



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

CONCORRÊNCIA PÚBLICA N.º [•]/2021

CONTRATAÇÃO DE PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA (PPP), NA MODALIDADE DE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA, DESTINADA À REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS E À PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PARA CONSTRUÇÃO, OPERAÇÃO, GESTÃO E MANUTENÇÃO DO NOVO CENTRO ADMINISTRATIVO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ANGRA DOS REIS/RJ, SOB O CONCEITO DE SMART BUILDING

ANEXO VII - DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO E JULGAMENTO DAS PROPOSTAS ECONÔMICAS



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO E JULGAMENTO DAS
PROPOSTAS ECONÔMICAS

CONCORRÊNCIA PÚBLICA N.º [·]/2021
PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 2018013131

1. DAS DISPOSIÇÕES INTRODUTÓRIAS

O presente ANEXO integra o EDITAL da LICITAÇÃO, na modalidade de Concorrência, com vistas à seleção da proposta mais vantajosa para contratação de PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA (PPP), na modalidade de CONCESSÃO ADMINISTRATIVA, destinada à **REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS E À PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PARA CONSTRUÇÃO, OPERAÇÃO, GESTÃO E MANUTENÇÃO DO NOVO CENTRO ADMINISTRATIVO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ANGRA DOS REIS/RJ, SOB O CONCEITO DE SMART BUILDING**, em conformidade com o disposto na Lei Federal n.º 11.079, de 30 de Dezembro de 2004 (Lei Federal de PPPs), e na Lei Municipal n.º 3.620, de 1.º de Janeiro de 2017 (Lei Municipal de PPPs).

Este ANEXO, complementar às disposições do EDITAL, estabelece as diretrizes que deverão ser observadas pelos LICITANTES quanto à elaboração de suas PROPOSTAS ECONÔMICAS, assim como os critérios objetivos que serão observados pela COMISSÃO DE LICITAÇÃO para seu julgamento e classificação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

2. DAS DIRETRIZES APLICÁVEIS À ELABORAÇÃO DAS PROPOSTAS ECONÔMICAS

2.1. DIRETRIZES GERAIS

A PROPOSTA ECONÔMICA, elaborada em conformidade com o disposto neste ANEXO, deverá observar todos os requisitos formais previstos no EDITAL, e seu conteúdo deverá ser expresso em carta dirigida à COMISSÃO DE LICITAÇÃO, observado o Modelo de Carta de Apresentação da PROPOSTA ECONÔMICA constante deste ANEXO.

Cada LICITANTE deverá apresentar apenas uma PROPOSTA ECONÔMICA, contemplando apenas um cenário de premissas em seu PLANO DE NEGÓCIOS, sob pena de desclassificação sumária do certame, devendo nela indicar o valor da CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL MÁXIMA proposto, expresso em Reais (R\$), tendo por data base a DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS.

A PROPOSTA ECONÔMICA deverá considerar, dentre outros elementos incidentes sobre a CONCESSÃO ADMINISTRATIVA:

a) todos os INVESTIMENTOS (inclusive as OBRAS CIVIS), SERVIÇOS, tributos, custos e despesas necessários para a execução do objeto da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA, observados TODOS os



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

ANEXOS do EDITAL, inclusive o ANEXO XII - FLUXO DE DESEMBOLSO DO APORTE DE RECURSOS À SPE, que dispõe sobre o APORTE DE RECURSOS à SPE no valor de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais);

b) os riscos a serem assumidos pela CONCESSIONÁRIA no âmbito da execução dos SERVIÇOS e realização dos INVESTIMENTOS que compõem a CONCESSÃO ADMINISTRATIVA;

c) o prazo da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA, qual seja, 30 (trinta) anos, contados da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, admitida a prorrogação, observados os limites e balizas legais e contratuais;

d) as perspectivas do LICITANTE ou CONSÓRCIO quanto ao potencial de exploração de RECEITAS ACESSÓRIAS a partir do NOVO CENTRO ADMINISTRATIVO SUSTENTÁVEL, suas ÁREAS COMERCIAIS, bem como a exploração do EDIFÍCIO ANEXO, devendo também ser considerado o obrigatório compartilhamento, com o PODER CONCEDENTE, do percentual das RECEITAS ACESSÓRIAS a ser abatido da CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL, conforme disposto no ANEXO X;

e) a reversibilidade dos bens da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA, observadas as condições fixadas no CONTRATO; e

f) as demais obrigações constantes deste EDITAL, do CONTRATO, dos ANEXOS e legislação de regência.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

As PROPOSTAS ECONÔMICAS deverão ter validade de, no mínimo, **12 (doze) meses**, contados da DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS, devendo ser mantidas, neste período, todas as condições nelas contidas.

Somente serão consideradas as PROPOSTAS ECONÔMICAS que abrangem a totalidade do objeto da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA, nos exatos termos do EDITAL e deste ANEXO.

2.2. DIRETRIZES DE ELABORAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS ECONÔMICAS

As PROPOSTAS ECONÔMICAS deverão observar, estrita e literalmente, o modelo estabelecido a seguir:

CARTA DE APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA ECONÔMICA

[local], [•] de [•] de [•].

À

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

Ref.: CONTRATAÇÃO DE PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA (PPP), NA MODALIDADE DE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA, DESTINADA À REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS E À PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PARA CONSTRUÇÃO, OPERAÇÃO, GESTÃO E MANUTENÇÃO DO



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

NOVO CENTRO ADMINISTRATIVO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ANGRA DOS REIS/RJ, SOB O CONCEITO DE SMART BUILDING.

PROPOSTA ECONÔMICA

Prezados Senhores,

1. Em atendimento ao disposto no EDITAL da CONCORRÊNCIA N.º [•]/2021, tendente à CONTRATAÇÃO DE PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA (PPP), NA MODALIDADE DE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA, DESTINADA À REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS E À PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PARA CONSTRUÇÃO, OPERAÇÃO, GESTÃO E MANUTENÇÃO DO NOVO CENTRO ADMINISTRATIVO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ANGRA DOS REIS/RJ, SOB O CONCEITO DE SMART BUILDING, apresentamos, a seguir, nossa PROPOSTA ECONÔMICA.

2. Propomos, a título de CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL MÁXIMA, conforme definido no EDITAL, o valor de R\$ [•] ([•] Reais), na data-base de [•], valor este que considera:

a) todos os INVESTIMENTOS (inclusive as OBRAS CIVIS), SERVIÇOS, tributos, custos e despesas necessários para a execução do objeto da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA, observados TODOS os ANEXOS do EDITAL, inclusive o ANEXO XII - FLUXO DE DESEMBOLSO DO APORTE DE RECURSOS À SPE, que



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

dispõe sobre o APORTE DE RECURSOS à SPE no valor de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais);

b) os riscos a serem assumidos pela CONCESSIONÁRIA no âmbito da execução dos SERVIÇOS e realização dos INVESTIMENTOS que compõem a CONCESSÃO ADMINISTRATIVA, caso nos saçamos vencedores do certame;

c) o prazo da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA, qual seja, 30 (trinta) anos, contados da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, admitida a prorrogação, observados os limites e balizas legais e contratuais;

d) nossas perspectivas, declaradas no PLANO DE NEGÓCIOS, quanto ao potencial de exploração de RECEITAS ACESSÓRIAS a partir do NOVO CENTRO ADMINISTRATIVO SUSTENTÁVEL, suas ÁREAS COMERCIAIS, bem como a exploração do EDIFÍCIO ANEXO, também sendo considerado o obrigatório compartilhamento, com o PODER CONCEDENTE, do percentual das RECEITAS ACESSÓRIAS a ser abatido da CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL, conforme disposto no ANEXO X;

e) a reversibilidade dos bens da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA, observadas as condições fixadas no CONTRATO; e

f) as demais obrigações constantes do EDITAL, do CONTRATO, dos ANEXOS e legislação de regência.

3. Declaramos, expressamente, que:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

- i) Manteremos válida esta PROPOSTA ECONÔMICA pelo prazo de 12 (doze) meses, contados da DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS;**
- ii) Concordamos, integralmente e sem qualquer restrição, com as condições da contratação estabelecidas no EDITAL e seus ANEXOS;**
- iii) Confirmamos que temos pleno conhecimento das áreas e condições para execução dos SERVIÇOS no âmbito da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA;**
- iv) Assumimos, desde já, a integral responsabilidade pela realização de todos os INVESTIMENTOS, OBRAS CIVIS e prestação de todos os SERVIÇOS que compõem o objeto da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA, em conformidade com o EDITAL, com o CONTRATO e seus ANEXOS, bem como com a legislação aplicável, observados os parâmetros de avaliação de desempenho da CONCESSIONÁRIA futura;**
- v) A PROPOSTA ECONÔMICA ora apresentada foi elaborada de maneira independente, e seu conteúdo não foi, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, informado, discutido ou recebido de qualquer outra participante potencial ou de fato da LICITAÇÃO, por qualquer meio ou por qualquer pessoa;**
- vi) A intenção de apresentar a presente PROPOSTA ECONÔMICA não foi informada, discutida ou recebida de qualquer**



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

outra participante potencial ou de fato da LICITAÇÃO, por qualquer meio ou por qualquer pessoa;

vii) Não tentamos, por qualquer meio ou por qualquer pessoa, influir na decisão de qualquer outra participante potencial ou de fato da LICITAÇÃO quanto a participar ou não do referido certame;

viii) O conteúdo da PROPOSTA ECONÔMICA ora apresentada não foi e não será, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, comunicado ou discutido com qualquer outra participante potencial ou de fato da LICITAÇÃO antes da ADJUDICAÇÃO do objeto da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA;

ix) O conteúdo da PROPOSTA ECONÔMICA ora apresentada não foi, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, informado, discutido ou recebido de qualquer integrante do Município de Angra dos Reis/RJ antes da abertura oficial das PROPOSTAS ECONÔMICAS; e

x) Cumprimos integralmente todas as obrigações e requisitos contidos no EDITAL, especialmente as condições de HABILITAÇÃO, demonstradas em nosso ENVELOPE N.º 3.

[LICITANTE ou CONSÓRCIO]

**[assinatura do(s) representante(s) legal(is), com firma(s)
reconhecida(s)]**



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

2.2.1. DIRETRIZES DE ELABORAÇÃO E APRESENTAÇÃO DOS PLANOS DE NEGÓCIOS

O LICITANTE deverá apresentar, juntamente com sua PROPOSTA ECONÔMICA, seu PLANO DE NEGÓCIOS, contendo o conjunto de análises e projeções econômico-financeiras a ser elaborado pela LICITANTE, cobrindo todo o prazo do CONTRATO, que contemple todos os elementos relativos à execução do objeto da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA, de acordo com as perspectivas de cada LICITANTE, e sempre respeitando-se o ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA, o ANEXO II - PROJETO BÁSICO ARQUITETÔNICO, o ANEXO III - CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, o ANEXO IV - DIRETRIZES OBRIGATÓRIAS DE SUSTENTABILIDADE E PROGRAMA "SMART BUILDING", e o ANEXO V - CRONOGRAMA OBRIGATÓRIO DE INVESTIMENTOS, além dos demais documentos da PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA, abrangendo, especialmente, os seguintes itens obrigatórios, **devidamente identificados**:

- a) Premissas macroeconômicas;
- b) Premissas fiscais e tributárias;
- c) Projeção ou estimativa das RECEITAS ACESSÓRIAS;
- d) Projeção ou estimativa da CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL EFETIVA;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

- e) Custos e despesas, segregados por natureza (custos operacionais, manutenção, administrativos, entre outros);
- f) Custos da cobertura de seguros obrigatórios, a serem contratados pela SPE;
- g) Premissas de capital de giro;
- h) Cronograma físico-financeiro das OBRAS CIVIS e dos INVESTIMENTOS, contemplando informações detalhadas de quantidades, preço unitários e vida útil estimada para cada um dos itens do plano de investimentos;
- i) Premissas de estrutura de capital ("alavancagem") com participação de capital próprio e capital de terceiros;
- j) Características da dívida ou outros modelos de captação de recursos de terceiros, tais como volume, custo, sistema de amortização, prazos e carências, contemplando empréstimos de curto e/ou longo prazo, incluindo empréstimo-ponte (bridge), debêntures, entre outros, se for o caso; e
- k) Premissas para o cálculo do WACC ("Weighted Average Cost of Capital").

O PLANO DE NEGÓCIOS deverá, ainda, apresentar os principais demonstrativos financeiros e indicadores de retorno previstos pela LICITANTE ou CONSÓRCIO, entre eles:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

- a) Fluxo de Caixa do Projeto e Fluxo de Caixa do Acionista;
- b) Taxa Interna de Retorno (TIR) do Projeto e do Acionista;
- c) Valor Presente Líquido (VPL) do fluxo do Projeto e do Acionista, descontados pelo WACC ("Weighted Average Cost of Capital") e pelo Custo de Capital Próprio, respectivamente;
- d) Tempo de retorno dos INVESTIMENTOS ("payback");
- e) Quadro de Usos e Fontes;
- f) Projeção dos Índices de Cobertura dos Serviços da(s) Dívida(s) (ICSD) para cada ano do projeto;
- g) Projeção completa de balanço patrimonial e demonstração de resultados de exercício da SPE, considerando as Normas Contábeis vigentes, em observância aos pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), além de outras normas aplicáveis aos eventos econômicos da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA; e
- h) Descrição de premissas de capital de giro.

O PLANO DE NEGÓCIOS a ser elaborado é de exclusiva responsabilidade da LICITANTE, e deverá ser consistente e



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

suficientemente claro quanto às premissas adotadas, cabendo aos interessados a realização de suas próprias projeções de INVESTIMENTOS e dispêndios operacionais para a prestação dos SERVIÇOS por meio das soluções tecnológicas vislumbradas pela LICITANTE (sempre considerados os INDICADORES DE DESEMPENHO), assim como as projeções da LICITANTE quanto à geração de RECEITAS ACESSÓRIAS, além do exame e a consideração de todas as instruções, condições, exigências, leis, decretos, normas, especificações, protocolos e regulamentações (em nível federal, estadual e municipal) aplicáveis ao objeto da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA.

3. DOS FATORES DE DILIGÊNCIA OU DESCLASSIFICAÇÃO

Havendo necessidade, a COMISSÃO DE LICITAÇÃO poderá, a seu exclusivo critério, promover diligências e/ou solicitar esclarecimentos sobre as informações e dados trazidos pelas LICITANTES nas PROPOSTAS ECONÔMICAS e no PLANO DE NEGÓCIOS, conforme disposto no Item 12 do EDITAL, inclusive para confirmar, se for o caso, a sua exequibilidade, ocasião em que poderá ser solicitada a apresentação das composições e respectivas justificativas técnicas que comprovem que as premissas, insumos, custos, despesas e demais elementos utilizados na composição dos valores apresentados são compatíveis com a execução do objeto do CONTRATO.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

O não atendimento (ou o atendimento insatisfatório ou insuficiente) às solicitações feitas pela COMISSÃO DE LICITAÇÃO, nos termos do Item anterior, acarretará a desclassificação do LICITANTE.

Também será desclassificado o LICITANTE:

- a) que não apresentar os documentos exigidos para o ENVELOPE N.º 2 de acordo com as formas, as diretrizes, as exigências e as condições estabelecidas neste ANEXO, inclusive o PLANO DE NEGÓCIOS do LICITANTE;
- b) cujos documentos não estiverem assinados por pessoa habilitada;
- c) cuja PROPOSTA ECONÔMICA não estiver redigida em Língua Portuguesa;
- d) cuja PROPOSTA ECONÔMICA não estiver totalmente expressa em Reais (R\$);
- e) cujo valor da CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL MÁXIMA indicado na PROPOSTA ECONÔMICA seja superior ao limite indicado no Item 16.6.1 do EDITAL;
- f) cuja PROPOSTA ECONÔMICA tenha considerado qualquer benefício fiscal que possa vir a ser conferido à CONCESSIONÁRIA, no âmbito da União, do Estado e/ou do MUNICÍPIO, durante o prazo



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA, sem que efetivamente exista, no momento da LICITAÇÃO, ou implique oferta submetida a condição ou termo não previsto neste EDITAL;

g) cuja PROPOSTA ECONÔMICA apresente preço ou vantagem baseados nas PROPOSTAS ECONÔMICAS dos demais LICITANTES;
ou

h) cujas PROPOSTAS ou PLANOS DE NEGÓCIOS apresentem vícios ou omitam qualquer elemento solicitado.

* * *