

ANEXO 8

**TERMO DE REFERÊNCIA PARA ELABORAÇÃO DO PLANO DE
EXECUÇÃO**

1. INTRODUÇÃO

1.1. Este Anexo apresenta os elementos operacionais, urbanísticos e plano de negócio da proposta para cumprimento da habilitação técnica dos Licitantes, a falta de sua apresentação desclassifica o Licitante, que deverão apresentar, obrigatoriamente, os seguintes cadernos:

- I. Metodologia de Operação;
- II. Plano de Requalificação da Área e Uso Social;
- III. Plano de Negócio

2. METODOLOGIA DE OPERAÇÃO

2.1. Neste caderno de Metodologia de Operação o Licitante deverá apresentar um plano de ação para a operação dos aparelhos existentes, principalmente no que se refere às adequações necessárias à infraestrutura e à estratégia de realização de eventos, de maneira que, cumprindo com os requisitos do Edital, possam ser atingidos todos os objetivos do Contrato. Deverão ser abordados, no mínimo, os seguintes itens:

- I. Conhecimento do Projeto;
- II. Descrição das fases de implantação e execução do Projeto, levando em consideração as potencialidades do Centro Esportivo de Brasília como centro de entretenimento;
- III. Plano de operacionalização das principais funções da Concessionária no âmbito da Concessão, assim como a descrição dos programas e tecnologia a serem utilizados para a prestação dos serviços relacionados à Concessão;
- IV. Organização administrativa e operacional propostos pela Concessionária.

3. PLANO DE REQUALIFICAÇÃO DA ÁREA E USO SOCIAL

3.1. Neste caderno do Plano de Requalificação o licitante deverá apresentar o conceito com a finalidade de resgatar a funcionalidade original do Centro Esportivo e da Zona Central de Brasília, conforme concebidos por Lúcio Costa no Relatório do Plano Piloto, fomentar novas atividades adequadas à escala do homem e ao contexto contemporâneo e introduzir, na área, qualidades urbanas de centralidade. Por conta das particularidades da cidade de Brasília, devem ser considerados os aspectos urbanísticos, ambientais e

de tombamento e as demais normas vigentes. Deverão ser abordados, no mínimo, os seguintes assuntos:

- 3.1.1. O conceito de ocupação deve agregar equipamentos de lazer, serviços e comércio, tratamento urbanístico, paisagístico, bem como a revitalização do espaço, com a finalidade de atrair a população não somente em dias de eventos, mas cotidianamente. As diretrizes a seguir são imprescindíveis e deverão nortear o licitante vencedor na realização obrigatória de concurso de arquitetura e urbanismo, de abrangência internacional, promovido pelo Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB) ou instituto similar para o desenvolvimento do projeto de ocupação:
- I. Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília, em particular da escala bucólica, com espaços públicos arborizados, destinados à recuperação das áreas impermeáveis, proteção paisagística, bem como ao lazer, com ênfase na redução da carga térmica do setor e em medidas de melhoria do escoamento de águas pluviais;
 - II. Realização da vocação do Centro Esportivo como principal centro de esporte, cultura, lazer, recreação e entretenimento de Brasília, com preservação do uso social executando propostas de novas atividades capazes de atender a população da cidade e demais usuários, de forma a proporcionar a utilização do lugar de maneira segura e permanente;
 - III. Apresentação de conceito arquitetônico que atenda às normas de uso, ocupação e edificação vigentes, em atenção às normas de acessibilidade, as áreas *non aedificandi* e preveja a disponibilização de espaços públicos qualificados para a população com mobiliário urbano adequado. O espaço deverá ser tratado, adequado e revitalizado para que se torne o grande centro de encontro e de vivência da cidade;
 - IV. Atendimento às normas ambientais vigentes e aplicação de conceitos de inovação e sustentabilidade,
 - V. O Plano de Requalificação da Área e Uso Social deverá conter informações técnicas, conhecimento, planejamento e organização condizentes com a relevância urbanística da área, e deverá contemplar uma proposta preliminar, com no mínimo, as seguintes intervenções:
 - a) Área do Estádio Nacional e seu Estacionamento – o atual estacionamento localizado às margens do eixo monumental deverá ser readequado em obediência às normas vigentes, preservando os acessos ao estádio, considerando dimensionamento e fluxos, materiais adequados e sinalização coerente;

- b) Área de transição – localizada perifericamente ao estádio, deverá ser uma área com tratamento paisagístico que fará a transição entre a área do estacionamento e os acessos ao estádio, deverá ser uma grande faixa verde com caminhamentos adequados aos fluxos;
- c) Área do Ginásio Nilson Nelson – tratamento urbanístico e paisagístico para revitalização da área, preservando acessos;
- d) Área do Complexo Cláudio Coutinho – o complexo deverá ser revitalizado;
- e) Área das quadras poliesportivas – esta área deverá ser revitalizada e/ou relocada;
- f) Área de serviços, comércio e lazer – esta área será destinada à construção de edificações de lazer, serviços e comércio, obedecendo aos gabaritos, taxa de ocupação previstas nas Normas de Uso, Ocupação e Edificação da área (Anexo 2).

3.1.2. O Plano de Requalificação da Área e Uso Social deverá manter coerência entre o conceito apresentado, o cronograma de implementação e os investimentos, de modo a demonstrar consistência com a proposta econômica. As etapas de execução deverão ser apresentadas em um cronograma, que demonstre:

- I. Lançamento do edital de concurso de arquitetura e urbanismo para o desenvolvimento do projeto de ocupação e de operação da área até (180 dias) a partir de data de eficácia;
- II. Ocupação Parcial crescente do Centro Esportivo do 4º ao 6º ano, a partir de data de eficácia;
- III. Implantação do total do Centro Esportivo no 7º ano, a partir de data de eficácia;

3.1.3. O Plano de Requalificação deverá obedecer estritamente às Normas de Uso, Ocupação e Edificação da área (Anexo 2) e poderá observar a seguinte indicação de zoneamento:

(INSERIR AQUI UMA IMAGEM referente ao PLC a ser apresentado .)

*SEGETH ZONEAMENTO PROPOSTO NO PUOC E MINUTA DA PLC do Setor
SRPN LOTE 1*

3.1.4. Na elaboração e apresentação do Plano de Requalificação e Uso Social, a Licitante deverá observar a seguinte estrutura:

- I. **Sumário.** Cada capítulo, seção ou subseção deverá ser identificado com os números das páginas de início e, se for o caso, o volume e o tomo onde se encontram;
- II. Apresentação. A Apresentação deverá conter a denominação da Licitante, o objeto da Licitação, o número do Edital e uma sucinta descrição da estrutura do Plano de Requalificação e Uso Social;
- III. **Estudo de Caso de Equipamentos Similares.** Nesse item, a Licitante deverá apresentar estudos de caso nacionais e/ou internacionais que retratem experiências relevantes de centros esportivos e/ou de entretenimento que tenham características similares às do Centro Esportivo de Brasília;
- IV. **Conceitos Arquitetônicos e Urbanísticos.** Esse tópico deverá ser acompanhado de plantas, desenhos e outros meios que sirvam para ilustrar o conceito preliminar proposto:
 - a) Descrição da proposta de requalificação, com detalhamento por aparelho;
 - b) Cronograma de implementação;
 - c) Desenhos conceituais, plantas e cortes;
 - d) Informações complementares que a Licitante julgar necessárias.

3.1.5. Os documentos que compõem o Plano de Requalificação da Área e Uso Social deverão obedecer ao padrão estabelecido neste Anexo, sendo as vias impressas cópias fiéis dos contidos nos CD-ROMs a serem apresentados pelas Licitantes

3.1.6. Os arquivos gravados nos CD-ROMs deverão estar disponíveis para leitura sem uso de qualquer meio de proteção por senha ou chave de acesso e poderão estar compactados, desde que seja entregue também o software utilitário empregado na compactação.

4. PLANO DE NEGÓCIO

4.1. O Plano de Negócio será avaliado quanto aos seguintes temas:

4.1.1. Conhecimento do problema, incluindo identificação das potencialidades do Centro Esportivo e de oportunidades de geração de receita;

4.1.2. Avaliação da consistência do plano econômico-financeiro, de forma a permitir que se proceda à análise de coerência entre as diferentes previsões feitas quanto ao montante e ao calendário de investimentos, custos operacionais, receitas e financiamentos necessários;

- 4.1.3. Verificação da razoabilidade das estimativas realizadas pela Licitante; e
- 4.1.4. Análise de sensibilidade do plano econômico-financeiro frente a diferentes cenários.
- 4.2. Na elaboração de sua Proposta Econômica, as Licitantes deverão:
- I. expressar todos os valores em reais (R\$), referidos ao mês de () de 2017;
 - II. considerar todos os tributos incidentes sobre o objeto da Licitação, na forma da legislação vigente;
 - III. apresentar detalhamento anual para cada um dos 35 (trinta e cinco) anos contados da Data de Eficácia;
 - IV. apresentar abertura de receitas operacionais, acessórias e decorrentes da exploração da atividade comercial;
 - V. apresentar abertura dos custos e despesas operacionais por linha de receita;
 - VI. apresentar o plano de investimentos em recuperação, manutenção e modernização do complexo;
 - VII. apresentar premissas de financiamento e suas respectivas fontes.
- 4.3. Na elaboração e apresentação do Plano de Negócio, a Licitante deverá observar a seguinte estrutura:
- I. **Sumário.** Cada capítulo, seção ou subseção deverá ser identificado com os números das páginas de início e, se for o caso, o volume e o tomo onde se encontram.
 - II. **Apresentação.** A Apresentação deverá conter a denominação da Licitante, o objeto da Licitação, o número do Edital e uma sucinta descrição da estrutura do Plano de Negócio.
 - III. **Premissas Básicas do Plano de Negócio.** Nesse item, a Licitante deverá apresentar de forma sucinta, clara e objetiva as premissas adotadas para a apuração dos investimentos, da depreciação, dos custos operacionais, dos seguros, da garantia de execução e dos financiamentos, sendo que para os quatro primeiros serão apresentados em detalhe todos os procedimentos e justificativas pertinentes.
 - IV. **Plano Econômico-Financeiro.** Esse tópico será formado por planilhas Excel a serem preenchidas pelas Licitantes, incluindo:
 - a) Receitas;
 - b) Tributos;
 - c) Depreciação;
 - d) Custos operacionais;
 - e) Investimentos;

- f) Financiamentos;
- g) Demonstrativo de resultados;
- h) Fluxo de caixa alavancado;

- i) Valor Presente Líquido do projeto e do acionista;
- j) TIR real do projeto e do acionista;
- k) Informações complementares que a Licitante julgar necessárias.

4.3.1. Os quadros que compõem o Plano de Negócio deverão obedecer ao padrão estabelecido neste Anexo, sendo as vias impressas cópias fiéis dos contidos nos CD-ROMs a serem apresentados pelas Licitantes.

4.3.2. O preenchimento dos quadros deverá adotar a forma de um sistema de planilhas com cálculos elaborados por fórmulas e vínculos que devem estar aparentes e disponíveis para o processo de análise da Comissão Especial de Licitação. Toda informação decorrente de vínculo deverá obedecer às instruções deste Anexo e apresentar a sua origem nestes mesmos CD-ROMs.

4.3.3. Os arquivos gravados nos CD-ROMs deverão estar disponíveis para leitura sem uso de qualquer meio de proteção por senha ou chave de acesso e poderão estar compactados, desde que seja entregue também o software utilitário empregado na compactação.

4.3.4. Quando da análise da proposta econômica do licitante o Plano de Negócio será verificado quanto a sua consistência com a Proposta Econômica. Para tanto, o Plano de Negócio deverá retratar:

- I. **consistência interna**, de forma a permitir que se proceda à análise de coerência entre as diferentes previsões feitas quanto ao montante e ao calendário de investimentos e despesas operacionais e as receitas, financiamento necessário e fontes de financiamentos;
- II. **razoabilidade das premissas e das estimativas realizadas**, de modo que possam ser analisadas a viabilidade e a exequibilidade da Proposta Econômica.

MANUATA