



Nota Técnica nº 003/SUBPPP/SEF/2017

Interessado: Secretaria de Estado de Fazenda do Distrito Federal

Referência: Chamamento Público para Procedimento de Manifestação de Interesse – PMI nº 005/2016 (PROCESSO Nº 370.000.312/2015)

Assunto: Análise de requerimentos

OBJETIVO

A presente tem como finalidade a análise dos requerimentos de autorização para a realização de estudos encaminhados pelas empresas em referência, conforme os critérios dispostos no item 5 do Edital de Chamamento Público de Procedimento de Manifestação de Interesse – PMI nº 005/2016.

ANTECEDENTES

O Edital de Chamamento Público de PMI nº 005/2016 foi publicado em 09/12/2016, retificado em 28/12/2016, ficando o prazo final para recebimento de requerimentos para a data de 07/02/2017. Foram recebidos, ao todo, três requerimentos das seguintes empresas:

1. Socicam Administração, Projetos e Representações Ltda.;
2. As empresas, em conjunto: UNA Consultoria Econômica Ltda, MKR Tecnologia Serviços Indústria e Comércio Ltda, Helena Ayoub Silva & Arquitetos Associados EPP, Iglecias & Famá Sociedade de Advogados e Latina Projetos Cíveis e Associados Ltda.
3. Terminal Barra Funda Estacionamentos LTDA

Após o recebimento dos Requerimentos, a Subsecretaria se reuniu e analisou conforme os critérios dispostos no item 5. do Edital de Chamamento Público de Procedimento de Manifestação de Interesse – PMI nº 005/2016, a saber:

1. Documentos de Habilitação;
2. Estudo de pré-viabilidade;
3. Plano de Trabalho;
4. Equipe técnica;
5. Planilha de Custos Financeiro;
6. Demonstração de experiência;
7. Cadastro Técnico;
8. Termo de Cessão de Propriedade e Direitos Autorais.



ANÁLISE DOS REQUERIMENTOS

A. Socicam Administração, Projetos e Representações Ltda.

1. *Documentos de habilitação*

A empresa Socicam Administração, Projetos e Representações Ltda. apresentou todos os documentos exigidos para habilitação.

ANÁLISE CONCLUSIVA DA SUBPPP: Atendeu satisfatoriamente.

2. *Estudo de pré-viabilidade*

2.1. Objeto

APRESENTADO PELA EMPRESA: Realização de estudos com o objetivo de demonstrar a viabilidade da gestão privada contemplando a exploração do Parque da Cidade Dona Sarah Kubitschek de maneira racional e com o fulcro de preservação ambiental, permitindo e ampliando o lazer para a população da cidade, ao mesmo tempo em que reduzindo o ônus para o orçamento público.

ANÁLISE CONCLUSIVA DA SUBPPP: Atendeu satisfatoriamente.

2.2. Justificativa de sua relevância e os benefícios econômicos e sociais dele advindos

APRESENTADO PELA EMPRESA: O Parque da Cidade ocupa uma expressiva área da Asa Sul do Plano Piloto de Brasília compondo, juntamente com o lago Paranoá, um ecossistema que permite a refrigeração da cidade. Representa também uma área de desfrute da população oferecida pelo Governo do Distrito Federal.

Pouco utilizado atualmente, em parte pela falta de atividades e atrativos, em parte por conta da percepção de insegurança. O benefício da gestão privada do Parque é a agilidade na busca de alternativas para atividades e atrativos que convidem a população a participar dos eventos sociais, culturais, esportivos e de lazer de forma mais universalizada possível, sem a cobrança de ingressos e com atividades para todas as classes socioeconômicas.

ANÁLISE CONCLUSIVA DA SUBPPP: Atendeu satisfatoriamente.

2.3. Modelo de negócio

APRESENTADO PELA EMPRESA: Parceria Público-Privada na modalidade concessão administrativa.

ANÁLISE CONCLUSIVA DA SUBPPP: Atendeu satisfatoriamente.



2.3.1 Avaliação Preliminar das Soluções Técnicas existentes e Justificativa da Solução Selecionada:

APRESENTADO PELA EMPRESA: A avaliação preliminar mostra a existência de parte das potenciais áreas destinadas às atividades que poderiam gerar receitas ocupadas por permissionários com contratos precários que desestimulam o interesse pelo investimento em seus negócios para além do horizonte do contrato que possuem. Uma pequena parte não utilizada ou não explorada atualmente, denotando o desinteresse por mais instalações comerciais no Parque no atual modelo.

A percepção de insegurança em áreas ou em determinados horários do parque por parte dos usuários provoca a baixa utilização.

No modelo de PPP administrativa pode-se vislumbrar uma gestão por parte do parceiro privado com ao menos 4 (quatro) cenários que relacionam: (i) o que o parceiro investe no início da PPP, (ii) custos e reinvestimentos despendidos ao longo da PPP, (iii) receita acessória, (iv) contraprestação pública e a (v) avaliação do cidadão, como descrito na Tabela – 2 a seguir:

Cenário	Investimento inicial	Custo e reinvestimento	Crescimento da Receita	Contraprestação Pública	Avaliação cidadãos
1	Baixo	Baixo	Inexistente	Baixa	Péssima
2	Alto	Alto	Rápido	Elevadíssima	Excelente
3	Alto	Baixo	Decrescente	Elevada	Regular
4	Baixo	Crescente	Gradativo	Decrescente	Boa

Tabela 2 – Relação Investimento inicial, reinvestimentos e custo ao longo da PPP, crescimento da receita, contraprestação pública e avaliação dos cidadãos

Considerando obter a melhor avaliação por parte do cidadão e a menor contraprestação ao longo do período de PPP, conclui-se após análise da Tabela-2 acima, eleger o quarto cenário como o melhor para a modelagem do Estudo a ser realizado.

ANÁLISE CONCLUSIVA DA SUBPPP: Atendeu satisfatoriamente.

2.3.2. Tempo Proposto para a Concessão:

APRESENTADO PELA EMPRESA: 30 (trinta) anos.

ANÁLISE CONCLUSIVA DA SUBPPP: Atendeu satisfatoriamente.

2.3.3 Previsão das Receitas Esperadas:

A requerente apresentou os seguintes custos:

As fontes de receita esperada para o parque são:

1. Receitas compostas principalmente por:

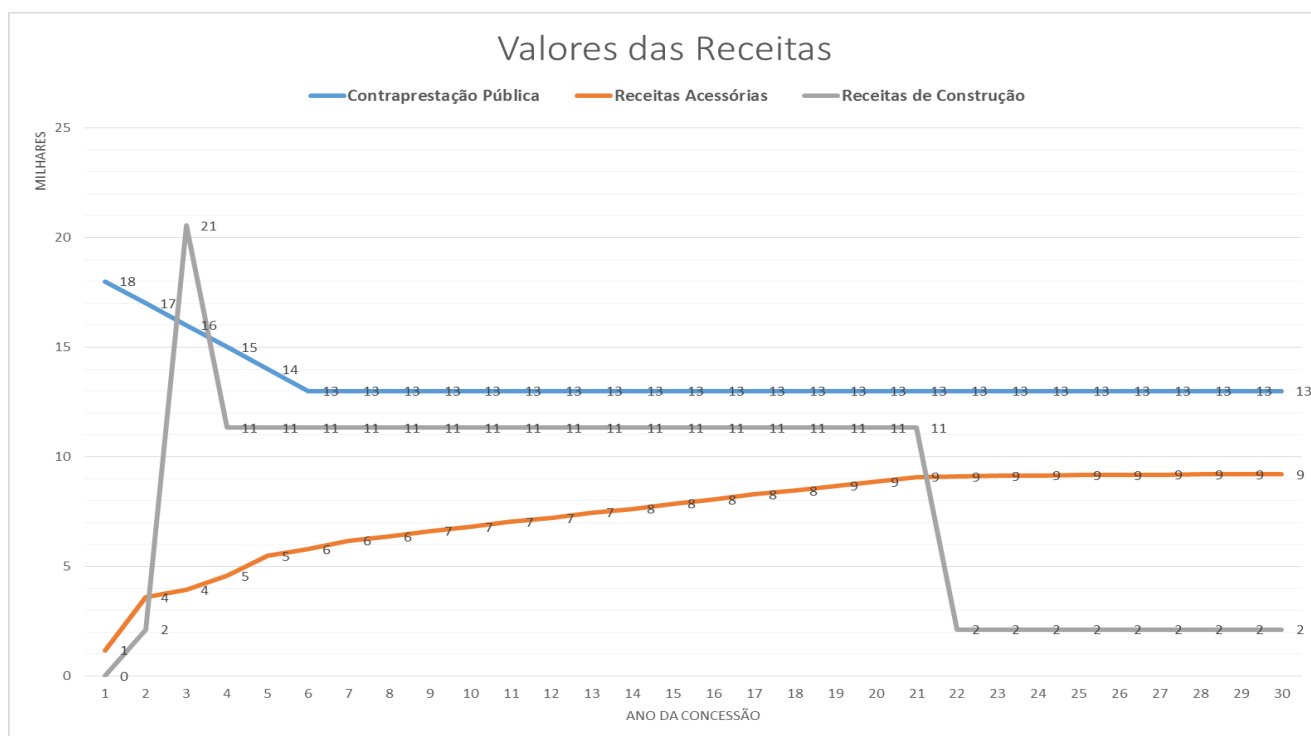


GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA
SUBSECRETARIA DE PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS

- a. Locação dos ativos atuais e áreas externas destinadas a exploração comercial;
 - b. Locação de novos pontos de comércio;
 - c. Cobrança por serviços prestados, como ingresso ao sanitário (se este for possível e desejável), estacionamento, serviços de transporte, etc.;
 - d. Publicidade;
 - e. Naming Rights do Parque (se este for possível);
 - f. Outros.
2. Investimentos realizados pelos locatários na construção e melhoria de seus estabelecimentos e ou quiosques.
3. Contraprestação Pública.

As possibilidades de receitas elencadas acima serão validadas durante o período do Estudo, junto com a equipe do Governo do Distrito Federal designada para tanto. Sempre tendo em vista o menor valor necessário à Contraprestação Pública.

Valores que compõem o modelo de remuneração do futuro concessionário durante o período da PPP.



ANÁLISE CONCLUSIVA DA SUBPPP: Atendeu satisfatoriamente.

2.3.4. Estimativa de Custos Operacionais:

A requerente apresentou os seguintes investimentos:
Serão 04 (quatro) os principais grupos de custos operacionais (lembrando que impostos e depreciação não são incluídos nesta rubrica):



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA
SUBSECRETARIA DE PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS

1. O primeiro é o composto pelo pessoal, encargos sociais, benefícios e demais custos envolvendo o pessoal, basicamente composto por:
 - a. Salários;
 - b. Encargos previdenciários e sociais;
 - c. Vale transporte;
 - d. Vale refeição;
 - e. Vale alimentação;
 - f. Seguro de vida em grupo;
 - g. Seguro saúde;
 - h. Participação nos lucros (PLR);
 - i. Horas extras;
 - j. Periculosidade;
 - k. Insalubridade;
 - l. Observação de cotas de deficientes físicos;
 - m. Observação de cotas para aprendizes;
 - n. Exame médico anual;
 - o. Uniforme;
 - p. EPI;
 - q. Treinamento.

2. Custos operacionais e despesas, basicamente composto por:
 - a. Materiais e Insumos de Manutenção Civil e Hidráulica;
 - b. Material de jardinagem;
 - c. Material de escritório;
 - d. Papel Toalha;
 - e. Papel Higiênico;
 - f. Produtos Limpeza;
 - g. Materiais e Insumos de Limpeza;
 - h. Manutenção de Veículo, licenciamento, seguro, combustível;
 - i. Comunicação telefonia e celular;
 - j. Radio Comunicadores -Px Motorola Walk Talk Ms350mr;
 - k. Manutenção do Sistema de TI;
 - l. Pás e Desfibriladores;
 - m. Mudas de plantas;
 - n. Locação de equipamentos (Plataforma elevatória, etc.);
 - o. Publicações em diários e no Diário Oficial da SPE (concessionária);
 - p. Auditoria Contábil;
 - q. Verificador Independente;
 - r. Pesquisa Satisfação;
 - s. Contador, execução da folha de pagamentos, Advogados;
 - t. Seguros Predial e de Responsabilidade Civil;
 - u. Seguro de Engenharia (período das Intervenções);
 - v. Garantia de Contrato;
 - w. Serviço de “Inbound” Marketing;
 - x. Serviço de Relações com a Mídia;
 - y. Monitoramento noturno com “Drones”.

3. Custos e despesas iniciais, basicamente compostos por:



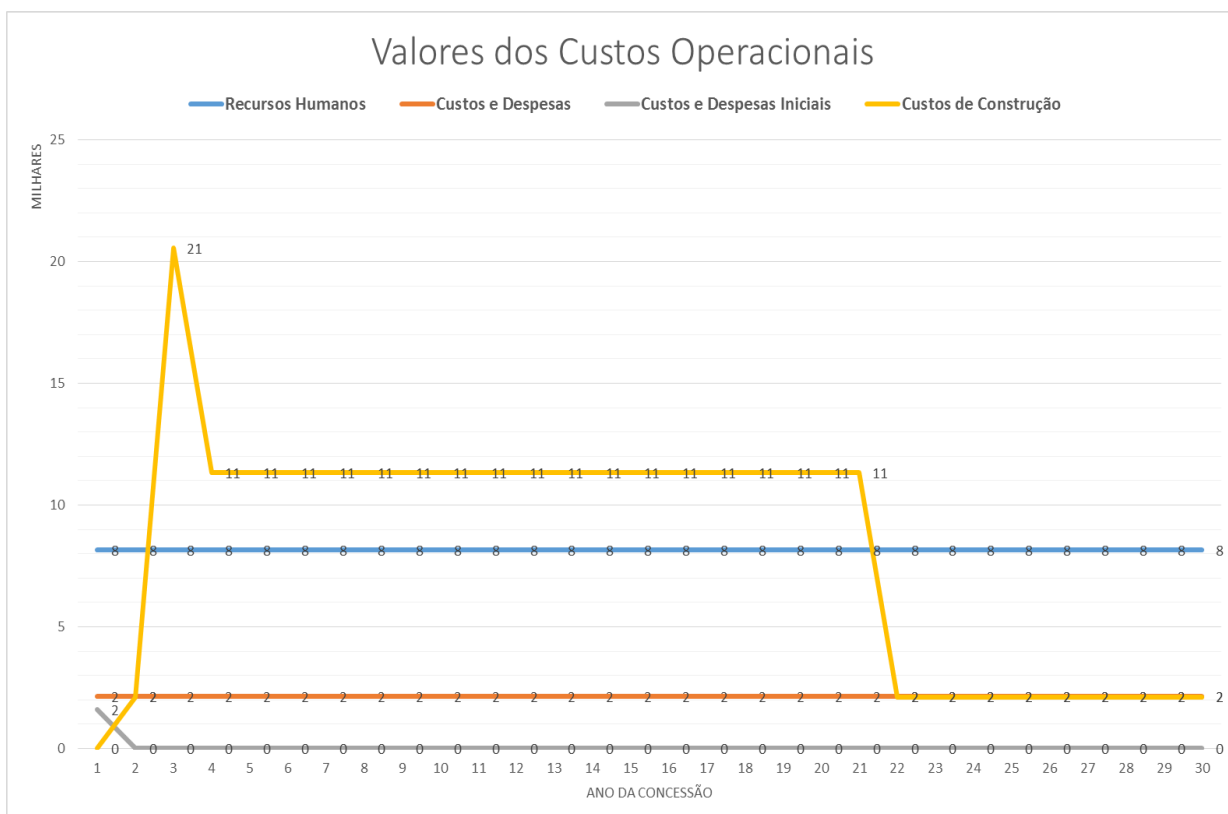
GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA
SUBSECRETARIA DE PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS

- Assessoria jurídica para a elaboração do Acordo Acionista, Estatuto Social SPE (Concessionária), condução da reunião e elaboração da Ata para a eleição dos conselheiros e diretores; redação do termo de posse da diretoria e demais documentos legais necessários;
- Contratação e Treinamento de Pessoal;
- Abertura da empresa;
- Criação de website e aplicativo;
- Projeto de Identidade e comunicação visual;
- Projeto paisagístico e arquitetura;
- Projeto PMI.

4. Custos da construção e obras.

Para que possamos elevar a perspectiva de receita acessória com a locação dos atuais e novos estabelecimentos será necessário o investimento na reforma dos atuais e construção de novas, sendo este um custo a ser bancado individualmente por cada locador, que terá em contrapartida período de carência na locação e/ ou redução nos valores iniciais da locação. Mas que em contrapartida geram a receita de construção que será integralmente revertida ao patrimônio do Parque da Cidade e GDF.

Valores estimados dos custos operacionais para todo o período da PPP.



ANÁLISE CONCLUSIVA DA SUBPPP: Atendeu satisfatoriamente.



2.3.5. Estimativa e Descrição dos Investimentos Envolvidos:

Os investimentos estimados são principalmente em:

1. Reforma ou construção, incluindo:
 - a. Sanitários;
 - b. Estacionamentos;
 - c. Quadras;
 - d. Campos;
 - e. Quiosques, Churrasqueiras, bancos e mesas;
 - f. Aparelhos de ginástica;
 - g. Bicicletário;
 - h. Mini-Golf;
 - i. Parque Ana Lúcia;
 - j. Infraestrutura para publicidade, transporte e eventos.

2. Equipamentos, incluindo:
 - a. Veículo – Caminhão Pipa;
 - b. Veículo – Caminhão basculante;
 - c. Veículo – Micro trator;
 - d. Veículo (carro) + caracterização + Giroflex;
 - e. Veículo (Pick-Up 4x4) + caracterização + Giroflex;
 - f. Veículo (Moto 180CC) + caracterização + Giroflex;
 - g. Veículo Elétrico (carro de Golf);
 - h. Audiovisual – Receptivo;
 - i. Equipamentos Informática;
 - j. Sistema Wi-Fi;
 - k. Geladeira;
 - l. Forno Micro-ondas;
 - m. Equipe 1º Socorros - Desfibrilador/maca/cadeira de Rodas;
 - n. Armários vestiário;
 - o. Mobiliário para Refeitório;
 - p. Equipamentos diversos para a Manutenção com Bancada;
 - q. SegWay;
 - r. Roçadeira;
 - s. Máquina Wap;
 - t. Rádios comunicadores;
 - u. Containers para Lixo;
 - v. Lixeiras comuns;
 - w. Lixeiras para a Coleta Seletiva.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA
SUBSECRETARIA DE PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS



ANÁLISE CONCLUSIVA DA SUBPPP: Atendeu satisfatoriamente.

2.3.6. Avaliação Preliminar dos Riscos do Projeto e Matriz de Responsabilidades entre Parceiro Público e Privado:

APRESENTADO PELA EMPRESA:



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA
SUBSECRETARIA DE PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS

1. RISCOS DOS PROJETOS DE ENGENHARIA

	Risco	Definição	Mitigação (Medidas, procedimentos ou mecanismos para minimizar o risco)	Alocação (Público, privado ou compartilhado)
1.1	Mudanças do projeto a pedido do poder público	Mudanças de projeto por solicitação do poder público	Previsão de cláusula contratual que garanta a revisão de equilíbrio econômico-financeiro do projeto nesta hipótese Apresentação e discussão prévia com todos os agentes públicos envolvidos	Público
1.2	Mudanças dos projetos de reforma a pedido do Privado	Mudança de projeto de reforma por solicitação da Concessionária	Cláusula contratual prevendo o procedimento e as condições mínimas para a revisão do projeto. Determinação de que custos adicionais do projeto e da obra resultantes da mudança cabem ao privado. Inserção de cláusula no edital prevendo responsabilidade do empreendedor sobre eventual necessidade de reaprovação ou novo licenciamento do projeto	Privado
1.3	Erros nos projetos ou inventários	Existência de erros nos projetos fornecidos ou nos inventários apresentados pelo Poder Concedente que possam impactar gravosamente na execução das obras ou da prestação dos serviços de conservação.	A necessidade do levantamento de dados poderá ser realizada pelo parceiro privado. Nesse caso há a necessidade do reequilíbrio econômico do contrato. Reunião prévia com todos os agentes para identificar claramente o problema. Poder Concedente fornece os dados corretos.	Compartilhado
1.4	Projetos com condicionantes do licenciamento ambiental	Projetos como condicionantes de Licença Prévia a serem cumpridos	Previsão no Contrato de PPP de que todas as obrigações de licenciamento ambiental e o cumprimento de condicionantes ambientais sejam de responsabilidade do Poder Público.	Público
1.5	Mudanças na configuração do Sistema de Acessibilidade	Mudanças no sistema de acessos devem gerar mudanças no Projeto Arquitetônico, gerando obras não previstas originalmente.	Cláusula contratual prevendo que obras e reformas voltadas a adequações não previstas originalmente sejam objeto de reequilíbrio contratual. Determinação de que custos adicionais do projeto e da obra resultantes de mudanças necessárias em razão de alterações nas normas relativas à acessibilidade sejam arcadas pelo Poder Concedente	Público
1.6	Solicitações de órgãos vinculados ao Licenciamento Ambiental	Necessidade de alterações de estrutura ou alterações dos projetos de construção e/ou reformas em razão de mudanças por solicitação dos órgãos diretamente ligados ao Licenciamento Ambiental	Atendimento das mudanças solicitadas, com todos os custos incorridos sendo arcados pelo Poder Público.	Público
1.7	Solicitações de órgãos vinculados ao Trânsito	Necessidade de alterações de estrutura ou alterações dos projetos de construção e/ou reformas em razão de mudanças por solicitação dos órgãos de trânsito por conta do impacto no trânsito.	Cláusula contratual prevendo que obras e reformas voltadas a adequações não previstas originalmente sejam objeto de reequilíbrio contratual. Determinação de que custos adicionais do projeto e da obra resultantes de mudanças necessárias em razão de legislação ou normas sejam arcadas pelo Poder Concedente	Público



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA
SUBSECRETARIA DE PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS

1.8	Identificação de interferências pelos projetistas complementares	Os projetos complementares (estrutural, incêndio, hidro sanitário, elétrica) poderão identificar interferências que gerem mudanças no projeto arquitetônico (a atuação dos projetistas complementares estará condicionada à validação da arquitetura)	Revisão do projeto (reposicionamento das edificações)	Público
			Erros decorrentes das informações fornecidas pelo Poder Público, que necessitem a realização de alterações nos projetos, deverão ser arcadas pelo Poder Público	
1.9	Erro nas informações e estimativas	Equívoco na estimativa de custo e tempo das obras e/ou equívoco na adoção de medidas ou soluções técnicas.	Execução da obra por meio de contrato de empreitada integral "Turn Key". Transferência do risco para o construtor contratado. Alocação da responsabilidade pela elaboração de projetos detalhados pelo construtor.	Privado
1.10	Necessidade de desapropriação	Desapropriações não previstas envolvendo o polígono da Concessão que possam vir a reduzir a área concedida.	Previsão de cláusula contratual que alocue integralmente ao Poder Público a responsabilidade por eventuais desapropriações no polígono da Concessão, necessário reequilíbrio econômico do contrato.	Público
1.11	Remoção de ocupantes irregulares	Necessidade de remoção de ocupantes irregulares que venham a dificultar ou inviabilizar (Parque) a execução do Contrato.	Previsão de cláusula contratual que alocue integralmente ao Poder Público a responsabilidade por eventual desocupação necessário; possibilidade de reequilíbrio econômico-financeiro do Contrato.	Público
1.12	Atraso na aceitação dos projetos	Demora na aceitação dos projetos pelo Poder Público sem que haja culpa da Concessionária.	Recomposição dos prazos e cronograma automaticamente e, em caso extremo, da equação econômico-financeira. Acompanhamento do Poder Concedente junto aos Órgãos Públicos para liberação dos projetos.	Público
1.13	Restrições urbanísticas	Risco de existirem restrições urbanísticas que inviabilizem a implementação dos projetos idealizados ou limitem o potencial de ocupação de projetos associados no local	Estudo e análise sobre as restrições urbanísticas aplicáveis a cada um dos imóveis em questão.	Compartilhado



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA
SUBSECRETARIA DE PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS

2. RISCOS DE CONSTRUÇÃO

	Risco	Definição	Mitigação (Medidas, procedimentos ou mecanismos para minimizar o risco)	Alocação (Público, privado ou compartilhado)
2.1	Condição do Terreno	Advento de fatos e ocorrências geradas em razão das condições do terreno, não conhecidas à época da licitação e que impliquem na necessidade de realização de obras e reformas adicionais.	Contratação de profissional para avaliar o terreno (parecer)	Público
			Alocação do risco para o Poder Público, visto que é o responsável pelo Parque.	
2.2	Problemas estruturais	Estrutura das lojas e mobiliário existente possui problema identificável de estrutura ou não permite a realização da reforma	Contratação de empresa de engenharia para avaliação previamente à realização das obras e reformas. Determinação de que custos adicionais do projeto e da obra resultantes da mudança cabem ao Poder Concedente. Se não houver condições para a realização das obras, o Poder Concedente deve ser comunicado.	Público
2.3	Obtenção de Licenças Necessárias à Construção	Licenças necessárias à construção não serão recebidas ou serão recebidas de forma parcial Necessidade de cumprir as condicionantes previstas na licença prévia ambiental	Pareceres legais e ambientais de órgãos reguladores e afins	Compartilhado
			Inserção de cláusula isentando a Concessionária por atrasos gerados em razão da atuação de terceiros	
2.4	Aversão da população	Aversão da população às obras ou ainda quaisquer movimentos sociais contrários à execução do projeto que possam prejudicá-lo.	Campanhas de divulgação do Projeto para esclarecer dúvidas e ressaltar aspectos positivos. Se necessário, recomposição da equação econômico-financeira.	Público
2.5	Roubos, furtos e/ou destruição de equipamentos	Assunção dos riscos relacionados a eventual, roubo, furto, destruição, perda ou quaisquer tipos de danos causados aos bens, materiais e equipamentos da concessionária ou subcontratadas.	O Concessionário deverá prever vigilância durante o período de obras	Compartilhado
			Poder Concedente é o responsável pela segurança pública.	
2.6	Seguranças dos operários e demais funcionários (acidentes)	Prejuízo causado por insegurança na execução das reformas ou na prestação dos serviços Acidentes envolvendo equipe de obra	Contrato <i>Turn-Key</i> de construção com construtor (EPC)	Privado
			Adequação a normas de segurança	
			Contratação de seguros de responsabilidade civil pelo privado.	



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA
SUBSECRETARIA DE PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS

2.7	Caso fortuito e Força Maior	Eventos imprevisíveis ou previsíveis, mas de consequências incalculáveis, que retardam o prosseguimento e a conclusão das reformas.	Plano de Seguros (Riscos de Engenharia). Eventual recomposição da equação econômico-financeira do contrato.	Compartilhado
			Inserção de cláusula atribuindo ao Poder Público os riscos de caso fortuito e força maior que não possam ser cobertos por seguros.	
2.8	Gerenciamento do Projeto e Inadimplência de EPCista e Subcontratados	Custos associados à má gestão de subcontratados	Privado assina contrato Turn-Key de construção com construtor (EPC) e subcontratados	Privado
			Privado apresenta Plano de Seguros (Riscos de Engenharia)	
2.9	Atraso na entrega de instalações existentes	Custos associados ao atraso além do previsto na entrega de instalações existentes para reforma ou uso da Concessionária	Reequilíbrio Econômico-Financeiro ou revisão do cronograma de investimentos	Privado
			Seguro Garantia	
2.10	Falência da construtora contratada para realização da obra	Falência da construtora, parando a obra durante a sua execução.	Privado assina contrato Turn-Key de construção com construtor (EPC) e subcontratados	Privado
			Estudo prévio da saúde financeira da empresa. Exigência de comprovação de condições financeiras do construtor (no caso de subcontratação)	
			Completion Bond - garantia de execução contratual	
2.11	Uso de material de construção inadequado ou de má qualidade	O uso de material de construção inadequado ou de má qualidade pode gerar depreciação acelerada, maiores custos de manutenção ou até mesmo riscos ou defeitos que obriguem a reconstrução.	Privado assina contrato Turn-Key de construção com construtor (EPC). Contínua fiscalização da obra. Exigência de garantia de execução contratual. Previsão de penalidades específicas para coibir o problema.	Privado
			Privado apresenta Plano de Seguros (Riscos de Engenharia)	
2.12	Dificuldade para liberação de áreas para a execução de reformas	Dificuldade para liberação das áreas em que serão realizadas as reformas, em razão da impossibilidade de interrupção de atividades ou dificuldades não previstas inicialmente.	Alocação de risco ao Poder Concedente na hipótese de atrasos gerados em razão da atuação de terceiros, independente da esfera de atuação da Concessionária.	Público
2.13	Manifestações Públicas, Greves ou movimentos sindicais/sociais.	Realização de manifestações que atrasem o cronograma das obras e/ou que danifiquem o patrimônio	Campanhas de divulgação do Projeto para esclarecer dúvidas e ressaltar aspectos positivos. Se necessário, recomposição da equação econômico-financeira.	Público



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA
SUBSECRETARIA DE PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS

2.14	Atraso na aceitação da obra.	Demora na aceitação da obra pelo Poder Concedente sem motivo técnico justificado.	Recomposição da equação econômico-financeira. Fiscalização constante da obra para reduzir risco de conhecimento de circunstâncias da construção apenas no final do cronograma.	Público
2.15	Desempenho deficiente do construtor.	Erros na execução das obras.	Contrato turn key de construção. Garantia de execução contratual. Exigência de qualificação técnica no edital.	Privado
2.16	Alteração de diretrizes técnicas por decisão do poder concedente.	Decisão do poder concedente que altera as características da obra ou sérico.	Cuidadosa preparação de projeto básico e executivo (fiscalização constante e aprovação prévia antes do início das obras). Recomposição da equação econômico-financeira.	Público
2.17	Solicitações do Poder Público	Risco quanto ao recebimento e aprovação das obras, bem como pedidos realizados pelo Poder Público quanto à substituição, mudança do local ou método de instalação de equipamentos e mobiliário, como condição para recebimento.	Recomposição da equação econômico-financeira.	Público
2.18	Custos ambientais	Pagamento de multas ou compensações por passivo ambiental gerado durante a obra de reforma.	Fiscalização contínua. Plano de seguros.	Privado
2.19	Aumento extraordinário dos custos de insumos	Risco de ocorrer um aumento extraordinário nos custos dos insumos utilizados na obra, em razão de fatores externos ao controle da Concessionária, gerando custos extraordinários ou até mesmo inviabilizando a continuidade da obra	Compartilhamento do risco com o Poder Público	Público
			Inserção de cláusula prevendo o reequilíbrio econômico-financeiro do contrato	



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA
SUBSECRETARIA DE PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS

3. RISCOS AMBIENTAIS E SOCIAIS

	Risco	Definição	Mitigação (Medidas, procedimentos ou mecanismos para minimizar o risco)	Alocação (Público, privado ou compartilhado)
3.1	Existência de processo de desestabilização do terreno	Erosões, escorregamento, desagregação superficial, queda de blocos, recalque, tanto na área de domínio como em áreas de apoio.	Previsão de cláusula contratual que aloque o risco ao parceiro público tendo em vista que a área da Concessão é um Parque consolidado.	Público
3.2	Inundações	Ocorrência de inundações que prejudiquem as condições de uso, ensejando maiores intervenções e investimentos da Concessionária	Previsão de cláusula contratual que aloque o risco ao parceiro público tendo em vista que a área do Parque está consolidada.	Público
3.3	Resíduos	Resíduos sólidos resultantes de obras executadas, concluídas ou inacabadas.	Identificação e classificação dos resíduos Disposição em aterros e/ou tratamento	Privado
3.4	Passivo ambiental	Existência de passivos ambientais gerados anteriormente a data de efetivação do contrato de concessão	Previsão de cláusula contratual que aloque o risco ao parceiro público tendo em vista que o Parque era gerido por este, bem a solução do passivo identificado.	Público
3.5	Licença ambiental prévia	Existência de variáveis ambientais e exigências de compensação constantes da Licença Prévia (LP).	Os custos para arcar com tais compensações serão totalmente do Poder Concedente	Público
3.6	Dever de recuperação (compensação e reparação) e atendimento das imposições ambientais descritas no contrato, incluindo, notadamente, aspectos a serem identificados ao longo da execução contratual.	Risco de não serem adequadamente mensurados os riscos ambientais previstos no contrato e demais aspectos relacionados com os termos de compensação ambiental disponíveis, bem como quanto à investigação e reabilitação de áreas contaminadas.	Todos os custos relacionados a eventos de ordem ambiental anteriores à concessão ou conhecidos apenas após o seu início serão totalmente de responsabilidade do Poder Concedente	Público
3.7	Eventos geológicos ou arqueológicos	Ocorrência de eventos geológicos ou arqueológicos que inviabilizem, impactem e/ou imponham alterações nos projetos.	Previsão de cláusula contratual que aloque o risco ao parceiro público tendo em vista que a área da Concessão é um Parque consolidado.	Público
3.8	Eventos climáticos	Ocorrência de eventos climáticos drásticos com seca, enchentes, vendavais, que impactem e/ou imponham alterações nos projetos, investimento ou custos e despesas.	Previsão de cláusula contratual que aloque o risco ao parceiro público tendo em vista que a área da Concessão é um Parque consolidado.	Público
3.9	Interferências	Decorrentes de instalações não pertencentes a Concessão localizadas no perímetro desta. Como Caixa D'água, Cavalaria e Rede de alta tensão.	A necessidade do levantamento de dados poderá ser realizada pelo parceiro privado. Nesse caso há a necessidade do reequilíbrio econômico do contrato.	Compartilhado



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA
SUBSECRETARIA DE PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS

4. RISCOS FINANCEIROS

	Risco	Definição	Mitigação (Medidas, procedimentos ou mecanismos para minimizar o risco)	Alocação (Público, privado ou compartilhado)
4.1	Risco de Inflação	Valores contratuais afetados pela inflação	Previsão de índice de reajuste anual para atualizar o valor da contraprestação pública	Compartilhado
4.2	Risco da Taxa de Juros	Alteração das taxas de juros durante a vigência do projeto poderá afetar a estrutura de preço da prestação do serviço	Mecanismos de proteção às oscilações (garantia de financiamento como condição para assinatura do contrato). Aumento extraordinário deve ser risco do Poder Público.	Privado
4.3	Risco de Indisponibilidade de financiamento	Dificuldades supervenientes relacionadas ao financiamento do projeto, tal como inexistência de capital próprio ou linha de crédito ou aumento do valor de juros.	Garantia de financiamento como condição para assinatura do contrato.	Privado
4.4	Risco de Refinanciamento	Reestruturação financeira	Cláusulas no contrato que resguardem a possibilidade de refinanciamento	Privado
4.5	Risco de inadimplência do parceiro privado junto às instituições financeiras	Parceiro privado para de honrar os compromissos financeiros junto às instituições financeiras	Cláusula de <i>step-in</i> , permitindo ao financiador substituir, sem autorização prévia do ente público, um novo operador da obra na hipótese de inadimplemento do empreendedor. Cláusula que assegure acesso dos financiadores ao controle da concessão para sua reestruturação.	Privado
4.6	Não aceitação das garantias oferecidas pelo Poder Público pelos financiadores	Se não for prevista uma estrutura sólida de garantias, líquidas e firmes, o financiador poderá recusar a concessão do financiamento ou encarecer o custo de financiamento, criando dificuldades para a viabilidade do projeto.	Previsão de estrutura firme de garantia ao pagamento da contraprestação pública, composta por ativos líquidos, sólidos e que seja composta por um fluxo seguro de recebíveis, não apenas um montante mínimo fixo.	Privado
4.7	Contraprestação pública insuficiente	Contraprestação pública insuficiente para o pagamento dos custos e despesas concessão	Análise aprofundada sobre os riscos, custos e despesas do projeto. Previsão contratual de mecanismo de reequilíbrio contratual.	Privado
4.8	Risco de Inadimplência do Poder Público	Poder Público para de honrar seus compromissos perante o parceiro privado	Criação de conta garantia e depósito de recursos para a eficácia do contrato de concessão.	Público
4.9	Álea econômica extraordinária	Alterações configurando álea econômica extraordinária (macroeconômicas ou intersetor) e extracontratual.	Análise aprofundada sobre os riscos, custos e despesas da solução para a correção do fato. Previsão contratual de mecanismo de reequilíbrio contratual.	Compartilhado



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA
SUBSECRETARIA DE PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS

4.10	Fatos imprevisíveis	Ocorrência de fatos imprevisíveis, ou previsíveis, porém de consequências incalculáveis, retardadores ou impeditivos da execução do ajustado, ou ainda, em caso de força maior e caso fortuito.	Análise aprofundada sobre os riscos, custos e despesas da solução para a correção do fato. Previsão contratual de mecanismo de reequilíbrio contratual.	Compartilhado
4.11	Receita Acessória	Variação de estimativa de receitas acessórias da concessão	Análise aprofundada sobre os riscos de demanda e possibilidades.	Privado
4.12	Passivos tributários	Existência de eventuais passivos tributários cuja exigibilidade ocorra apenas após a apresentação das propostas comerciais	Previsão contratual das exigências tributárias da Concessionária iniciar apenas na efetivação do contrato de concessão	Público

5. RISCOS OPERACIONAIS

	Risco	Definição	Mitigação (Medidas, procedimentos ou mecanismos para minimizar o risco)	Alocação (Público, privado ou compartilhado)
5.1	Inovações tecnológicas supervenientes	Revisão do parâmetro de atualidade para incorporar inovações tecnológicas supervenientes à celebração do contrato, podendo dar ensejo à recomposição do equilíbrio econômico do Contrato	Exigência de experiência prévia em manutenção de infraestrutura semelhante na habilitação Previsão no contrato da necessidade de reinvestimento	Privado
5.2	Uso inadequado das lojas e mobiliário urbano	Aumento de custos com a necessidade de obras de manutenção em um espaço de tempo menor do que o esperado	Elaboração, pelo concessionário nos primeiros meses de concessão, de um Regulamento do Parque, que incluirá locatários, concessionária e usuários, a ser aprovado pelo Poder Concedente.	Compartilhado
5.3	Custos Trabalhistas	Custos acima dos normais oriundos da área Trabalhista	Gestão dos terceiros contratados para verificação do cumprimento da legislação trabalhista.	Privado
5.4	Queda na qualidade na prestação de serviço	Imprecisão dos termos do contrato quanto à verificação do nível de execução dos serviços.	Previsão de desconto mensal no valor da Contraprestação com base na avaliação dos serviços em função de indicadores da qualidade Previsão de cláusula de cura previamente à aplicação de sanções.	Privado
5.5	Paralisação da operação por motivos de caso fortuito ou força maior	Paralisação dos serviços em razão de fato imprevisível ou previsível, mas de proporções imponderáveis.	Alocação do custo ao Poder Público se não tiver relação com a Concessionária Previsão de pagamento de indenizações por investimentos feitos e não amortizados pelo parceiro privado Plano de Seguros (Danos e Lucros Cessantes)	Compartilhado



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA
SUBSECRETARIA DE PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS

5.7	Processos de Responsabilidade Civil	Custos relacionados a indenizações por danos decorrentes de acidentes causados durante a execução da obra e outras ações de terceiros ou usuários contra a concessionária.	Plano de Seguros (Responsabilidade Civil)	Privado
			Normas de segurança e atendimento para reduzir o índice de acidentes.	
5.8	Dificuldade em atingir parâmetros mínimos de performance	Redução no valor da contraprestação pública devida em razão de dificuldades em atingir metas de desempenho contratuais, que serão consideradas para o cálculo da remuneração.	Mecanismo de pagamento com indicadores de qualidade explicitando os parâmetros de performance requeridos e as penalidades correspondentes. Atuar perante o Poder Concedente (e.g. na modelagem do projeto ou por meio da elaboração de contribuições em período de consulta pública) para adequar os indicadores de desempenho estabelecidos, caso se verifique que não estão adequados	Privado
5.9	Exigência por parte do Concedente de novos padrões de desempenho no futuro	Concedente cria novos padrões de desempenho relacionados a mudanças tecnológicas ou a adequações a padrões internacionais	Cláusula de revisão de equilíbrio econômico-financeiro ou do cronograma de investimentos	Público
5.10	Falência do parceiro privado	Risco de interrupção do contrato por decretação da falência do operador	Acompanhamento periódico da situação financeira do Privado através do verificador independente e auditoria contábil	Público
			Procedimentos preventivos para intervenção na Concessionária antes de esta entrar em situação falimentar a ser disparada pela medição dos índices financeiros	
5.11	Atraso no início da operação.	Atraso no início das operações decorrente de atrasos na liberação de áreas problemáticas de gerenciamento ou obtenção de licenças e autorizações, ou demora na mudança dos agentes públicos.	Continua fiscalização das obras. Plano de seguros. Penalidades contratuais por atraso. Previsão contratual do dever de o Poder Concedente auxiliar a Concessionária e envidar os melhores esforços para a obtenção das licenças e autorizações necessárias Previsão de início de pagamento com a entrega/aceitação do empreendimento independentemente da mudança dos agentes públicos	Privado
5.12	Problemas no sistema de gestão ou operação.	Ineficiências decorrentes de falhas operacionais ou problemas de gestão.	Continua fiscalização dos serviços. Exigência de qualificação técnica no edital. Penalidades por indicadores de desempenho insatisfatórios. Hipóteses de encampação ou caducidade do contrato.	Privado



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA
SUBSECRETARIA DE PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS

5.13	Variação dos custos dos serviços.	Aumento dos custos associados as atividades de gestão, operação e conservação, como insumos, salários etc.	Cláusula contratual determinando reajustes anuais do valor da contraprestação. Alocação de risco ao Poder Público quanto ao aumento extraordinário dos custos.	Privado
5.14	Greve	Greve dos operadores dos serviços.	Plano de seguros. Obrigação de contratação emergencial de funcionários temporários.	Privado
5.15	Ocorrência de furto, incêndio ou eventuais danos gerados aos usuários do Parque.	Ocorrência de furto, incêndio ou eventuais danos gerados aos usuários do Parque	Alocação expressa no contrato da responsabilidade do Poder Concedente sobre quaisquer danos gerados aos usuários e funcionários, desde que não sejam causados por culpa exclusiva da Concessionária.	Público
5.16	Atraso na obtenção de autorizações, licenças e permissões administrativas para a execução da obra.	Risco de que custos e consequências do atraso tenham de ser absorvidos integralmente pela Concessionária, gerando déficit financeiro e eventual penalidade.	Demonstração prévia de dificuldade identificada pra apoio do Poder Concedente, bem como para demonstração de boa-fé a ser utilizada em apoio em eventual litígio. Criar procedimento minucioso de registro e atuação junto aos órgãos envolvidos, afastando qualquer alegação de culpa da Concessionária. Inclusão de cláusula que impeça a penalização por atrasos oriundos da atuação de terceiros independentemente da atuação da Concessionária.	Compartilhado
5.18	Queda do nível de serviço	Verificação de comportamentos dos usuários que afetem o nível de serviço, dificultando a obtenção de avaliação positiva nos indicadores de desempenho.	Elaboração de indicadores de desempenho, com índice de qualidade baseado em pesquisa de satisfação dos usuários. Inserir previsão contratual para suavizar a aplicação dos indicadores previstos durante os primeiros 2 anos da concessão.	Privado
5.19	Sanções e Cláusula de cura	Aplicação de sanções à Concessionária por descumprimento contratual, especialmente em virtude da incapacidade da Concessionária prestar adequadamente seus serviços em face de picos extraordinários de demanda.	Inclusão de cláusula de cura e de hipótese de carência para regularização de situações excepcionais previamente à imposição de multas.	Público
5.20	Alteração de legislação e normativos	Elevação de custos operacionais decorrentes de alteração de legislação e atos normativos	Previsão de cláusula expressa no contrato permitindo o reequilíbrio econômico-financeiro	Público



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA
SUBSECRETARIA DE PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS

5.21	Seguros	Eventual cobertura securitária não eximindo a responsabilidade em substituir os bens danificados ou inutilizados, impondo que a Concessionária assumira toda a responsabilidade pela omissão decorrente da realização dos seguros.	Avaliação prévia da necessidade de seguros e previsão de inclusão no contrato de concessão	Público
5.22	Multas	Multas sem caráter compensatório ou indenizatório, permitindo a cumulação de sua cobrança com as demais.	Avaliação prévia das situações e como aplicar multas. Previsão de inclusão no contrato de concessão	Público
5.23	Roubos, furtos, vandalismo.	Assunção dos riscos relacionados a roubo, furto, vandalismo ou quaisquer tipos de ocorrência vinculada a segurança pública.	Poder Público é o responsável pela segurança pública, deverá manter bases operacionais de polícia 24h.	Público
5.24	Emergências Médicas	Assunção dos riscos relacionados a acidentes e mal súbito.	Poder Público é o responsável pelo serviço de pronto atendimento (SAMU/ Bombeiro), deverá manter bases operacionais.	Público

6. RISCOS DE TÉRMINO ANTECIPADO

	Risco	Definição	Mitigação (Medidas, procedimentos ou mecanismos para minimizar o risco)	Alocação (Público, privado ou compartilhado)
6.1	Intervenção por descumprimento do contrato por parte do parceiro privado	Intervenção na concessão em razão de descumprimento de condições contratuais pelo parceiro privado, gerando custos adicionais.	Completion Bond. Fiscalização contínua. Procedimentos prévios à intervenção (advertências e multas). Inclusão de cláusula de cura no contrato permitindo a atuação da Concessionária previamente à aplicação de sanção.	Público
6.2	Encampação	Retomada unilateral do serviço pelo poder concedente, por motivo de interesse público, mediante lei autorizativa específica e pagamento de indenização prévia.	Estabelecer critérios de reembolso de Valor Investido e ainda não amortizado tanto realizados diretamente pela Concessionária, como por aqueles feitos pelos locatários. Definição clara de outros itens indenizatórios: danos emergentes, lucros cessantes, desmobilização etc. Busca por solução arbitral.	Público



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA
SUBSECRETARIA DE PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS

6.3	Caducidade	Retomada do serviço por meio de decreto do Poder Concedente, sem indenização prévia, em razão da inexecução total ou parcial das obrigações do contrato pela concessionária.	Monitoramento e procedimentos para avaliação do desempenho operacional através dos indicadores de qualidade	Privado
			Estabelecimento de um mecanismo de contagem de pontos sempre que o indicador de qualidade não atingir nota mínima, estabelecendo um número máximo de pontos acima do qual se dispara o processo de caducidade. Possibilidade de ações prévias à caducidade (intervenção, multas). Previsão de solução arbitral.	
			Inclusão de cláusula de cura no contrato permitindo a atuação da Concessionária previamente à aplicação de sanção.	
6.4	Rescisão Consensual	Risco de rescisão contratual-por acordo entre Poder Concedente e concessionária.	Critérios e procedimentos para reembolso da parcela dos investimentos não amortizados ou depreciados. Previsão de solução arbitral.	Compartilhado
6.5	Anulação	Anulação do contrato por falhas de naturezas diversas e insanáveis	Critérios e procedimentos para reembolso da parcela dos investimentos não amortizados ou depreciados. Previsão de solução arbitral.	Compartilhado
			Previsão de cláusula arbitral.	
6.6	Término por caso fortuito ou força maior	Término antecipado do contrato em razão de evento da natureza	Previsão de pagamento à Concessionária por investimentos feitos e não amortizados e não ressarcidos pelos seguros contratados.	Compartilhado
6.7	Risco de não pagamento da contraprestação pública (<i>default</i>)	Não pagamento da contraprestação pública pelo Poder Concedente	Previsão de estrutura firme de garantia ao pagamento da contraprestação pública, composta por ativos líquidos, sólidos e que seja composta por um fluxo seguro de recebíveis, não apenas um montante mínimo fixo.	Compartilhado
			Definição de procedimento claro sobre o acionamento da garantia de pagamento da contraprestação pública.	
			Possibilidade de rescisão do contrato, com direito ao ressarcimento por lucros cessantes, danos emergentes e investimentos realizados e não amortizados, na hipótese de inadimplência do Poder Concedente após o esgotamento da garantia de pagamento da contraprestação pública.	



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA
SUBSECRETARIA DE PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS

7. RISCOS JURIDICOS

	Risco	Definição	Mitigação <small>(Medidas, procedimentos ou mecanismos para minimizar o risco)</small>	Alocação <small>(Público, privado ou compartilhado)</small>
7.1	Relacionados a Direito do Trabalho	Risco advindo do não cumprimento da legislação trabalhista, prejudicando o exercício das atividades objeto da concessão.	Previsão no contrato acerca do comportamento da Concessionária ante a política de emprego e o gerenciamento de passivo trabalhista	Privado
7.2	Relacionado a Direito do Consumidor na execução de projeto associado.	Risco advindo do não cumprimento da legislação consumerista existente, gerando prejuízo aos usuários do serviço objeto da concessão.	Previsão no contrato do dever de serem atendidas a legislação e as demais normas de Direito do Consumidor existentes, principalmente no-tocante ao serviço que se pretende realizar com as receitas acessórias em atenção à legislação setorial específica de cada atividade considerada.	Privado
7.3	Ações judiciais e medidas administrativas.	Ações judiciais e medidas administrativas que impeçam, interrompam, suspendam ou causem extinção da concessão.	Previsão no contrato de como se dará a indenização no caso de ação ou omissão por parte da Concessionária Previsão no contrato da obrigação da Concessionária de fazer seguro de responsabilidade civil contra terceiros para prevenir a ação de seus funcionários	Privado
7.4	Relacionados a Direito Societário	Risco advindo do não cumprimento das normas societárias ocasionando má constituição da Concessionária, para gerar restrições por parte da CVM e da Junta Comercial.	Previsão no contrato do dever de cumprimento às normas societárias em vigor Realizar exame minucioso sobre todas as obrigações societárias a serem observadas	Privado
7.5	Risco de Força Maior, Caso Fortuito e Fato Príncipe	Risco de que a capacidade de cumprir contrato, pré ou pós-conclusão, é causada por motivo de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe.	O parceiro privado deverá estabelecer fundo de reserva; fazer seguro contra tais eventos; o governo deverá estabelecer contingência para a prestação de serviço alternativo; permitir a recomposição do desequilíbrio econômico-financeiro do contrato.	Público
7.6	Mudança de Legislação ou regulamentação	Mudança de legislação ou regulamentação aplicável aos contratos de PPP e à atuação do Poder Judiciário que aumentem os custos da obra ou da prestação de serviços	Reequilíbrio Econômico-Financeiro	Público



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA
SUBSECRETARIA DE PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS

7.7	Intervenção de órgãos de controle.	Ações promovidas pelo Ministério Público, Tribunal de Contas e outros órgãos de controle que possam interromper ou obstaculizar a concessão.	Previsão de cláusula de compartilhamento de risco, alocando ao privado penalidades ou intervenções decorrentes exclusivamente de sua atuação. Previsão de alocação de risco ao Poder Público em razão da decisão de modelagem, dos documentos de licitação ou do procedimento licitatório etc.	Público
7.8	Exploração de projetos associados que visem à geração de receitas acessórias	Impossibilidade de explorar projetos associados em razão de restrições impostas nos instrumentos que transferiram a propriedade ou posse do imóvel ao Poder Concedente.	Atuar junto ao Poder Concedente para estabelecer previamente à licitação exatamente quais os termos que deverão reger a exploração das Receitas Acessórias. Deverá ser prevista a possibilidade de reequilíbrio econômico-financeiro do contrato caso se verifiquem restrições adicionais às originalmente previstas, se forem impeditivas à exploração dos projetos associados.	Privado
7.9	Solução de conflitos	Imparcialidade do Poder Judiciário em eventuais disputas judiciais em questões decorrentes da execução do contrato	Previsão de cláusula arbitral para a solução de controvérsias.	Compartilhado

ANÁLISE CONCLUSIVA DA SUBPPP: Atendeu satisfatoriamente.



3. Plano de Trabalho

3.1. Descrição detalhada das etapas do estudo e atividades que se pretende realizar:

APRESENTADO PELA EMPRESA:

- ✓ Reunião inicial de alinhamento e coleta de material.
- ✓ Distribuição do trabalho de diagnóstico e Estudos Preliminares com a Equipe.

Caderno Temático:

Caderno 1

Diagnóstico e Estudos Preliminares:

- A- Estudos de benchmark;
- B- Estudo e análise das condições atuais:
 - i. Situação fundiária da área na qual se desenvolverá o projeto, levantando situação da propriedade;
 - ii. Situação ambiental da área de influência do projeto;
 - iii. Legislação distrital e federal afetas ao projeto;
 - iv. Infraestrutura física existente na área
- ✓ Reunião para debater com o parceiro público as conclusões do diagnóstico e estudos preliminares.
- ✓ Distribuição do trabalho de elaboração do modelo técnico com a Equipe.

Modelo Técnico;

Soluções Técnicas:

- A- Projeto de Revitalização e modernização;
- B- Plano de manutenção;
- C- Plano de operação.
 - ✓ Precificação das soluções técnicas.
 - ✓ Relatório contendo um Resumo dos custos, despesas e investimentos.
 - ✓ Reunião para apresentar e debater com o parceiro público as soluções técnicas encontradas.
 - ✓ Distribuição do trabalho de elaboração do modelo técnico com a Equipe.

Caderno 2

Modelo Econômico-Financeiro;

Análise e Projeção de Receita:

- A- Modelo de remuneração do futuro concessionário baseado em projeção de cenários de demanda;
 - ✓ Pesquisa com usuários e permissionários;



B- Descrição e dimensionamento das fontes de receitas acessórias, alternativas ou complementares.

Análise de viabilidade econômico-financeira;

A- Modelo financeiro:

- i. Premissas macroeconômicas e financeiras;
- ii. Avaliação e justificativa para a taxa interna de retorno (TIR) adotada;
- iii. Premissas fiscais e tributárias;
- iv. Descrição da estrutura de capital (próprio e de terceiros);
- v. 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;
- vi. 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;
- vii. Todas as fontes de receita;
- viii. Premissas para projeção de capital de giro;
- ix. Custos e despesas;
- x. Valor mínimo a ser pago pela outorga;
- xi. Tempo de concessão.

B- Resultados do Modelo financeiro:

- i. Taxa Interna de Retorno do Projeto e do Equity (TIR);
- ii. Alavancagem financeira máxima;
- iii. Produção de indicadores a exemplo de exposição máxima, custo médio ponderado de capital (WACC), payback etc.;
- iv. Índice de Cobertura dos Serviços de Dívida (ICSD) anual e médio;
- v. Avaliação e justificativa para o prazo de concessão adotado;
- vi. Ano do primeiro retorno de Equity;
- vii. Primeiro e último ano de pagamento das dívidas;
- viii. Outras que se julgarem necessárias.

C- Planilhas do Modelo financeiro:

- i. Painel de controle (sumário);
- ii. Premissas;
- iii. Demonstração de Fluxo de Caixa;
- iv. Demonstração de Resultados de Exercício;
- v. Balanço Patrimonial;
- vi. Termos e condições de financiamento;
- vii. Investimentos e manutenções periódicas;
- viii. Custos de operação e manutenção;
- ix. Análises de Sensibilidade;
- x. Quadro de usos e fontes de recursos, ano a ano;
- xi. Outras que se julgar necessárias.



D- Ganhos de eficiência:

- i. Construção de um comparador do setor público, incluindo os riscos transferíveis, que reflita os benefícios líquidos, ou custos líquidos pelo do desenvolvimento do projeto por meio da execução direta Governo;
 - ii. Análise do custo benefício (Value for Money);
 - iii. Construção de um fator de comparação privado que permita a comparação com o setor público;
 - iv. Descrição e análise de fatores qualitativos que não tenham sido valorados na elaboração dos comparadores;
 - v. Comparação das alternativas de modelagem jurídico-institucional, indicando justificadamente aquela que apresenta o melhor custo/benefício social e econômico.
- ✓ Reunião para apresentar e debater com o parceiro público os resultados do modelo econômico e financeiro.
 - ✓ Análise e definições por parte da equipe do parceiro público com relação as garantias necessárias, obrigações e responsabilidades que o GDF irá assumir com a PPP.
 - ✓ Reunião para que a equipe do parceiro público apresente as considerações a respeito do modelo econômico e financeiro, peça revisões ou valide o modelo.
 - ✓ Tempo necessário para eventuais ajustes no modelo econômico e financeiro.
 - ✓ Reunião entre as equipes econômicas dos parceiros público e privado para a validação do modelo de ganho de eficiência.

Caderno 3

Modelo Jurídico;

A- Desenho e estruturação do modelo jurídico:

- i. Mapeamento das opções que o Governo do Distrito Federal possui para viabilizar o arranjo jurídico necessário para a implementação do projeto;
- ii. Indicação e elaboração de minutas das ferramentas jurídicas necessárias ao modelo indicado, tais como: contratos, convênios de cooperação, contrato de programa, etc.;
- iii. Análise dos fatores jurídicos, técnicos e procedimentais do Distrito Federal que condicionam a publicação de editais de licitação;
- iv. Análise dos aspectos tributários do modelo de contratação escolhido, diretrizes regulatórias (distritais e federais), ambientais, de zoneamento e outros aspectos de natureza jurídico regulatória aplicáveis ao projeto.

B- Avaliação de impacto e risco:

- i. Como parte dos Estudos, deverá ser apresentada matriz de riscos e respectivos mecanismos de mitigação e penalizações;
- ii. Deverá também ser sugerida estrutura de garantias a serem providas pelos parceiros público e privado;



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA
SUBSECRETARIA DE PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS

- iii. Ainda como parte da estratégia de mitigação de riscos, deverá ser proposto um Plano de Seguros a ser adotado pelo futuro concessionário;
- iv. Por fim, a modelagem jurídica deverá detalhar as responsabilidades do parceiro público e do futuro concessionário, deixando claro quais riscos serão assumidos por cada uma das partes.

C- Elaboração de minutas de instrumentos licitatórios e demais documentos necessários à implementação do projeto:

- i. Minuta de leis, decretos, contratos, editais e seus anexos;
 - ii. Pareceres jurídicos que expressem a credibilidade do modelo;
 - iii. Definição das garantias a serem exigidas na licitação;
 - iv. Indicação dos critérios de qualificação dos licitantes, de julgamento e de estratégias de negociação até a contratação, conforme as condições da legislação vigente;
 - v. Organização das tarefas e decisões em documentos para a publicação da consulta pública;
 - vi. Mecanismos que deverão estar contratualmente presentes para disciplinar o equilíbrio econômico-financeiro do contrato de concessão;
 - vii. Os documentos deverão incluir o resultado ao menos da realização das seguintes tarefas:
 - a. Incorporação das diretrizes consolidadas nos relatórios mencionados acima nos documentos para licitação;
 - b. Identificação dos requisitos a serem observados pela concessionária, como a formação de uma Sociedade de Propósito Específico;
 - c. Definição das garantias de proposta e de execução contratual a serem exigidas na licitação e no contrato de concessão;
 - d. Indicação dos critérios de habilitação técnica, jurídica e financeira dos licitantes;
 - e. Indicação dos critérios de julgamento das propostas;
 - f. Previsão dos mecanismos que deverão estar contratualmente presentes para disciplinar o equilíbrio econômico-financeiro do contrato de concessão;
 - g. Definição dos índices de desempenho a serem considerados;
 - h. Cláusulas de rescisão, indenização, penalidade, encampação e reversão dos bens;
 - i. Regulação e fiscalização do contrato;
 - j. Penalidades para o inadimplemento das obrigações;
 - k. Estabelecimento de regras de pagamento vinculadas ao desempenho na execução do contrato, bem como outros aspectos jurídicos relevantes.
-
- ✓ Reunião para apresentar e debater com o parceiro público os resultados do modelo jurídico.
 - ✓ Análise e definições por parte da equipe do parceiro público com relação ao material entregue, consistência perante aos órgãos de controle, tribunal de conta e procuradoria geral.
 - ✓ Reunião para que a equipe do parceiro público apresente as considerações a respeito do modelo jurídico, peça revisões ou valide o modelo.
 - ✓ Tempo necessário para eventuais ajustes no modelo jurídico.
 - ✓ Preparação do material para apresentação.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA
SUBSECRETARIA DE PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS

Cronograma de atividades		Semana	-1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
item	Descrição	Dias	0	7	14	21	28	35	42	49	56	63	70	77	84	91	98	105
Caderno 2																		
<i>Modelo Econômico-Financeiro</i>																		
<i>Análise e Projeção de Receita</i>																		
19	Acompanhar discussões	43		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■				
20	Modelo remuneração	7										■	■					
21	Contrat emp pesquisa	7		■	■													
22	Preparação material	15			■	■	■	■										
23	Pesquisa e relatório	30				■	■	■	■	■	■	■	■	■				
24	Receitas acessórias	7										■	■					
<i>Análise de viabilidade econômico-financeira</i>																		
25	A- Modelo financeiro	7										■	■					
26	B- Resultado financeiro	7											■	■				
27	Planilhas Modelo finan.	7												■	■			
28	Ganhos de eficiência	32									■	■	■	■	■	■	■	■
29	Reunião resultado fin.	1													■			
30	Análise parceiro público	1														■		
31	Parc. público consider.	1															■	
32	Ajustes modelo econ.	0																
33	Validação ganho eficiên.	1																■
34	Organização do trabalho	1																■
<i>Preparação do material</i>																		
35	Revisão do texto	5																■
36	Diagramação	3																■
37	impressão	2																■
38	gravação arq digital	1																■
39	Entrega do Material	1																■

Cronograma de atividades		Semana	-1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
item	Descrição	Dias	0	7	14	21	28	35	42	49	56	63	70	77	84	91	98	105
Caderno 3																		
<i>Modelo Jurídico</i>																		
40	Acompanhar discussões	15		■	■	■												
41	Desenho e estruturação	21				■	■	■	■	■								
42	Reunião Validação	1																
43	Avaliação de risco	12																
44	Minutas doc licitatórios	21																
45	Reunião modelo jurídico	1																
46	Parceiro público Análise	1																
47	Reun parc Púb Consid	1																
48	Ajustes modelo jurídico	4																
49	Compatibilizar com Econ	3																
<i>Preparação do material</i>																		
50	Revisão do texto	5																
51	Diagramação	2																
52	impressão	1																
53	gravação arq digital	1																
54	Entrega do Material	1																
55	Resumo Executivo	14																
56	Apresentação	1																

ANÁLISE CONCLUSIVA DA SUBPPP: Atendeu satisfatoriamente.



4. Equipe técnica

APRESENTADO PELA EMPRESA: A equipe técnica é composta de 04 (quatro) técnicos, 08 (oito) apoios e 04 (quatro) assessorias contratadas. O requerente apresentou a carga horária correspondente a cada membro do grupo, as responsabilidades, as principais disciplinas, atribuições da equipe e currículo de cada profissional.

ANÁLISE CONCLUSIVA DA SUBPPP: Atendeu satisfatoriamente.

5. Planilha de Custos financeiros

A requerente apresentou a seguinte planilha de custos financeiros:

Produto	Estudos	Orçamento
Caderno 1	Diagnósticos e estudos preliminares	R\$ 25.000,00
	Modelo temático	R\$ 375.000,00
Caderno 2	Modelo econômico-financeiro	R\$ 300.000,00
Caderno 3	Modelo jurídico	R\$ 324.000,00
Total:		R\$ 1.024.000,00

ANÁLISE CONCLUSIVA DA SUBPPP: Atendeu satisfatoriamente.

6. Demonstração de experiência:

A requerente apresentou comprovação de experiência com trabalhos similares já desenvolvidos e concluídos

ANÁLISE CONCLUSIVA DA SUBPPP: Atendeu satisfatoriamente.

7. Cadastro Técnico, conforme modelo do ANEXO II

A requerente apresentou a documentação conforme solicitado.

ANÁLISE CONCLUSIVA DA SUBPPP: Atendeu satisfatoriamente.

8. Termo de Cessão de Propriedade e Direitos Autorais, conforme modelo do ANEXO III.

A requerente apresentou a documentação conforme solicitado.

ANÁLISE CONCLUSIVA DA SUBPPP: Atendeu satisfatoriamente.



B. Análise do Requerimento, feito em conjunto, pelas empresas UNA Consultoria Econômica Ltda, MKR Tecnologia Serviços Indústria e Comércio Ltda, Helena Ayoub Silva & Arquitetos Associados EPP, Iglecias & Famá Sociedade de Advogados e Latina Projetos Cíveis e Associados Ltda.

1. Documentos de Habilitação

As requerentes apresentaram todos os documentos exigidos para habilitação.

ANÁLISE CONCLUSIVA DA SUBPPP: Atendeu as expectativas.

2. Estudo de pré-viabilidade

2.1 Objeto

APRESENTADO PELA EMPRESA: Realização de estudos com o objetivo de revitalizar e modernizar o Parque da Cidade Dona Sarah Kubitschek levando em conta todos os valores culturais presentes naquele que é um dos mais significativos parques do país não só pelas suas dimensões como pelo legado artístico deixado por Burle Marx além das obras de arquiteturas assinadas por Oscar Niemeyer e Glauco Campelo e azulejos de Athos Bulcão.

Visa adequar este equipamento público para atender de maneira plena e contemporânea aos melhores interesses dos cidadãos frequentadores

ANÁLISE CONCLUSIVA DA SUBPPP: Atendeu satisfatoriamente.

2.2 Justificativa de sua relevância e os benefícios econômicos e sociais dele advindos

APRESENTADO PELA EMPRESA: O Parque da Cidade conta com uma infraestrutura significativa, sendo considerado o segundo maior parque urbano do mundo.

Além da sua infraestrutura física, o Parque da Cidade possui relevância socioambiental, por se tratar do principal parque utilizado pela população do Distrito Federal e por representar a principal área verde e o “pulmão de Brasília”. Ainda, possui relevante importância histórica e arquitetônica, fazendo parte do patrimônio histórico-cultural tombado da cidade.

ANÁLISE CONCLUSIVA DA SUBPPP: Atendeu satisfatoriamente.

2.3 Modelo de negócio

APRESENTADO PELA EMPRESA: Concessão Comum.

ANÁLISE CONCLUSIVA DA SUBPPP: Atendeu satisfatoriamente.



2.3.1 Avaliação Preliminar das Soluções Técnicas existentes e Justificativa da Solução Selecionada:

APRESENTADO PELA EMPRESA: Tendo como pressuposto as diretrizes de intervenção, é de se destacar que o Parque da Cidade conta uma infraestrutura significativa – ainda que degradada –, sendo considerado o segundo maior parque urbano do mundo. Possui, dessa forma, diversos equipamentos públicos das mais diferentes naturezas: restaurantes; bares; churrasqueiras; quiosques; piscina de ondas; quadras e campos esportivos; playgrounds; parques infantis; praças e pontos de encontro comunitários; parque de diversões; kartódromo; serviço de massoterapia; centro hípico; escolas; biblioteca; pavilhão de exposições; estacionamentos; entre outros.

A manutenção e a gestão dos parques urbanos são serviços públicos de suma importância, fruídos diretamente pela população e que garantem essencial qualidade de vida nas cidades. Nesse sentido, o Parque da Cidade pode ser classificado como um bem jurídico ambiental tutelado pela Constituição Federal de 1988, sendo sua preservação e o aproveitamento adequado do seu potencial um caminho que viabiliza atingir o conceito constitucional de meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Daí a importância de seleção do modelo jurídico que propicie maior proteção deste bem ambiental.

Face às características do parque em questão, e considerando as especificidades das concessões de serviço e obras públicas mencionadas, entende-se que a modelagem jurídica mais adequada para a revitalização, modernização, manutenção e operação do Parque da Cidade Dona Sarah Kubitschek é a concessão comum.

ANÁLISE CONCLUSIVA DA SUBPPP: Atendeu satisfatoriamente.

2.3.2. Tempo Proposto para a Concessão:

APRESENTADO PELA EMPRESA: 30 (trinta) anos.

O prazo de 30 anos tem a vantagem de caso o poder concedente escolha uma estruturação por meio de PPP, poderá balizar-se por este Plano de Negócio no processo licitatório cuja contraprestação tenda a zero, dado o prazo máximo de PPP de 35 anos conforme a Lei Distrital nº 3.792/2006.

ANÁLISE CONCLUSIVA DA SUBPPP: Atendeu satisfatoriamente.

2.3.3 Previsão das Receitas Esperadas:

APRESENTADO PELA EMPRESA: A estrutura de receitas previstas para a concessão é dividida entre dois tipos: (i) exploração direta, para desenvolvimento de atividades gerenciadas e sob-responsabilidade direta da concessionária; e (ii) exploração indireta, para atividades que serão delegadas para terceiros, sob forma de permissão.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA
SUBSECRETARIA DE PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS

As receitas projetadas são estimadas a partir de valores com data-base de janeiro de 2017 e reajustadas anualmente por IPCA.

As fontes de receita esperada para o parque são:

- i. Exploração Direta
 - a. Estacionamentos
 - b. Espaços Publicitários
 - c. Aluguel de Bicicletas

- ii. Exploração Indireta
 - a. Restaurantes
 - b. Lanchonetes
 - c. Centro de Exposições
 - d. Quiosques e Bancas
 - e. Hípica
 - f. Lago (pedalinho e pesque-pague)
 - g. Kart
 - h. Parque de Diversões

Ativo	Valor mensal de locação
Restaurantes	R\$ 65.000
Lanchonetes	R\$ 36.000
Centro de Exposições	R\$ 120.000
Quiosques e Bancas	R\$ 19.500
Hípica	R\$ 60.000
Lago (pedalinho e pesque-pague)	R\$ 7.500
Kart	R\$ 15.000
Parque de Diversões	R\$ 25.000
Valor total mensal	R\$ 348.000

Quadro: exploração indireta

ANÁLISE CONCLUSIVA DA SUBPPP: Atendeu satisfatoriamente.

2.3.4. Estimativa de Custos e Despesas Operacionais:

A requerente apresentou os seguintes custos operacionais:

Os custos estimados para a manutenção das atividades do parque são segmentados conforme sua natureza. São eles: Exploração Direta, Administrativo, Conservação e Manutenção, Segurança, Meio Ambiente e Seguros e Garantias.

Foram mensurados considerando o número de funcionários para cada área e gastos recorrentes com insumos necessários para a manutenção das diversas atividades do parque.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA
SUBSECRETARIA DE PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS

Custos e despesas	Valor mensal
Exploração Direta	R\$ 320.000
Administrativo	R\$ 153.000
Conservação e Manutenção	R\$ 110.000
Segurança	R\$ 128.000
Meio Ambiente	R\$ 45.000
Seguros e Garantias	R\$ 25.000
Valor total mensal	R\$ 782.000

ANÁLISE CONCLUSIVA DA SUBPPP: Atendeu satisfatoriamente.

2.3.5. Estimativa e Descrição dos Investimentos Envolvidos:

APRESENTADO PELA EMPRESA:

Os investimentos são segregados pela finalidade e aplicação de seu uso. As três primeiras classes (“Áreas Comuns – Fase I”, “Áreas Comuns – Fase II” e “Investimentos Específicos”) são essencialmente referentes a obra civil de construção, reforma e restauro.

O quadro abaixo resume o cronograma financeiro dos investimentos necessários para a construção e reforma das principais áreas comuns e atrativos do parque. O valor nominal total de inversões a ser investido é de aproximadamente R\$ 99.281.457, sem considerar a inflação.

Em R\$ mil	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Áreas Comuns - Fase I	4.585	9.170	4.585	-	-	-	-
Áreas Comuns - Fase II	-	-	-	-	-	8.255	8.255
Investimentos Específicos	23.275	25.379	12.750	60	60	60	60
<i>Exploração Direta</i>	<i>7.641</i>	<i>12.322</i>	<i>6.221</i>	<i>60</i>	<i>60</i>	<i>60</i>	<i>60</i>
<i>Exploração Indireta</i>	<i>15.634</i>	<i>13.058</i>	<i>6.529</i>	-	-	-	-
Veículos e Equipamentos	2.788	-	-	-	-	-	-
Total	30.648	34.549	17.335	60	60	8.315	8.315

Em relação à reinvestimentos em infraestrutura do parque, estima-se a necessidade de uma inversão de aproximadamente R\$ 20.000.000 no 25º ano de concessão, sendo concentrado na parte de obras e benfeitorias nos ativos existentes. O reinvestimento também garante a reversão de ativos ao poder concedente em bom estado de funcionamento e com um maior prazo de vida útil.

ANÁLISE CONCLUSIVA DA SUBPPP: Atendeu satisfatoriamente.



2.3.6. Avaliação Preliminar dos Riscos do Projeto e Matriz de Responsabilidades entre Parceiro Público e Privado:

APRESENTADO PELA EMPRESA:

Os riscos elencados para o projeto de concessão do Parque da Cidade Dona Sarah Kubitschek foram agrupados em cinco áreas, conforme suas características: Projeto de Engenharia e Construção, Operacionais, Ambientais, Jurídicos e Financeiros e Econômicos. Na matriz apresentada, além do risco em si, são apresentadas sua definição, alocação entre público e/ou privado, impacto, probabilidade e mitigação.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA
SUBSECRETARIA DE PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS

a. Riscos de Projetos de Engenharia e Construção

Risco	Definição	Alocação	Impacto	Probabilidade	Mitigação
Cronograma	Atraso ou descumprimento do cronograma de entrega do projeto de engenharia	Privado	Alto	Remota	Performance Bond e penalidade ao concessionário.
Layout	Pedido de alteração do projeto por parte do poder concedente, terceiros com poder de solicitação ou por alteração da legislação vigente na época da assinatura do contrato.	Privado	Alto	Provável	Revisão do projeto inicial com players envolvidos.
Conformidade	Inconformidade do projeto com o Contrato ou legislação vigente.	Privado	Médio	Possível	Detalhamento do regramento e obrigações da concessionária.
Orçamento e tempo de execução dos investimentos	Equívoco na mensuração do valor dos investimentos relacionados à execução de obras, aquisição de máquinas e equipamentos e contratação de mão de obra.	Privado	Médio	Possível	Performance Bond e contratação de empreiteira em modelo Turn-Key
Alteração da legislação e normas correlatas ao contrato	Qualquer alteração que impacte na execução dos investimentos previstos no projeto do parque.	Público	Alto	Provável	Incluir cláusulas de reequilíbrio econômico-financeiro do contrato, por meio de postergação ou adiamento de investimentos previstos, aumento do prazo contratual ou aporte de recursos por parte do poder concedentes
Força Maior ou Caso Fortuito	Eventos imprevistos que prejudiquem a execução dos investimentos previstos no parque.	Privado / Público	Alto	Provável	No caso de evento segurável, exigir da concessionária a contratação de seguros específicos. No caso de eventos não seguráveis, especificar cláusulas de reequilíbrio econômico-financeiro do contrato, por meio de postergação ou adiamento de investimentos previstos, aumento do prazo contratual ou aporte de recursos por parte do poder concedentes
Desapropriação	Necessidade de desapropriar áreas específicas abrangidas pelo plano de investimentos no parque.	Público/ Privado	Médio	Possível	No caso de habitações regularizadas, privado é responsável pela desapropriação, podendo o poder concedentes auxiliar nos trâmites que acelerem a desapropriação. No caso de habitações irregulares, poder concedente é responsável pela desapropriação.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA
SUBSECRETARIA DE PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS

b. Riscos Operacionais

Risco	Definição	Alocação	Impacto	Probabilidade	Mitigação
Alteração da demanda	Mudança abrupta no fluxo de visitantes do parque.	Privado	Alto	Remoto	Definir em contrato os níveis de demanda classificados por bandas, entre baixa, normal e alta. Em caso de demanda baixa, permitir postergação de investimentos previstos. Em caso de demanda alta, obrigatoriedade de adiantamento de investimentos previstos ou execução de novos investimentos.
Aumento dos custos e despesas previstos no Plano de Negócios.	Aumento dos custos e despesas que impactem de forma relevante na continuidade das atividades pelo privado.	Privado	Alto	Possível	Edital e Contrato para licitação que exija modelos que otimizem o desempenho do privado.
Alteração da legislação tributária.	Alteração dos tributos incidentes sobre as atividades econômicas do parque.	Público	Alto	Provável	Exceto os tributos sobre renda, conforme Lei nº 8.987/95.

c. Riscos Ambientais

Risco	Definição	Alocação	Impacto	Probabilidade	Mitigação
Obtenção de licenças ambientais.	Dificuldades ou atrasos na obtenção de licenças.	Público/ Privado	Alto	Possível	Planejamento adequado das etapas de licenciamento das intervenções previstas. Contratação de equipe técnica especialista em licenciamento ambiental. Previsão de alteração do cronograma de intervenções caso o atraso seja de responsabilidade do poder público.
Incêndios Florestais e/ou edificações	Focos de incêndios na vegetação em áreas pertencentes ao parque	Público/ Privado	Alto	Possível	Elaboração de Plano de Monitoramento e de Combate a Incêndios Florestais e/ou em edificações.
Resíduos e efluentes	Resíduos e efluentes decorrentes das atividades do parque	Público/ Privado	Médio	Possível	Exigência de Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (PGRS) e Plano de Monitoramento e Controle de Efluentes
Contaminação de solo ou lençol freático	Comprovação de contaminação do solo ou lençol freático.	Público/ Privado	Alto	Baixo	Fiscalização das atividades da concessionária e exigência da concessionária em apresentar testes de contaminação de solo e lençol freático. Poder concedente realizar testes prévios na área da concessão do parque, assegurando ao privado a ausência de contaminação. No caso de contaminação grave que impeça ou postergue a efetivação do Plano de Negócios por eventos anteriores à licitação, inserir cláusulas de reequilíbrio econômico-financeiro ou término antecipado do contrato com indenização.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA
SUBSECRETARIA DE PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS

Espécies exóticas e/ou invasoras (fauna e flora)	Desenvolvimento de espécies exóticas invasoras que possam comprometer ou dificultar o manejo paisagístico do parque ou acarretar em distúrbios para os visitantes	Privado	Médio	Baixo	Elaboração de Plano de Combate e Manejo de Espécies Exóticas Invasoras (fauna e flora)
Desastres	Enchentes, secas prolongadas, incêndios tempestades ou qualquer fenômeno natural que possa causar danos a infraestrutura do Parque ou prejudicar a sua visitação	Privado	Alto	Remoto	Estabelecer planos de contingência e/ou Planos de Ação de Emergência (PAE)

d. Riscos Jurídicos

Risco	Definição	Alocação	Impacto	Probabilidade	Mitigação
Rescisão dos termos de autorização, permissão de uso, e demais contratos celebrados com a Administração pública que envolvam as instalações e/ou equipamentos do parque.	Dificuldades relacionadas ao pagamento de eventuais indenizações ou cumprimento de cláusulas de rescisão dos termos	Público	Alto	Provável	Rescisão dos contratos acordadas entre Público e Privado previamente
Crimes e outros delitos	Ocorrências de crimes em geral nas dependências do parque	Privado	Médio	Remoto	Contratação de empresas que implementem pessoal e sistemas de segurança
Danos Ambientais	Responsabilidade decorrente de danos ambientais causados no interior do parque	Privado	Alto	Remoto	Programas e Estudos prévios de prevenção
Responsabilidades trabalhistas	Ações Trabalhistas promovidas por funcionários que trabalhem diretamente no parque	Privado	Médio	Provável	Previsão de cláusulas de exclusão de responsabilidade nos novos contratos de locação que envolvam os equipamentos e estruturas do parque
Acidentes com visitantes.	Acidentes envolvendo usuários do parque, a exemplo de quedas, atropelamentos e lesões acidentais.	Privado	Médio	Provável	Contratação de ambulância, médicos e enfermeiros.
Alteração da legislação relacionada às atividades econômicas previstas no Plano de Negócios.	Alteração de legislação que impeça a exploração das atividades econômicas no parque.	Público	Alto	Remoto	Especificar cláusulas de reequilíbrio econômico-financeiro do contrato, por meio de postergação ou adiamento de investimentos previstos, aumento do prazo contratual ou aporte de recursos por parte do poder concedentes.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA
SUBSECRETARIA DE PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS

e. Riscos Financeiros e Econômicos

Risco	Definição	Alocação	Impacto	Probabilidade	Mitigação
Dificuldades no acesso a capital de terceiros.	Ausência ou dificuldade para obtenção de financiamento para o projeto.	Privado	Alto	Provável	Carta de apoio de bancos públicos e ou privados que sinalizem favoravelmente a financiamento do projeto. Estruturação de garantias para facilitar obtenção de empréstimos.
Inflação	Alteração nos níveis da inflação que impacte as receitas ou custos das atividades desenvolvidas pela concessionária.	Privado	Alto	Remoto	Instituir modelo de contratação e cláusulas contratuais que mitiguem os riscos de inflação, prevendo reajuste de preços ou outros mecanismos.
Preços regulados	Limitação imposta pelo setor público a serviços oferecidos considerados vitais para o equilíbrio econômico-financeiro, como estacionamento.	Público/ Privado	Alto	Média	Prever mecanismos de reajuste de preços regulados no início do contrato, ou prever teto reajustável de acordo com um indexador
Encerramento do contrato de concessão, de forma unilateral, por parte da administração pública.	Administração pública, na figura do poder concedente ou não, opta em encerrar a concessão por motivos políticos.	Público	Alto	Remoto	Inserir mecanismos de cálculo para indenização ao privado.

ANÁLISE CONCLUSIVA DA SUBPPP: Atendeu satisfatoriamente.



3. Plano de Trabalho

3.1. Descrição detalhada das etapas do estudo e atividades que se pretende realizar:

APRESENTADO PELA EMPRESA:

Caderno Temático:

Caderno 1

Diagnóstico e Estudos Preliminares:

Esta etapa do Estudo busca a construção deste conhecimento prévio, o qual consistirá a base dos estudos técnicos que serão subsequentemente realizados. Os objetivos principais desta etapa são:

- a. Fornecer as informações necessárias para subsidiar os estudos de modelagem técnica, econômico-financeira e jurídica;
- b. Contribuir para o desenvolvimento de propostas e/ou modelos de negócios adequados às condições ambientais do Parque;
- c. Contribuir para definição das ações e programas de gestão ambiental e procedimentos de operação do Parque;
- d. Estabelecer uma base de dados para futura comparação com a situação atual, em caso de implementação do projeto.

Os diagnósticos e estudos prévios serão realizados de acordo com o escopo pré-definido pelo Termo de Referência, o qual segue detalhado a seguir:

- A.** Estudos de benchmark: deverá ser realizado um levantamento prévio de soluções técnicas existentes em projetos similares no Brasil e no mundo, descrevendo-se casos de sucesso em projetos similares considerando o item 3 Descrição do Projeto.
- B.** Estudo e Estudo e análise das condições atuais: deverão ser realizados estudos que analisam as condições atuais da área de influência do projeto, considerando:
 - i. Situação fundiária da área na qual se desenvolverá o projeto, levantando situação da propriedade;
 - ii. Situação ambiental da área de influência do projeto;
 - iii. Legislação distrital e federal afetas ao projeto;
 - iv. Infraestrutura física existente na área;

Modelo Técnico;

- A. Levantamentos de legislação;
- B. Levantamento de documentação técnica
- C. Vistoria e levantamento da área objeto de estudo
- D. Diagnóstico técnico



- i. Edifícios
- ii. Equipamentos
- iii. Áreas externas permeáveis
- iv. Áreas externas impermeáveis
- v. Ligações Viárias.

- E. Proposições preliminares
- F. Estudos técnicos preliminares
- G. Estimativa de investimento
- H. Manual de manutenção
- I. Manual de operação

Caderno 2

Modelo Econômico-Financeiro;

Análise e Projeção de Receita:

Esta etapa é de fundamental importância para garantir a confiabilidade da análise empreendida e a escolha do modelo econômico-financeiro correto.

Paralelamente, serão desenvolvidas as premissas financeiras e econômicas, que abastecerão o modelo financeiro a ser desenvolvido. Tais tarefas envolvem a coleta de indicadores atuais e a projeção de indicadores macroeconômicos para o horizonte proposto pela concessão

Análise de viabilidade econômico-financeira

Com isso será possível a elaboração da primeira versão do modelo financeiro, o qual permitirá analisar a viabilidade do modelo de negócio proposto pela equipe técnica. Assim como se analisará um cenário base, a ser desenvolvido e que reflita as condições atuais da economia e de financiabilidade do projeto, também serão traçados cenários distintos, avaliando o impacto de eventos e situações não antecipadas, referentes à demanda, economia, juros, inflação, atraso de obra, etc.

Após a elaboração do modelo financeiro com base no plano de negócio preliminar, serão propostas mudanças para o modelo testado. Assim, serão realizadas reuniões com todas as equipes, para avaliar o impacto que os resultados da análise econômico-financeira terão sobre o desenvolvimento dos trabalhos nos três cadernos temáticos. Com os ajustes, se terá assim a versão final do modelo econômico-financeiro da operação, com todos os indicadores necessários ao sucesso do projeto, conforme disposto no Termo de Referência (Anexo IV).

Caderno 3

Modelo Jurídico;

A- Desenho e estruturação do modelo jurídico:

- i. Mapeamento das opções que o Governo do Distrito Federal possui para viabilizar o arranjo jurídico necessário para a implementação do projeto;



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA
SUBSECRETARIA DE PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS

- ii. Indicação e elaboração de minutas das ferramentas jurídicas necessárias ao modelo indicado, tais como: contratos, convênios de cooperação, contrato de programa, etc.;
- iii. Análise dos fatores jurídicos, técnicos e procedimentais do Distrito Federal que condicionam a publicação de editais de licitação;
- iv. Análise dos aspectos tributários do modelo de contratação escolhido, diretrizes regulatórias (distritais e federais), ambientais, de zoneamento e outros aspectos de natureza jurídico regulatória aplicáveis ao projeto.

B- Avaliação de impacto e risco:

- i. Como parte dos Estudos, deverá ser apresentada matriz de riscos e respectivos mecanismos de mitigação e penalizações;
- ii. Deverá também ser sugerida estrutura de garantias a serem providas pelos parceiros públicos e privado;
- iii. Ainda como parte da estratégia de mitigação de riscos, deverá ser proposto um Plano de Seguros a ser adotado pelo futuro concessionário;
- iv. Por fim, a modelagem jurídica deverá detalhar as responsabilidades do parceiro público e do futuro concessionário, deixando claro quais riscos serão assumidos por cada uma das partes.

C- Elaboração de minutas de instrumentos licitatórios e demais documentos necessários à implementação do projeto:

- i. Minuta de leis, decretos, contratos, editais e seus anexos;
- ii. Pareceres jurídicos que expressem a credibilidade do modelo;
- iii. Definição das garantias a serem exigidas na licitação;
- iv. Indicação dos critérios de qualificação dos licitantes, de julgamento e de estratégias de negociação até a contratação, conforme as condições da legislação vigente;
- v. Organização das tarefas e decisões em documentos para a publicação da consulta pública;
- vi. Mecanismos que deverão estar contratualmente presentes para disciplinar o equilíbrio econômico-financeiro do contrato de concessão;

ANÁLISE CONCLUSIVA DA SUBPPP: Atendeu satisfatoriamente.

3.2. Tabela, cronograma ou outro instrumento gráfico que detalhe cada atividade prevista:

Doc. 1 (ANEXO)

ANÁLISE CONCLUSIVA DA SUBPPP: Atendeu satisfatoriamente.



4. Equipe técnica

APRESENTADO PELA EMPRESA: A equipe técnica é composta por 25 (vinte e cinco) profissionais. O requerente apresentou a carga horária correspondente a cada membro do grupo, as responsabilidades, as principais disciplinas, atribuições da equipe e currículo de cada profissional.

ANÁLISE CONCLUSIVA DA SUBPPP: Atendeu satisfatoriamente.

5. Planilha de Custos financeiros

A requerente apresentou a seguinte planilha de custos financeiros:

Produto	Estudos	Orçamento
Caderno 1	Diagnósticos e estudos preliminares	R\$ 80.000,00
	Modelo temático	R\$ 290.000,00
Caderno 2	Modelo econômico-financeiro	R\$ 250.000,00
Caderno 3	Modelo jurídico	R\$ 380.000,00
Total:		R\$ 1.000.000,00

ANÁLISE CONCLUSIVA DA SUBPPP: Atendeu satisfatoriamente.

6. Demonstração de experiência:

O consorcio requerente apresentou comprovação de experiência com trabalhos similares já desenvolvidos e concluídos.

ANÁLISE CONCLUSIVA DA SUBPPP: Atendeu satisfatoriamente.

7. Cadastro Técnico, conforme modelo do ANEXO II

A requerente apresentou a documentação conforme solicitado.

ANÁLISE CONCLUSIVA DA SUBPPP: Atendeu satisfatoriamente.

8. Termo de Cessão de Propriedade e Direitos Autorais, conforme modelo do ANEXO III.

A requerente apresentou a documentação conforme solicitado.

ANÁLISE CONCLUSIVA DA SUBPPP: Atendeu satisfatoriamente.



C. Terminal Barra Funda Estacionamentos LTDA.

1. Documentos de habilitação

A empresa Terminal Barra Funda Estacionamentos LTDA não apresentou todos os documentos exigidos para habilitação, conforme item 5.4, i.

ANÁLISE CONCLUSIVA DA SUBPPP: Atendeu parcialmente. A empresa não apresentou todos os documentos de habilitação constante do Edital.

2. Estudo de pré-viabilidade

2.1 Objeto

APRESENTADO PELA EMPRESA: Realização de estudos com o objetivo de desenvolver a operação, manutenção e exploração do Complexo de Estacionamentos do Parque da Cidade Dona Sarah Kubitschek.

ANÁLISE CONCLUSIVA DA SUBPPP: Não atendeu. A proposta da empresa não condiz com o objeto do Edital.

Diante do exposto, a requerente não está apta para receber autorização para desenvolver os estudos.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA
SUBSECRETARIA DE PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS

QUADRO DE ANÁLISE DE REQUERIMENTOS

Empresa: Socicam Administração, Projetos e Representações Ltda					
Item Edital	Critério	Não atendeu	Atendeu Parcialmente	Atendeu Satisfatoriamente	Superou as expectativas
5.2 i	Documentos de Habilitação			x	
5.2 ii	Projeto preliminar			x	
5.2 iii	Plano de trabalho			x	
5.2 iv	Equipe técnica			x	
5.2 v	Planilha de custos financeiros			x	
5.2 vi	Demonstração de experiência			x	
5.2 vii	Cadastro Técnico			x	
5.2 viii	Termo de Cessão de Propriedade e Direitos Autorais			x	
REQUERENTE apta a receber o TERMO DE AUTORIZAÇÃO:		Não:		Sim: x	



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA
SUBSECRETARIA DE PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS

Empresa: As empresas, em conjunto: UNA Consultoria Econômica Ltda, MKR Tecnologia Serviços Indústria e Comércio Ltda, Helena Ayoub Silva & Arquitetos Associados EPP, Iglecias & Famá Sociedade de Advogados e Latina Projetos Civis e Associados Ltda.

Item Edital	Critério	Não atendeu	Atendeu Parcialmente	Atendeu Satisfatoriamente	Superou as expectativas
5.2 i	Documentos de Habilitação			x	
5.2 ii	Projeto preliminar			x	
5.2 iii	Plano de trabalho			x	
5.2 iv	Equipe técnica			x	
5.2 v	Planilha de custos financeiros			x	
5.2 vi	Demonstração de experiência			x	
5.2 vii	Cadastro Técnico			x	
5.2 viii	Termo de Cessão de Propriedade e Direitos Autorais			x	
REQUERENTE apta a receber o TERMO DE AUTORIZAÇÃO:		Não:		Sim: x	



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA
SUBSECRETARIA DE PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS

Empresa: Terminal Barra Funda Estacionamentos LTDA					
Item Edital	Critério	Não atendeu	Atendeu Parcialmente	Atendeu Satisfatoriamente	Superou as expectativas
5.2 i	Documentos de Habilitação		x		
5.2 ii	Projeto preliminar	x			
5.2 iii	Plano de trabalho	x			
5.2 iv	Equipe técnica	x			
5.2 v	Planilha de custos financeiros	x			
5.2 vi	Demonstração de experiência	x			
5.2 vii	Cadastro Técnico	x			
5.2 viii	Termo de Cessão de Propriedade e Direitos Autorais	x			
REQUERENTE apta a receber o TERMO DE AUTORIZAÇÃO:		Não: x		Sim:	



Dado o exposto e, com base no quadro de análise do requerimento consideram-se as empresas Socicam Administração, Projetos e Representações Ltda.; e UNA Consultoria Econômica Ltda, MKR Tecnologia Serviços Indústria e Comércio Ltda, Helena Ayoub Silva & Arquitetos Associados EPP, Iglecias & Famá Sociedade de Advogados e Latina Projetos Cíveis e Associados Ltda. APTAS a realizarem os estudos conforme plano de trabalho proposto.

À consideração superior.

Brasília, 13 de fevereiro de 2017.

SAMIRA PORTO

Técnico Responsável

MARCOS VINÍCIUS NUNES CALADO

Chefe Da Unidade Executiva Do Conselho Gestor De Parcerias
Público-Privadas

ROSSINI DIAS DE SOUZA

Subsecretário De Parcerias Público-Privadas



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA
SUBSECRETARIA DE PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS

Doc. 1