 7.4 e 8.1:

7.2. Manutenção do Centro Administrativo e do Centro de Convenções:

Quanto a manutenção e operacionalização da infraestrutura do Centro Administrativo e do Centro de Convenções do município, os ESTUDOS deverão apresentar soluções que possibilitem:

- a) Atuar de forma individual em cada ativo:
- b) Mensurar e armazenar informações dos ativos;
- c) Atuar de forma programada, individualmente ou em conjunto, nos componentes da infraestrutura;
- d) Possibilitar realização de limpeza periódica dos Centros e eventos imediatos e excepcionais;
- e) Possibilitar o acionamento de equipes de manutenção de ar condicionado, telefônico, para correção de incidentes e problemas nos Centros Administrativo e de Convenções;
- f) Prover manutenção predial física, lógica, telefônica, elétrica e hidráulica;
- g) Prover sistema inteligente de controle dos Centros quanto a coleta de lixo, energia e água;
- h) Prover manutenção de áreas verdes, jardins, decorações, etc;
- i) Prover manutenção das bicicletas corporativas;
- j) Prover manutenção periódica da rede de computadores do prédio.



A operação do Centro Administrativo e Centro de Convenções deve obter o controle sobre seu funcionamento em tempo real, bem como criar condições de intervir em sua operação de forma rápida, ambos a partir de um Centro de Controle Operacional — CCO dentro do Centro Administrativo.

O Centro de Controle Operacional — CCO poderá concentrar também a central com vestuário e sala administrativa do serviço de manutenção e operacionalização.

### 7.3. Atribuições Relativas à Instalação, Manutenção e Operação do Centro Administrativo e Centro de Convenções.:

As frentes de serviços poderão ser oferecidas de forma distinta, em grupos denominados Construção, Instalação, Gestão e Operação, demonstrando os detalhamentos técnicos de cada etapa das soluções propostas, sua composição, compatibilidades, interoperabilidades, integrabilidade, escalabilidade, e demais critérios aplicáveis e desejáveis a análise técnica.

As soluções propostas devem ser aderentes às tendências de mercado e estar baseadas em tecnologias e infraestruturas não proprietárias ou com condições garantidas de interoperabilidade.

### 7.4. Objetivos:

Os estudos deverão ser orientados pelos seguintes objetivos, de construção, instalação, manutenção e operacionalização:

- a) Centro Administrativo moderno e sustentável, com fachada contemplando a paisagem histórica da Cidade para



Prefeitura Municipal de Angra dos Reis com mínimo de 12.000m<sup>2</sup> de área administrativa, exceto Centro de Convenções;

b) Escola de Governo de aproximadamente 250m<sup>2</sup> com área de realização de coffee break, salão para eventos internos, sala de inovação e criação, biblioteca do servidor público, sala de áudio visual, 2 salas com capacidade de 35 pessoas cada e uma sala com capacidade de 60 pessoas, 1 sala para cursos de Tecnologia de Informação (Laboratório de Informática) com capacidade de 20 pessoas;

c) Centro Integrado de Ações Governamentais (CIAG) com 400 m<sup>2</sup> abrigando o Sistema de Geoprocessamento, Centro de Atendimento ao Cidadão 156, Centro de Operações e Controle do Município, Centro de Controle do Serviço de Abastecimento de Água e Esgoto e Sala de Crises;

d) Sala para abrigar o Data Center da Prefeitura com aproximadamente 40m<sup>2</sup>;

e) Controle Informatizado de acessos ao Centro Administrativo (com leitor biométrico) e ao Centro de Convenções;

f) Auditório com capacidade de 120 pessoas;

g) Salas de Reunião, sendo a principal ligada ao Gabinete do Prefeito chamada de “Salão Nobre” com capacidade para 40 pessoas sentadas em formato “U” ou Oval, e mais 2 por andar com capacidade de pelo menos 15 pessoas;

h) Refeitório com capacidade simultânea de 150 pessoas;



- i) Atendimento a População (Setor de Protocolo, Sala do Empreendedor, Ouvidoria, Dívida Ativa, Cadastro Imobiliário e Central de Atendimento 156) com capacidade para até 350 atendimentos por dia;
- j) 20 Bicicletas Compartilhadas Cooperativas;
- k) Área comum verde com um centro de convivência para servidores coberta e não coberta;
- l) Espaço para destinação de utilidades públicas e potenciais turísticos e econômicos (Banco, correios, lotérica, papelaria, drogaria, restaurantes, cafeteria, etc) e salas;
- m) Museu e Centro de Exposições de Arte com aproximadamente 200 m<sup>2</sup>;
- n) Estacionamento privativo do setor público e parte privado para concessão com portarias de acesso e controle específico;
- o) Depósito Administrativo com 700 m<sup>2</sup> de área para disposição do sistema de armazenagem, área de picking, área de consolidação e expedição de produtos, com área de doca diferenciada para carga e descarga;
- p) Centro de Convenções com capacidade de 600 pessoas podendo ser convertida em 3 salas de 200 pessoas e uma das 3 salas, em duas de 100 pessoas, além de duas salas de conferência com capacidade de 50 pessoas, com salão multimídia podendo ser realizados feiras. Devendo dispor de acesso externo ao Centro Administrativo;
- q) Sistema de captação de água de Chuva para uso nas



instalações;

r) Sistema de Telefonia VOIP ou Voice Net com Central de Gerenciamento;

s) O Sistema de Iluminação em Led inteligente com vistas a redução de gastos com controle da iluminação por variação de luminosidade da área e do dia;

t) Uso de sistema de energia solar para o prédio;

u) Sistema Central de Ar Condicionado;

v) Sejam avaliadas diversas práticas sustentáveis e ambientais para a construção e operacionalização do prédio;

w) Sistema hidráulico para instalação de bebedouros;

x) Acessibilidade (em conformidade com a NBR 9050/2015, inclusive em relação à ergonomia e sinalização tátil e de emergência), elevador e heliponto;

y) Sistema de energia autônomo por gerador;

z) Sistema de instalações para prevenção contra incêndio, com informações sobre técnicas e legislação atualizadas no combate a incêndio e pânico, com rede de hidrantes, sprinklers, para-raios, iluminação de emergência e reservas técnicas; incluí-se a aprovação do projeto no corpo de bombeiros competente, com respectiva lista de materiais; e inserção de demarcação e sinalização para rota de fuga com ponto de encontro;

aa) Demolição de toda área construída no local e preparação do terreno para devida nova construção;



bb) Instalação da rede lógica contemplando roteamento, segurança, redundância, alta disponibilidade e qualidade de serviço em todas as instalações;

cc) Instalação contemplando gerenciamento de rede, gerenciamento de disponibilidade, gerenciamento de segurança, gerenciamento de qualidade de serviço e gerenciamento físico da infraestrutura;

dd) Instalação do sistema de circuitos fechados de televisão contemplando todo prédio público, com controle de acesso e segurança patrimonial;

ee) Sistema de gestão mobile (aplicativo Centro Administrativos e aplicativo Centro de Convenções) do prédio para os servidores com agenda das salas de reunião, agenda do Centro de convenções, agenda da sala pensar angra, agenda de trabalho, tarefas e pendências, acionamento da manutenção predial, elétrica, de Tecnologia da Informação, agenda das manutenções periódicas por setor e / local, etc

ff) Certificação do cabeamento estruturado de todos os prédios públicos atendidos por projetos de cabeamentos estruturados supracitados;

gg) Elaboração de documentação, pareceres técnicos e interseção junto a empresas e órgão públicos na habilitação, concessão e licenciamento necessários à execução legal dos trabalhos relativos aos projetos supracitados.

### 8.1. Projeto de arquitetura e engenharia

Para efeito deste estudo, serão consideradas como atendidas



todas as determinações legais e normas técnicas, e caso não estejam, será de responsabilidade da proponente sua adequação. O projeto de arquitetura e engenharia pode ser compreendido como o conjunto de elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado, para caracterizar a obra ou serviço, ou complexo de obras ou serviços objeto da concessão, elaborado com base nas indicações dos estudos técnicos preliminares, que assegurem a viabilidade técnica e o adequado tratamento do impacto ambiental do empreendimento, e que possibilitem a avaliação do custo da obra e a definição do prazo de execução, devendo em seu conjunto, esclarecer os seguintes pontos:

- a) Desenvolvimento da solução escolhida de forma a fornecer visão global do projeto e identificar todos os seus elementos constitutivos com clareza;
- b) Soluções técnicas globais e localizadas, em detalhamento suficiente para não comprometer a capacidade do concessionário em inovações e melhoramentos durante a elaboração do projeto executivo;
- c) Elementos para montagem do plano de licitação e a programação das intervenções necessárias ao longo de todo o prazo da concessão, de modo a subsidiar a elaboração dos anexos técnicos ao edital de licitação;
- d) Orçamento dos investimentos necessários a implantação do projeto, com os itens de custo desagregados em elementos de maior representatividade sobre o valor do investimento, a ser resumido em cronograma físico- financeiro pelo prazo da



concessão, com memória de cálculo identificando a origem dos custos apresentados.

- e) Como produtos dos estudos de arquitetura e engenharia, deverão ser apresentados:
- f) Anteprojetos, plantas esquemáticas e maquete eletrônica;
- g) Descrição técnica das soluções de engenharia e tecnologia adotadas na proposta apresentada;
- h) Plano de implantação, dimensionamento e caracterização dos empreendimentos previstos;
- i) Estimativa dos investimentos e despesas de implantação exigidas, discriminados em seus principais itens (materiais, equipamentos, obras civis, despesas ambientais, aprovações e licenciamentos, dentre outros);
- j) Cronograma físico-financeiro.

Considerados os aspectos norteadores para a avaliação do presente PROCEDIMENTO DE MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE, passamos à análise da documentação apresentada.

#### **5.1.1 CONSÓRCIO OMATIC E RAC ENGENHARIA S.A**

Os estudos elaborados pelo Consórcio NÃO apresentam os seguintes serviços de acordo com as premissas avaliadas:

- Controle de acesso único a funcionários; (Item 7.4, do Edital de Chamamento Público);
- Sistema inteligente de controle dos Centros quanto a coleta de lixo (Item 7.2, g do Edital de Chamamento Público);



- Apresentou apenas equipe mínima para realizar os serviços de manutenção com CFTV, Telefonia VOIP, Redes e limpeza, portanto, não apresentou detalhamento dos serviços (Item 7.2, f do Edital de Chamamento Público);
- Equipe mínima e detalhamento para manutenção predial física, elétrica e hidráulica (Item 7.2, f do Edital de Chamamento Público);
- Equipe mínima e detalhamento para manutenção de áreas verdes, jardins, controle de pragas (Item 7.2, h do Edital de Chamamento Público);
- Equipe mínima e detalhamento para manutenção das bicicletas corporativas (Item 7.2, i do Edital de Chamamento Público);
- Área administrativa mínima solicitada de 12.000 m<sup>2</sup> (Item 7.4 do Edital de Chamamento Público);
- Anteprojeto arquitetônico, plantas esquemáticas e maquete eletrônica, com detalhamento dos ambientes, como, Escola de Governo, Centro Integrado de Ações governamentais, refeitório com capacidade simultânea de 120 pessoas, área comum verde com centro de convivência, espaço para destinação de utilidades públicas (Bancos, correios, lotérica, papelaria, drogaria e salas), museu e centro de exposições, depósito administrativo com área mínima de 700m<sup>2</sup> com área de doca diferenciada para carga e descarga (Item 7.4 do Edital de Chamamento Público);
- Sistema de Iluminação em Led inteligente com vistas a redução de gastos com controle da iluminação por variação de luminosidade da área e do dia (Item 7.4 do Edital de Chamamento Público);
- Detalhamento nas instalações hidráulicas para instalação de bebedouros (Item 7.4 do Edital de Chamamento Público);
- Detalhamento sobre acessibilidade (em conformidade com a NBR 9050/2015,



inclusive em relação à ergonomia e sinalização tátil e de emergência), elevador e heliponto (Item 7.4 do Edital de Chamamento Público);

- Sistema de energia autônomo por gerador (Item 7.4 do Edital de Chamamento Público);
- Sistema de instalações para prevenção contra incêndio (Item 7.4 do Edital de Chamamento Público);
- Detalhamento sobre instalação de rede lógica (Item 7.4 do Edital de Chamamento Público);
- Instalação e certificado de cabeamento estruturado (Item 7.4 do Edital de Chamamento Público);
- Licenciamentos e aprovações (Item 7.4 do Edital de Chamamento Público);
- Quadros, tabelas e planilhas numéricas deverão ser apresentadas em formato Excel ou programa similar de planilhas eletrônicas, com as memórias de cálculo, conforme solicitado no item 8 do edital de chamamento (Item 8.1 do Edital de Chamamento Público);
- Desenvolvimento da solução escolhida de forma a fornecer visão global do projeto e identificar todos os seus elementos constitutivos com clareza (Item 8.1 do Edital de Chamamento Público);
- Elementos para montagem do plano de licitação e a programação das intervenções necessárias ao longo de todo o prazo da concessão, de modo a subsidiar a elaboração dos anexos técnicos ao edital de licitação (Item 8.1 do Edital de Chamamento Público);
- Anteprojetos, plantas esquemáticas e maquete eletrônica (Item 8.1 do Edital de Chamamento Público);
- Estimativa dos investimentos e despesas de implantação exigidas, discriminados em seus principais itens (materiais, equipamentos, obras civis, despesas



ambientais, aprovações e licenciamentos, dentre outros) (Item 8.1 do Edital de Chamamento Público).

Em relação à análise da aderência ao edital de chamamento n.º 002/2018/SGRI, em relação à *Smart Building*, o Consórcio apresentou de forma sumária seu estudo sem informações consistentes, consolidadas e sustentáveis para uma análise qualitativa e quantitativa para este processo. Considerando a afirmação acima, os estudos elaborados pelo Consórcio NÃO contempla os seguintes itens relacionados bem como não atendeu aos Itens 7.1, 7.2, 7.4 e 8.1 do Edital de Chamamento Público:

- Análise e opinião sobre as soluções técnicas globais e localizadas, em detalhamento suficiente para não comprometer a capacidade do concessionário em inovações e melhoramentos durante a elaboração do projeto executivo; (Item 8.1 do Edital)
- Elementos para montagem do plano de licitação e a programação das intervenções necessárias ao longo de todo o prazo da concessão, de modo a subsidiar a elaboração dos anexos técnicos ao edital de licitação; (Item 8.1 do Edital)
- Apresentação de premissas norteadoras que deverão ser adotadas na elaboração dos projetos executivos pelo futuro concessionário vencedor do processo de licitação; (Item 8.1 do Edital)
- Na elaboração do projeto de arquitetura e engenharia, a consideração da integração de soluções de acessibilidade e ambiental e, preferencialmente, soluções que incluam fontes alternativas de energia, logística reversa dos equipamentos a serem substituídos e descartados com a devida destinação de resíduos; (Item 8.1 do Edital)
- Descrição técnica das soluções de engenharia e tecnologia adotadas na proposta apresentada; (Item 8.1 do Edital)

#### **5.1.2 SPIN SOLUÇÕES PÚBLICAS INTELIGENTES CONSULTORIA LTDA.**

Os estudos elaborados pela Spin Soluções Públicas Inteligentes Consultoria Ltda. NÃO



apresenta os seguintes itens relacionados nos termos abaixo:

- Detalhamento para manutenção predial física, lógica, telefonia (Item 7.2, f do Edital de Chamamento Público);
- Manutenção das bicicletas corporativas (Item 7.2, i do Edital de Chamamento Público);
- Detalhamento para manutenção periódica de computadores (Item 7.2, j do Edital de Chamamento Público);
- Detalhamento referente a escola de governo, não ficou claro este ambiente no anteprojeto (Item 7.4 do Edital de Chamamento Público);
- Detalhamento referente ao Centro Integrado de Ações Governamentais (CIAG), não ficou claro este ambiente no anteprojeto (Item 7.4 do Edital de Chamamento Público);
- A sala de Data Center não apresenta a área mínima exigida no chamamento, no anteprojeto o ambiente está com 30m<sup>2</sup> e foi solicitado 40m<sup>2</sup> (Item 7.4 do Edital de Chamamento Público);
- Detalhamento referente ao Atendimento à População, não ficou claro este ambiente no anteprojeto (Item 7.4 do Edital de Chamamento Público);
- Custos para as 20 bicicletas compartilhadas (Item 7.4 do Edital de Chamamento Público);
- Não foi apresentado Museu e Centro de Exposições de Arte (Item 7.4 do Edital de Chamamento Público);
- Detalhamento referente ao Depósito Administrativo, não ficou claro este ambiente no anteprojeto (Item 7.4 do Edital de Chamamento Público);
- Detalhamento no Anexo I Termo de Referência sobre licenças e aprovações, (Item 7.4 do Edital de Chamamento Público);
- Detalhamento no Anexo I Termo de Referência sobre Instalação de rede lógica, (Item 7.4 do Edital de Chamamento Público);



- Detalhamento no Anexo I Termo de Referência sobre Cabeamento Estruturado, (Item 7.4 do Edital de Chamamento Público);
- Estudo técnico sobre o Edifício Garagem, inclusive os serviços de manutenção (Item 7.4 do Edital de Chamamento Público);
- Não apresentou estimativa de investimentos discriminados para materiais e equipamentos conforme solicitado (Item 8.1, d do Edital de Chamamento).
- Automação predial com soluções inteligentes e IoT para as Instalações (Item 8.1 e 7.1, b do Edital de Chamamento Público);

A *IoT* (Internet of Things), se trata da capacidade dos dispositivos de conectarem entre si, compartilhando informações através de um ambiente de infraestrutura dinâmica e criando novas possibilidades de interações entre o mundo virtual e o físico. Quando aplicada em edifícios, a *IoT* permite que hardware e software nele instalados estejam conectados uns aos outros por meio de uma rede de dados, tornando possível a troca de informações entre os tais dispositivos, aumentando a performance do sistema como um todo e eficiência operacional.

Embasados neste conceito, torna-se necessário que a **SPIN Soluções Públicas Inteligentes** apresente descrições complementares mínimas dos requisitos dos sistemas e dos componentes para *IoT* que serão empregados para a automação predial e integração com o legado para que as Proponentes participantes do pleito possam apresentar propostas técnicas comerciais objetivas e plenamente alinhadas com o objeto que será colocado em licitação pública. (Itens 7.1, 7.2, 7.4 e 8.1 do Edital de Chamamento Público)

- Controle de acesso, Sistema de videomonitoramento e Sala de controle.

Apresentar descrições complementares mínimas dos requisitos dos sistemas e dos componentes deste item para atendimento dos Itens 7.1, 7.2, 7.4 e 8.1 do Edital de Chamamento Público sendo eles:



- Especificação mínima do VMS (Vídeo management system) a ser empregado no CCO;
- Especificações mínimas dos componentes integrantes do CCO (Servidores, estações de trabalho, período de retenção e armazenamento de imagens);
- Memória de cálculo relativa a ocupação de banda e espaço de disco necessário para armazenamento de imagens do sistema de videomonitoramento do empreendimento;
- Especificações mínimas do vídeo wall;
- Especificações mínimas das câmeras e todos os hardwares que serão empregados no sistema;

## 5.2 Modelagem econômico-financeira

Na análise da modelagem operacional e econômico-financeira, foi observado o atendimento às seguintes premissas, dispostas no Edital de PMI:

8.2 Como resultado da modelagem operacional, deverão ser detalhados, para todo período da concessão:

- a) Custos operacionais;
- b) Custos administrativos;
- c) Custos de manutenção;
- d) Outras despesas.

8.3 Viabilidade do Projeto:



### 8.3.1 Análise e Projeção da Receita:

Os estudos deverão contemplar:

- a) Modelo de remuneração do potencial concessionário, incluindo cenários com a possibilidade de aporte de recursos na fase de investimentos, nos termos do artigo 6º da Lei Federal nº 11.079/2004;
- b) Metodologia de cálculo da contraprestação pública, incluindo fórmulas, índices e mecanismos para reajuste da contraprestação, considerando o cálculo do percentual da contraprestação vinculado aos indicadores de desempenho, bem como a eventual remuneração pelos investimentos feitos;
- c) Descrição e dimensionamento das fontes de receitas acessórias, alternativas ou complementares, caso haja, capazes de reduzir o montante de contraprestação necessária para a viabilidade do projeto;
- d) Proposta de indicadores de desempenho, incluindo metas, padrões de qualidade, forma de aferição e periodicidade para a revisão destes indicadores.

A contraprestação pública será composta por 2 (duas) parcelas, sendo uma fixa, referente ao investimento, e outra variável, relativa aos serviços prestados.

### 8.3.2 Análise de viabilidade econômico-financeira:

Os ESTUDOS deverão conter a análise econômica da modalidade de contratação do empreendimento mais vantajosa para o Poder Concedente, considerando os aspectos de custo-benefício, custos de oportunidade, *value for Money*, dentre



outros.

O Estudo de viabilidade financeira deverá incluir projeções na forma de um modelo financeiro detalhado. Uma cópia eletrônica em formato “MS Excel” do modelo aberta, passível de verificação.

O modelo financeiro deverá claramente mostrar as premissas que embasaram os estudos, incluindo, sem limitação:

- a) Premissas macroeconômicas e financeiras;
- b) Avaliação e justificativa para a taxa interna de retorno adotada (TIR);
- c) Premissas fiscais e tributárias;
- d) Descrição da estrutura de capital (próprio e de terceiros);
- e) Descrição do tipo de dívida e dos instrumentos financeiros utilizados (ponte e/ou longo prazo, sênior e/ou subordinada, empréstimos bancários, utilização de valores mobiliários, melhorias de créditos, “hedge”, etc)., montante, prazo e condições.;
- f) Cronograma físico-financeiro detalhado dos investimentos, por etapa e por fase de implantação, caso haja, incluindo os prazos para obtenção das licenças de instalação e operação, se aplicável;
- g) Todas as fontes de receita;
- h) Premissas para projeção de capital de giro;
- i) Custos e despesas;
- j) Premissas para a recuperação do investimento por parte dos acionistas ao longo do prazo da concessão (distribuição de dividendos, redução de capital etc);
- k) Indicadores de desempenho e percentual vinculado a



contraprestação;

Os principais resultados do modelo financeiro deverão incluir:

- a) Contraprestação pública (Destacando-se eventual “Aporte”, nos termos do artigo 6º da Lei Federal 11.079/2004);
- b) Taxa Interna de Retorno do projeto e do *Equity* (TIR);
- c) Alavancagem financeira máxima;
- d) Produção de indicadores a exemplo de exposição máxima, custo médio ponderado de capital (WACC), *payback*, etc;
- e) Índice de Cobertura dos Serviços de Dívida (ICSD) anual e médio;
- f) Avaliação e justificativa para o prazo de concessão adotado;
- g) Ano do primeiro retorno de *Equity*;
- h) Primeiro e último ano de pagamento das dívidas;
- i) Outras que se julgar necessárias.

O modelo financeiro deverá incluir as seguintes planilhas:

- a) Painel de Controle (sumário);
- b) Premissas;
- c) Demonstração de fluxo de caixa;
- d) Demonstração de resultados de exercício;
- e) Balanço patrimonial;
- f) Termos e condições de financiamento;
- g) Investimentos e manutenções periódicas;
- h) Custos de operação e manutenção;
- i) Análises de sensibilidade;
- j) Quadro de usos e fontes de recursos, ano a ano;
- k) Outras que se julgar necessárias.

Os estudos deverão expressar todos os valores em reais (R\$)



constantes, além de considerar a Norma Contábil e o Regime Fiscal vigentes no País.

### 5.2.1 CONSÓRCIO OMATIC E RAC ENGENHARIA S.A

Em relação ao Consórcio observou-se que não foram apresentadas as premissas e planilhas exigidas no Edital de Chamamento Público.

Assim, foi identificado que os critérios não atendidos são relevantes e necessários para modelagem econômica financeira do projeto, pois são a partir destes critérios que se apresentam as justificativas, premissas técnicas, detalhes técnicos e por onde se compõe o CAPEX e OPEX do projeto e respectivos indicadores e resultados. Identificou-se, portanto:

- Ausência da composição da estrutura de capital e fontes de financiamento e quadro de usos e fontes, faz com que não tenhamos; o fluxo de caixa do acionista e o perfil da dívida e sua distribuição dentro do DFC.
- Ausência da abertura das planilhas que alimentam o modelo econômico financeiro compromete toda e qualquer análise sobre o ponto de vista de viabilidade financeira do projeto. Tornando se assim indispensável e ficando ainda sob a análise outras e quaisquer novas solicitações de complemento.

Código do critério de avaliação	Critério de Avaliação	Tipo de Avaliação	Consórcio Avaliado
			CONSÓRCIO OMATIC E RAC ENGENHARIA
1	Custo Benefício	Avaliação Final	



2	Custo de Oportunidade	Final	Avaliação	✘
3	<i>Value for Money</i>	Final	Avaliação	✘
4	projeções na forma de um modelo financeiro detalhado	Planilha	Avaliação	✘
5	cópia eletrônica em formato “MS Excel” do modelo deverá ser disponibilizada incluindo sua formulação matemática, vínculos e macros de forma aberta passível de verificação.	Planilha	Avaliação	✘
6	Os estudos deverão seguir as práticas contábeis e fiscais vigentes a época da preparação do modelo.	Estudo	Avaliação	✘
7	a) Premissas macroeconômicas e financeiras;	Estudo	Avaliação	✘
8	b) Avaliação e justificativa para a taxa interna de retorno adotada (TIR);	Estudo	Avaliação	✘
9	c) Premissas fiscais e tributárias;	Estudo	Avaliação	✘
10	d) Descrição da estrutura de capital (próprio e de terceiros);	Estudo	Avaliação	✘
11	e) Descrição do tipo de dívida e dos instrumentos financeiros utilizados (ponte e/ou longo prazo, sênior e/ou subordinada, empréstimos bancários, utilização de valores mobiliários, melhorias de crédito, “hedge”, etc.), montante, prazo e condições;	Estudo	Avaliação	✘



12	f) Cronograma físico-financeiro detalhado dos investimentos, por etapa e por fase de implantação, caso haja, incluindo os prazos para obtenção das licenças de instalação e operação aplicável;	Avaliação Estudo	×
13	g) Todas as fontes de receita;	Avaliação Estudo	×
14	h) Premissas de capital de giro;	Avaliação Estudo	×
15	i) Custos e despesas;	Avaliação Estudo	×
16	j) Premissas para a recuperação do investimento por parte dos acionistas ao longo do prazo da concessão (distribuição de dividendos, redução de capital, etc.);	Avaliação Estudo	×
17	Os principais resultados do modelo financeiro de verão incluir:	Avaliação Estudo	×
18	a) Contraprestação pública (destacando-se eventual “Aporte”, nos termos do artigo 6º da Lei Federal n. 11.079, de 2004, alterado pela Lei Federal n. 12.766 de 2012 e artigo 14 § 5º, da Lei Municipal n. 3.620/2017;	Avaliação Estudo	×
19	b) Taxa interna de Retorno do projeto e do <i>Equity</i> ;	Avaliação Estudo	×
20	c) Alavancagem financeira máxima;	Avaliação Estudo	×
21	d) Produção de indicadores a exemplo de exposição máxima, custo médio ponderado de capital WACC, <i>payback</i> , etc;	Avaliação Estudo	×



22	e) Índice de Cobertura dos Serviços de Dívida (ICSD) anual e médio;	Avaliação Estudo	✘
23	f) Avaliação e justificativa para o prazo de concessão adotado;	Avaliação Estudo	✘
24	g) Ano do primeiro retorno de "Equity";	Avaliação Estudo	✘
25	h) Primeiro e último ano de pagamento das dívidas;	Avaliação Estudo	✘
26	i) Outras que se julgar necessárias.	Avaliação Estudo	✘
27	O modelo financeiro deverá incluir as seguintes planilhas:	Avaliação da Planilha	✘
28	a) Painel de Controle (sumário);	Avaliação da Planilha	✘
29	b) Premissas;	Avaliação da Planilha	✘
30	c) Demonstração de fluxo de caixa;	Avaliação da Planilha	✘
31	d) Demonstração de resultados de exercício;	Avaliação da Planilha	✘
32	e) Balanço patrimonial;	Avaliação da Planilha	✘



33	f) Termos e condições de Financiamento;	Avaliação da Planilha	✘
34	g) Investimento e manutenções periódicas;	Avaliação da Planilha	✘
35	h) Custos de operação e manutenção;	Avaliação da Planilha	✘
36	i) Análises de sensibilidade;	Avaliação da Planilha	✘
37	j) Quadro de usos e fontes de recurso, ano a ano;	Avaliação da Planilha	✘
38	k) Outras que se julgar necessárias;	Avaliação da Planilha	✘

Os critérios não atendidos indicam que as obras e serviços foram propostos sem abertura necessária de forma que demonstre a fundamentação técnica suficiente para justificar investimentos e custos operacionais para a concessionária. Dessa forma, a probabilidade dos estudos não considerarem as particularidades e desafios, riscos do projeto da Construção do Centro Administrativo e Centro de Convenções atual é enorme, haja a vista que não há elementos suficientes que sustentem e justifiquem as propostas.

A ausência de fundamentação de captação de recursos financeiros propicia uma modelagem que pode estimar a contraprestação pecuniária para mais ou menos, ou seja, indicando que os estudos precisam ser complementados com levantamentos técnicos e financeiros suficientes para incorrer em riscos de caducidade da concessão ou de prejuízo ao poder concedente.



### 5.2.2 SPIN - SOLUÇÕES PÚBLICAS INTELIGENTES CONSULTORIA LTDA.

Quanto aos trabalhos apresentados pela empresa SPIN, cumpre destacar, que foram entregues, conforme se verifica na planilha abaixo, todos os indicadores exigidos no Edital de Chamamento Público. Assim, o estudo atendeu as premissas exigidas no edital quanto a produção dos itens, sem considerar ainda a eficácia do modelo, **não sendo necessário**, portanto, complementações econômico-financeiras para análise qualitativa dos estudos.

Código do critério de avaliação	Critério de Avaliação	Tipo de Avaliação	de	Consórcio Avaliado SPIN
1	Custo Benefício	Avaliação Final		✓
2	Custo de Oportunidade	Avaliação Final		✓
3	<i>Value for Money</i>	Avaliação Final		✓
4	projeções na forma de um modelo financeiro detalhado	Avaliação Planilha		✓
5	cópia eletrônica em formato “MS Excel” do modelo deverá ser disponibilizada incluindo sua formulação matemática, vínculos e macros de forma aberta passível de verificação.	Avaliação Planilha		✓
6	Os estudos deverão seguir as práticas contábeis e fiscais vigentes a época da preparação do modelo.	Avaliação Estudo		✓



7	a) Premissas macroeconômicas e financeiras;	Estudo	Avaliação	✓
8	b) Avaliação e justificativa para a taxa interna de retorno adotada (TIR);	Estudo	Avaliação	✓
9	c) Premissas fiscais e tributárias;	Estudo	Avaliação	✓
10	d) Descrição da estrutura de capital (próprio e de terceiros);	Estudo	Avaliação	✓
11	e) Descrição do tipo de dívida e dos instrumentos financeiros utilizados (ponte e/ou longo prazo, sênior e/ou subordinada, empréstimos bancários, utilização de valores mobiliários, melhorias de crédito, "hedge", etc.), montante, prazo e condições;	Estudo	Avaliação	✓
12	f) Cronograma físico-financeiro detalhado dos investimentos, por etapa e por fase de implantação, caso haja, incluindo os prazos para obtenção das licenças de instalação e operação aplicável;	Estudo	Avaliação	✓
13	g) Todas as fontes de receita;	Estudo	Avaliação	✓
14	h) Premissas de capital de giro;	Estudo	Avaliação	✓
15	i) Custos e despesas;	Estudo	Avaliação	✓
16	j) Premissas para a recuperação do investimento por parte dos acionistas ao longo do prazo da concessão (distribuição de dividendos, redução de capital, etc.);	Estudo	Avaliação	✓



17	Os principais resultados do modelo financeiro de verão incluir:	Avaliação Estudo	✓
18	a) Contraprestação pública (destacando-se eventual “Aporte”, nos termos do artigo 6º da Lei Federal n. 11.079, de 2004, alterado pela Lei Federal n. 12.766 de 2012 e artigo 14 § 5º, da Lei Municipal n. 3.620/2017;	Avaliação Estudo	✓
19	b) Taxa interna de Retorno do projeto e do <i>Equity</i> ;	Avaliação Estudo	✓
20	c) Alavancagem financeira máxima;	Avaliação Estudo	✓
21	d) Produção de indicadores a exemplo de exposição máxima, custo médio ponderado de capital WACC, <i>payback</i> , etc;	Avaliação Estudo	✓
22	e) Índice de Cobertura dos Serviços de Dívida (ICSD) anual e médio;	Avaliação Estudo	✓
23	f) Avaliação e justificativa para o prazo de concessão adotado;	Avaliação Estudo	✓
24	g) Ano do primeiro retorno de “Equity”;	Avaliação Estudo	✓
25	h) Primeiro e último ano de pagamento das dívidas;	Avaliação Estudo	✓
26	i) Outras que se julgar necessárias.	Avaliação Estudo	✓
27	O modelo financeiro deverá incluir as seguintes planilhas:	Avaliação da Planilha	✓



28	a) Painel de Controle (sumário);	Avaliação da Planilha	✓
29	b) Premissas;	Avaliação da Planilha	✓
30	c) Demonstração de fluxo de caixa;	Avaliação da Planilha	✓
31	d) Demonstração de resultados de exercício;	Avaliação da Planilha	✓
32	e) Balanço patrimonial;	Avaliação da Planilha	✓
33	f) Termos e condições de Financiamento;	Avaliação da Planilha	✓
34	g) Investimento e manutenções periódicas;	Avaliação da Planilha	✓
35	h) Custos de operação e manutenção;	Avaliação da Planilha	✓
36	i) Análises de sensibilidade;	Avaliação da Planilha	✓
37	j) Quadro de usos e fontes de recurso, ano a ano;	Avaliação da Planilha	✓
38	k) Outras que se julgar necessárias;	Avaliação da Planilha	✓



### 5.3 Modelagem jurídica

Para apresentação da modelagem jurídica, o Edital de Chamamento Público definiu em seus itens 7.1 “f” e “g”, 7.6 e 7.8 o conteúdo a ser apresentado. Paralelamente, a Lei Federal n.º 8.987 de 13 de fevereiro de 1995 (Lei de Concessões de Serviços Públicos), a Lei Federal n.º 11.079 de 30 de dezembro de 2004 (Lei de Parcerias Público-Privadas) e a Lei Federal n.º 8.666 de 21 de junho de 1993 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos) estabelecem o conteúdo mínimo a ser observado na contratação de Parcerias Público-Privadas.

Dessa forma, considerando as premissas do Edital de Chamamento Público, da legislação, doutrina e jurisprudência referentes ao tema, como também as melhores práticas adotadas para a contratação de Concessões, foram estabelecidos os itens considerados essenciais na modelagem jurídica dos estudos, os quais devem ser apresentados com a correspondente justificativa. Quais sejam:

1) Apresentação do edital e anexos referentes ao modelo jurídico estruturado. (Art. 10 da Lei Federal n.º 11.079 de 30 de dezembro de 2004)

2) Indicação e justificativa relativas ao Edital:

- Tipo da licitação (art. 12, II da Lei Federal n.º 11.079 de 30 de dezembro de 2004)
- Possibilidade e conveniência de inversão de fases (art. 13 da Lei Federal n.º 11.079 de 30 de dezembro de 2004)
- Adequabilidade dos critérios de habilitação (art. 13 da Lei Federal n.º 11.079 de 30 de dezembro de 2004)
- Permissão ou não de consórcio (Art. 33 da Lei Federal n.º 8.666 de 21 de



junho de 1993)

- Garantias de proposta (Art. 56, §1º da Lei Federal n.º 8.666 de 21 de junho de 1993)

### 3) Indicação e justificativa relativas ao Contrato:

- Condições para a formação da SPE e seu capital social mínimo que deverá ser mantido durante toda a concessão (art. 9º da Lei Federal n.º 11.079 de 30 de dezembro de 2004)
- Forma de fiscalização, contendo modelo para aferição da qualidade do serviço e forma de implementação (art. 5º, II e VII da Lei Federal n.º 11.079 de 30 de dezembro de 2004)
- Critério de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do contrato (Art. 5º, III da Lei Federal n.º 11.079 de 30 de dezembro de 2004).
- Elaboração de documento ou parecer para o auxílio na obtenção de licenciamento (art. 10, VII da Lei Federal n.º 11.079 de 30 de dezembro de 2004)
- Matriz de Riscos com a alocação dos riscos e suas formas de mitigação (Art. 5º, III da Lei Federal n.º 11.079 de 30 de dezembro de 2004)
- Arranjo de Garantias (Art. 5º, VI e VIII da Lei Federal n.º 11.079 de 30 de dezembro de 2004)

Considerando os critérios acima listados, passamos a identificar os itens apresentados por cada AUTORIZADA na modelagem jurídica:

#### **5.3.1 CONSÓRCIO OMATIC e RAC ENGENHARIA S/A**



Passa-se assim, à análise dos estudos entregues pelo Consórcio:

#### **5.3.1.1 Apresentação do Edital e anexos referente ao modelo**

O estudo NÃO apresentou Minuta de Edital e Minuta de Contrato. Assim, deverá apresentar as Minutas de Edital e Contrato com os respectivos anexos.

#### **5.3.1.2 Indicação e justificativa do tipo de licitação**

O estudo da empresa citou o tipo de licitação (critério de julgamento) da concessão.

#### **5.3.1.3 Conveniência de inversão de fases**

A empresa recomendou no Modelo Jurídico a não inversão das fases, adotando-se o procedimento regular das fases no processo licitatório.

#### **5.3.1.4 Critérios de Habilitação**

O estudo por não apresentar minuta de edital, não apresentou a adequabilidade dos critérios inerentes à qualificação jurídica, econômico-financeira e técnica.

Dessa forma, deverá apresentar indicação e justificativa de adequabilidade dos critérios inerentes à qualificação jurídica, econômico-financeira e técnica necessários.

#### **5.3.1.5 Permissão de participação em Consórcio**

A empresa apresentou no modelo jurídico a possibilidade de participação em forma de consórcio de empresas, contudo, não justificou no modelo jurídico a adequabilidade dos consórcios na licitação a que se trata o PMI.

Devendo, portanto, apresentar justificativa da possibilidade de participação em forma de consórcio de empresas, com a devida adequabilidade dos consórcios na licitação a que se trata o PMI.



#### **5.3.1.6 Exigência de garantia de proposta**

O estudo apresentou item propondo a exigência de garantia de proposta, contudo, sem justificativa. Assim, deve acrescentar a devida justificativa da exigência de garantia de proposta.

#### **5.3.1.7 Formação de Sociedade de Propósito Específico - SPE**

O estudo não apresentou as condições para a formação da SPE, indicando, somente, o capital social mínimo que deverá ser mantido durante toda a concessão.

Neste ínterim, deve apresentar as condições para a formação da SPE e justificar a necessidade de formação previamente à assinatura do Contrato de Concessão.

#### **5.3.1.8 Fiscalização da Concessão**

O estudo entregue não contempla formas de fiscalização da concessão, tampouco modelo para aferição da qualidade do serviço e forma de implementação de um verificador independente.

Diante disso, o Consórcio deve indicar e justificar formas de fiscalização da concessão, bem como modelo para aferição da qualidade do serviço e forma de implementação de um verificador independente.

#### **5.3.1.9 Critério de recomposição de equilíbrio econômico-financeiro**

O Estudo não contemplou informações que identifiquem métodos de recomposição de equilíbrio econômico financeiro. Deve, portanto, indicar métodos de recomposição de equilíbrio econômico financeiro.



### **5.3.1.10 Obtenção de licenciamento**

Os estudos apresentados não contemplam a elaboração de documento ou parecer para o auxílio na obtenção de licenciamento. Considerando que, se não for o caso de obtenção de licenciamento deverá conter justificativa com indicação legal para a dispensa de tal procedimento. Necessária complementação com a indicação deste documento ou parecer.

### **5.3.1.11 Matriz de Riscos**

O estudo não apresentou Matriz de Risco com a indicação e identificação, alocação e mitigação dos riscos. Assim, deve ser elaborada Matriz de Riscos com a indicação e identificação, alocação e mitigação dos riscos.

### **5.3.1.12 Garantias do Poder Concedente**

A empresa não apresentou um estudo robusto sobre a estrutura de garantias, somente citou a necessidade de Garantia de Execução dos Serviços pela Concessionária/SPE. Portanto, deve ser apresentada estrutura de garantias a serem prestadas por ambas as partes, que dará viabilidade e segurança ao projeto.

## **5.3.2 SPIN - Soluções Públicas Inteligentes**

Preliminarmente, cumpre salientar, que a empresa Spin – Soluções Públicas Inteligentes, não apresentou caderno com a modelagem jurídica, indicando as normas regulatórias, pontos de observações, justificativas e análise do melhor modelo regulatório jurídico a ser adotado.

A empresa SPIN deverá apresentar as seguintes complementações a começar pela elaboração de um modelo jurídica, que dentre as exigências previstas no Edital de Chamamento Público e na Legislação aplicável, deverá prever:



#### **5.3.2.1 Apresentação do Edital e anexos referente ao modelo**

O estudo apresentou Minuta de Edital e Minuta de Contrato.

#### **5.3.2.2 Indicação e justificativa do tipo de licitação**

O estudo da empresa citou o tipo de licitação (critério de julgamento) da concessão, no entanto, por não apresentar modelo jurídico, não justificou o porquê do tipo de licitação escolhido, bem como as contraprestações referentes ao modelo (se terá contraprestação fixa e/ou variável). Devendo, portanto, apresentar justificativa do tipo de licitação sugerido, bem como as contraprestações referentes ao modelo (se terá contraprestação fixa e/ou variável).

#### **5.3.2.3 Conveniência de inversão de fases**

A empresa citou no Edital a inversão de fases, mas, por não adotar um modelo jurídico, não justificou as vantagens da adoção de inversão de fases na Licitação em vigor. Assim, deve a empresa, apresentar justificativa das vantagens ou desvantagens da adoção de inversão de fases na Licitação em vigor.

#### **5.3.2.4 Critérios de Habilitação**

O estudo apresentou na minuta de edital os critérios inerentes à qualificação jurídica, econômico-financeira e técnica.

#### **5.3.2.5 Permissão de participação em Consórcio**

A empresa apresentou um item no edital que dispõe sobre a possibilidade de participação em forma de consórcio de empresas, contudo, não justificou no modelo



jurídico a adequabilidade dos consórcios na licitação a que se trata o PMI.

Dessa forma, deve ser apresentada justificativa no modelo jurídico a adequabilidade dos consórcios na licitação a que se trata o PMI.

#### **5.3.2.6 Exigência de garantia de proposta**

O estudo apresentou no edital de licitação item exigindo garantia de proposta, contudo não justificou no modelo jurídico a necessidade de exigência de garantia de proposta para concessão do objeto ora em análise. Devendo, apresentar justificativa no modelo jurídico da necessidade de exigência de garantia de proposta para concessão do objeto ora em análise.

#### **5.3.2.7 Formação de Sociedade de Propósito Específico - SPE**

O estudo apresentou as condições para a formação da SPE e seu capital social mínimo que deverá ser mantido durante toda a concessão.

#### **5.3.2.8 Fiscalização da Concessão**

O estudo entregue contempla na Minuta de Contrato, formas de fiscalização, incluindo a previsão de contratação de verificador independente com modelo para aferição da qualidade do serviço prestado.

#### **5.3.2.9 Critério de recomposição de equilíbrio econômico-financeiro**

Foi contemplado no estudo cláusula que identifica métodos de recomposição de equilíbrio econômico financeiro.

#### **5.3.2.10 Obtenção de licenciamento**

Os estudos apresentados não contemplam a elaboração de documento ou parecer para o auxílio na obtenção de licenciamento. Considerando que, se não for o caso de obtenção de licenciamento deverá conter justificativa com indicação legal para a



dispensa de tal procedimento. Necessária complementação com a indicação deste documento ou parecer.

#### **5.3.2.11 Matríz de Riscos**

O estudo apresentou na Minuta de Contrato cláusula prevendo a alocação de riscos entre os parceiros público e privado, com a indicação e identificação, alocação e mitigação dos riscos.

#### **5.3.2.12 Garantias do Poder Concedente**

A empresa SPIN não apresentou estudos que contemplam estrutura de Garantia das Obrigações assumidas pelo Poder Concedente, bem como Garantia de Execução dos Serviços pela Concessionária, contudo sem justificativas. Por derradeiro, deve a empresa apresentar estrutura de Garantia das Obrigações assumidas pelo Poder Concedente e das garantias suportadas pela Concessionária.

## **6 RECOMENDAÇÕES COM BASE NA ANÁLISE PRELIMINAR DOS ESTUDOS**

Como se observa, os estudos apresentados pelas duas empresas não contemplaram todos os itens exigidos no Edital de Chamamento Público, tampouco à legislação pertinente.

Nesse sentido, conclui-se e recomenda-se a necessidade de complementação dos estudos apresentados pelas empresas Autorizadas, nos termos do item 20 do referido Edital, para que seja possível a realização de uma posterior análise qualitativa das modelagens por esta consultoria.

Dispõe o item 20 do Edital:

A qualquer momento, o Município de Angra dos Reis poderá, a seu critério, por sua iniciativa ou em decorrência dos pedidos de esclarecimentos ou informações, solicitar a (s) PESSOA (S)



AUTORIZADA (S) informações ou dados adicionais relacionados aos ESTUDOS.

Dessa forma, faz-se necessária complementação dos itens listados e não apresentados no item 5 desta Nota Técnica e seus subitens no intuito de cumprir com o disposto no Edital de Chamamento Público nº 002/2018.

## 7 COMPLEMENTOS ADICIONAIS

Os estudos apresentados pelos Autorizados deverão considerar os termos do Edital de Chamamento Público nº 002/2018/SGRI e promover as alterações que entenderem pertinentes nos estudos.

## 8 CONCLUSÃO

Pelo exposto na presente Nota Técnica, observou-se a necessidade de complementação dos estudos apresentados pelos autorizados **CONSÓRCIO OMATIC e RAC ENGENHARIA S/A e a empresa SPIN - Soluções Públicas Inteligentes Consultoria Ltda.**

Em tempo, por requerimento do Conselho Gestor de Parcerias, solicitamos a inclusão nos estudos da previsão de construção de **uma sala do empreendedor no piso térreo do Centro Administrativo.** Essa previsão deverá vir complementada nos modelos técnico, econômico-financeiro e jurídico.

Dessa forma, recomenda-se a concessão de prazo de 30 (trinta) dias para que as PROPONENTES apresentem a complementação dos estudos, a ser publicado no Boletim Oficial do Município, nos termos dessa Nota Técnica.



**Equipe técnica Responsável pela análise dos Estudos:**

Fábio Junio Rodrigues da Silva – Administrador – CRA 01051224-D

Carla Adriane de Almeida – Engenheira Civil – CREA 82655/D

Sandro de Figueiredo Torres – Técnico Eletrônico – CREA nº140750451-7

Maria Silvia de Oliveira Viana Cerqueira OAB/MG 70.343

Jessica Danielle Ribeiro de Almeida OAB/MG 160.585

---

**Sérgio Lopes Cabral**

Gerente de projetos  
Houer Consultoria e Concessões Ltda.



Rua Maranhão, 166 – 10º andar, Santa Efigênia  
Belo Horizonte | MG – Brasil | CEP: 30.150-330  
+55(31) 3643-6975

