



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

**AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL - TERRACAP**

**Gerência de Formação de Negócios**

**PROCEDIMENTO DE MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE - PMI**

**EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO DE ESTUDOS Nº 02/2017 - TERRACAP**

**Processo SEI nº 00111-00013482/2017-11**

**ANEXO 4 – TABELAS DE AVALIAÇÃO DOS ESTUDOS TÉCNICOS**

**Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI) visando à obtenção dos estudos de viabilidade técnica, econômico-financeira, jurídico-institucional e projeto de negócio para a estruturação de parceria com a iniciativa privada para implantação, modernização, gestão, operação e manutenção do Aeroporto Executivo de Brasília.**

**TERRACAP - Companhia Imobiliária de Brasília**

**Novembro de 2017**

**TABELA 1 – CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO DOS ESTUDOS DE VIABILIDADE TÉCNICA (item 7.1)**

| Item do Termo de Referência | Critério                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 2ª Etapa            | 3ª Etapa          |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|
|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Atende minimamente? | Nota de qualidade |
| <b>7.1.1.</b>               | <b>Diagnóstico de Situação Atual do Equipamento</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                     |                   |
| 7.1.1. - a)                 | Perfil e frequência do cliente/consumidor ao equipamento existente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                     |                   |
| 7.1.1. - b)                 | Análise da situação física do referido equipamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                     |                   |
| 7.1.1. - c)                 | Análise da situação dos licenciamentos e alvarás do equipamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                     |                   |
| 7.1.1. - d)                 | Levantamentos dos serviços e preços praticados                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                     |                   |
| 7.1.1. - e)                 | Resultado econômico-financeiro das operações já realizadas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                     |                   |
| 7.1.1. - f)                 | Estrutura de gestão, operação e manutenção                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                     |                   |
| <b>7.1.2.</b>               | <b>Estudos de Engenharia e Afins</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                     |                   |
| <b>7.1.2.1.</b>             | <b>Inventário das condições existentes na área do empreendimento</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                     |                   |
| 7.1.2.1. - i)               | Inventário das instalações existentes da área do empreendimento em estudo, com descrição e detalhamentos dos bens que constituirão a parceria, a situação patrimonial das áreas que compõem o atual sítio aeroportuário                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                   |
| 7.1.2.1. - ii)              | O zoneamento funcional do aeroporto e os planos de proteção de obstáculos e ruído em vigor                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                     |                   |
| 7.1.2.1. - iii)             | Avaliação da capacidade instalada, considerando a demanda atual, indicando as limitações físicas/operacionais existentes e as melhorias necessárias para atender a parâmetros mínimos de nível de serviço adequado, especialmente quanto aos seguintes sistemas: terminal de passageiros, terminal de carga aérea, pistas e pátio de aeronaves, administrativo e de manutenção, apoio às operações, apoio às companhias aéreas, industrial de apoio, infraestrutura básica e ambiental |                     |                   |
| <b>7.1.2.2.</b>             | <b>Análise de desenvolvimento do sítio aeroportuário</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                     |                   |
| 7.1.2.2. - i)               | Apresentação da solução mais adequada para o desenvolvimento do aeroporto, contemplando-se uma concepção modular e balanceada para fins de expansão, com apresentação das fases de implantação                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                     |                   |
|                             | Análise e sugestão de equacionamento das possíveis restrições de tráfego aéreo e interferências nas operações do aeroporto (inclusive considerando as ampliações futuras) e de                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                     |                   |

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 7.1.2.2. - ii)  | aeroportos próximos, principalmente o Aeroporto Internacional de Brasília, para cada fase/etapa de planejamento, de acordo com a solução adotada, considerando-se as limitações impostas pelas zonas de proteção de aeródromo e auxílios a navegação aérea e com as informações disponibilizadas pelo DECEA, além da avaliação do PBZPA, PZPANA, dos obstáculos e das superfícies limitadoras de obstáculos, do PBZR e das restrições de uso do solo e curvas de ruído |  |  |
| 7.1.2.2. - iii) | Anteprojeto de engenharia, com as fases/etapas de implantação consistentes com as projeções de demanda, atendendo aos parâmetros e especificações técnicas mínimas, que busque maior eficiência à utilização das instalações e, ainda, considerando a maximização do retorno esperado do projeto                                                                                                                                                                       |  |  |
| 7.1.2.2. - iv)  | O anteprojeto deverá indicar, ainda que de forma preliminar, o cronograma de execução da obra, podendo ser feita uma referência a projetos semelhantes e apresentar desenhos esquemáticos, croquis ou imagens, quando necessários para o perfeito entendimento dos principais componentes da obra, ou ainda outras investigações e ensaios, quando couber                                                                                                              |  |  |
| 7.1.2.2. - v)   | O anteprojeto deverá considerar as normalizações da Agência Nacional de Aviação Civil - ANAC e, subsidiariamente, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) relativas a conforto, ruído, ergonomia, iluminação e outros. No caso de inexistência de normas brasileiras que tratem dos aspectos anteriormente relacionados, deverá ser considerada a boa prática internacional do setor aeroportuário                                                          |  |  |
| 7.1.2.2. - vi)  | Avaliação do desenvolvimento de novos equipamentos, de natureza gregária, capazes de proporcionar o uso contínuo do espaço e a integração do Aeroporto Executivo de Brasília à rotina das áreas próximas e ao Distrito Federal.                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| <b>7.1.2.3.</b> | <b>Estimativa de custos de investimento (CAPEX) e operação (OPEX)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| 7.1.2.3. - i)   | Determinação dos quantitativos dos investimentos, referenciada em projetos-padrão compatíveis com os demais elementos do projeto básico utilizado, em quantidades agregadas principais ou em outras metodologias aplicáveis                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 7.1.2.3. - ii)  | Preços unitários baseados em sistemas oficiais de preço, em preços de mercado ou em valores referenciais admitidos pela Administração Pública, principalmente pelos órgãos de fiscalização e controle                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| 7.1.2.3. - iii) | A estimativa de custo global dos investimentos deverá ter como base as quantidades, preços e demais elementos do projeto, possuindo precisão e confiabilidade compatíveis com o nível de detalhamento do elemento técnico sob análise                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| 7.1.2.3. - iv)  | Quando verificada a existência de obras inacabadas no sítio aeroportuário, deverão ser avaliadas as condições das obras e quanto do executado é possível de ser aproveitado na expansão prevista para o desenvolvimento do sítio                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 7.1.2.3. - v)          | Os custos operacionais deverão ser baseados em referências de custos eficientes, inclusive com benchmarking de outros aeroportos ou aeródromos semelhantes. Tais custos deverão conter, além dos custos de manutenção e de capital, custos de pessoal, material de consumo, serviços públicos e serviços contratados ou terceirizados |  |  |
| <b>7.1.3.</b>          | <b>Estudos Ambientais</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 7.1.3. - a)            | Resultados de estudos de engenharia que contemple eventuais análises já procedidas por órgão ambiental competente, se houver                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 7.1.3. - b)            | Avaliação dos impactos e riscos ambientais associados ao projeto e possíveis expansões de um aeroporto executivo                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| 7.1.3. - c)            | Identificação dos passivos existentes e avaliação dos estudos ambientais existentes, se houver                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 7.1.3. - d)            | Avaliação da adequação dos estudos preliminares de engenharia e afins às normas e melhores práticas aplicáveis ao meio ambiente, segundo a legislação vigente, inclusive no que se refere ao zoneamento do ruído e do uso do solo                                                                                                     |  |  |
| 7.1.3. - e)            | Avaliação das medidas mitigadoras, das soluções e das estratégias a serem adotadas para a viabilização do projeto do ponto de vista socioambiental, quando aplicável                                                                                                                                                                  |  |  |
| 7.1.3. - f)            | Diretrizes e previsão de cronograma para o licenciamento ambiental do empreendimento pelo futuro parceiro privado, quando aplicável                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 7.1.3. - g)            | Definição do custo atinente ao licenciamento ambiental, incluindo passivos existentes e implantação de medidas mitigadoras, soluções e estratégias para viabilização do projeto do ponto de vista socioambiental                                                                                                                      |  |  |
| 7.1.3. - h)            | Criação de indicadores para avaliar o desempenho da gestão ambiental do operador aeroportuário                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 7.1.3. - i)            | Análise a viabilidade da implantação do empreendimento quanto à legislação vigente, especialmente o Estatuto da Terra (Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964), Decreto nº 62.504/1968 e o PDOT                                                                                                                                      |  |  |
| <b>Pontuação Final</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| <b>Nota</b>            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |

| TABELA 2 – CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO DOS ESTUDOS DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA (item 7.2) |                                                                                                                                                                                                                                                          |                     |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|
| Item do Termo de Referência                                                                    | Critério                                                                                                                                                                                                                                                 | 2ª Etapa            | 3ª Etapa          |
|                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                          | Atende minimamente? | Nota de qualidade |
| <b>7.2.1.</b>                                                                                  | <b>Estudos de Mercado</b>                                                                                                                                                                                                                                |                     |                   |
| <b>7.2.1.1.</b>                                                                                | <b>Avaliação da demanda</b>                                                                                                                                                                                                                              |                     |                   |
| 7.2.1.1. - i)                                                                                  | Delimitação da região de influência do projeto, com dados demográficos e socioeconômicos                                                                                                                                                                 |                     |                   |
| 7.2.1.1. - ii)                                                                                 | Dados de movimentação de passageiros, aeronaves e carga relacionados ao aeroporto e suas regiões de influência                                                                                                                                           |                     |                   |
| 7.2.1.1. - iii)                                                                                | Análise de variáveis regionais                                                                                                                                                                                                                           |                     |                   |
| 7.2.1.1. - iv)                                                                                 | Projeção de demanda                                                                                                                                                                                                                                      |                     |                   |
| 7.2.1.1. - v)                                                                                  | Evolução da demanda                                                                                                                                                                                                                                      |                     |                   |
| <b>7.2.1.2.</b>                                                                                | <b>Análise da concorrência</b>                                                                                                                                                                                                                           |                     |                   |
| 7.2.1.2. - i)                                                                                  | Análise da competição intra e intermodal                                                                                                                                                                                                                 |                     |                   |
| 7.2.1.2. - ii)                                                                                 | Análise de como o respectivo aeroporto vai se inserir na malha aérea doméstica e internacional brasileira após a parceria                                                                                                                                |                     |                   |
| <b>7.2.1.3.</b>                                                                                | <b>Análise de receitas</b>                                                                                                                                                                                                                               |                     |                   |
| 7.2.1.3. - i)                                                                                  | Avaliação das fontes de receita, considerando os resultados obtidos nas projeções de demanda                                                                                                                                                             |                     |                   |
| 7.2.1.3. - ii)                                                                                 | Previsão das receitas resultantes de Tarifas aeroportuárias, da exploração de atividades ligadas à aviação civil e das atividades comerciais no aeroporto                                                                                                |                     |                   |
| 7.2.1.3. - iii)                                                                                | Exploração das áreas no sítio aeroportuário                                                                                                                                                                                                              |                     |                   |
| <b>7.2.1.4.</b>                                                                                | <b>Análise de benchmarking</b>                                                                                                                                                                                                                           |                     |                   |
| 7.2.1.4. - i)                                                                                  | Análise de aeroportos e aeródromos com características similares ao objeto Aeroporto Executivo de Brasília                                                                                                                                               |                     |                   |
| 7.2.1.4. - ii)                                                                                 | Gerenciamento da capacidade e a necessidade de investimentos, tipos de serviços, custos eficientes e lucratividade, com fornecimento de dados para sustentar as premissas e os resultados apresentados (tanto da avaliação da demanda quanto da receita) |                     |                   |
| 7.2.1.4. - iii)                                                                                | Avaliação da demanda anual, as variações sazonais e os períodos de pico, para aviação regular e não-regular, doméstica e internacional                                                                                                                   |                     |                   |

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <b>7.2.1.5.</b> | <b>Solução comercial</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 7.2.1.5. - i)   | Deverá ser agregada ao estudo de viabilidade econômica uma solução comercial também viável, ou seja, aliar uma proposta financeira com uma econômica.                                                                                                                                                             |  |  |
| <b>7.2.2.</b>   | <b>Estudos de Receitas</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 7.2.2. - a)     | Projeção detalhada das receitas de cada negócio durante o período da parceria                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 7.2.2. - b)     | Levantamento de receitas alternativas, complementares, acessórias ou de projetos associados que possam favorecer o modelo de negócio indicado                                                                                                                                                                     |  |  |
| <b>7.2.3.</b>   | <b>Projeções de custos e despesas</b>                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 7.2.3. - a)     | Calcular e projetar os custos variáveis e fixos da operação do modelo proposto para cada unidade funcional (OPEX)                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| 7.2.3. - b)     | Despesas e os tributos pagos pela contratada                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| <b>7.2.4.</b>   | <b>Modelo Econômico-Financeiro de cada negócio</b>                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 7.2.4. - a)     | Cálculo e projeção das receitas, despesas e custos anuais da contratada                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 7.2.4. - b)     | Projeção detalhada do custo de capital necessário para o financiamento do investimento (CAPEX)                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 7.2.4. - c)     | Estimativa de investimentos fixos                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| 7.2.4. - d)     | Quantificação da necessidade de capital de giro                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 7.2.4. - e)     | Inclusão de investimentos pré-operacionais                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 7.2.4. - f)     | Cálculo e detalhamento da depreciação relativa aos investimentos que obrigatoriamente deverão ser depreciados integralmente durante o período de projeto                                                                                                                                                          |  |  |
| 7.2.4. - g)     | Estimativa de faturamento, elaboração de demonstrações de resultado                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 7.2.4. - h)     | Elaboração do fluxo de caixa detalhado do projeto                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| 7.2.4 - i)      | Resumo das composições de capital do parceiro privado                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 7.2.4. - j)     | Análise dos benefícios e das alternativas consideradas ante os custos envolvidos na concepção, implementação, gestão, exploração e manutenção do equipamento objeto do estudo, por uma perspectiva socioeconômica, de modo a considerar as externalidades positivas (economias) e negativas (impactos ambientais) |  |  |
| 7.2.4. - k)     | Dimensionamento do projeto em termos de geração de valor agregado para a sociedade, com a identificação do valor apurado por cada parte interessada identificada na Avaliação Institucional                                                                                                                       |  |  |

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 7.2.4. - l)   | Avaliação das cadeias econômicas geradas impactadas pelo empreendimento, geração de emprego e eventuais externalidades, tanto positivas quanto negativas, do projeto                                                                                                             |  |  |
| <b>7.2.5.</b> | <b>Matriz de Riscos e Quantificação de riscos transferidos ao parceiro privado</b>                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 7.2.5. - a)   | Identificação, caracterização, impactos, custos e mitigação dos riscos relacionados com a gestão, operação e manutenção dos equipamentos objeto do estudo                                                                                                                        |  |  |
| 7.2.5. - b)   | Identificação, detalhamento e sugestão de compartilhamento dos principais riscos associados ao projeto                                                                                                                                                                           |  |  |
| 7.2.5. - c)   | Análise das implicações jurídicas associadas à repartição de riscos contemplada na matriz elaborada, por meio da identificação do mecanismo contratual do qual a referida alocação poderia ser efetivada                                                                         |  |  |
| 7.2.5. - d)   | Análise de Sensibilidade e Simulação de Monte Carlo, com a evidencição das situações onde o Valor Presente Líquido do projeto pode ser negativo, sua probabilidade de ocorrência, assim como o desenvolvimento de estratégias alternativas para o enfrentamento dessas situações |  |  |
| <b>7.2.6.</b> | <b>Estudos de Ganhos de Eficiência - Estudos apresentando os ganhos de eficiência derivados do tipo de contratação escolhida</b>                                                                                                                                                 |  |  |
| 7.2.6. - a)   | Construção de um comparador do setor público, incluindo os riscos transferíveis, que reflita os benefícios líquidos, ou custos líquidos, da gestão, operação e manutenção por meio da execução direta Governo                                                                    |  |  |
| 7.2.6. - b)   | Análise do custo benefício (Value for Money)                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 7.2.6 - c)    | Construção de um fator de comparação privado que permita a comparação com o setor público                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 7.2.6. - d)   | Descrição e análise de fatores qualitativos que não tenham sido valorados na elaboração dos comparadores                                                                                                                                                                         |  |  |
| 7.2.6. - e)   | Comparação das alternativas de modelagem jurídico-institucional, indicando justificadamente aquela que apresenta o melhor custo/benefício social e econômico                                                                                                                     |  |  |
| <b>7.2.7.</b> | <b>CrITÉRIOS de remuneração e mecanismos de pagamento da parceria - definição dos critérios de remuneração e seus mecanismos de pagamento desenvolvidos para o projeto de parceria que deve trazer</b>                                                                           |  |  |
| 7.2.7. - a)   | A obtenção de melhores resultados para a TERRACAP                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 7.2.7. - b)   | O assegurado retorno sobre o investimento                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 7.2.7. - c)   | A mitigação dos riscos de demanda associados aos eventos artísticos e esportivos                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| 7.2.7. - d)   | O incentivo à eficiência operacional e comercial do parceiro privado                                                                                                                                                                                                             |  |  |

|                        |                                      |  |  |
|------------------------|--------------------------------------|--|--|
| 7.2.7. - e)            | O aumento da competição na licitação |  |  |
| <b>Pontuação Final</b> |                                      |  |  |
| <b>Nota</b>            |                                      |  |  |

| <b>TABELA 3 – CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO DOS ESTUDOS DE VIABILIDADE JURÍDICO-INSTITUCIONAL (item 7.3)</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                            |                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| <b>Item do Termo de Referência</b>                                                                      | <b>Critério</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>2ª Etapa</b>            | <b>3ª Etapa</b>          |
|                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Atende minimamente?</b> | <b>Nota de qualidade</b> |
| <b>7.3.1.</b>                                                                                           | <b>Definição do modelo de governança da parceria</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                            |                          |
| 7.3.1. - a)                                                                                             | Definição de como será realizada a gestão do contrato, quais os atores públicos e privados que serão envolvidos, com suas respectivas atribuições, em função das atividades de interesse público e privado e da própria destinação dos equipamentos, garantindo que as ações das partes do Contrato sejam pautadas pelo retorno econômico e social esperado para os equipamentos do Aeroporto Executivo de Brasília. |                            |                          |
| <b>7.3.2.</b>                                                                                           | <b>Desenho e estruturação do arranjo institucional jurídico mais vantajoso para o projeto, claramente detalhado e justificado</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                            |                          |
| 7.3.2. - a)                                                                                             | Análise jurídica das competências da TERRACAP e do parceiro privado para a implantação do modelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                            |                          |
| 7.3.2. - b)                                                                                             | Mapeamento das opções que a TERRACAP possui para viabilizar o arranjo jurídico necessário para a implementação do projeto                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                            |                          |
| 7.3.2. - c)                                                                                             | Indicação das ferramentas jurídicas necessárias ao arranjo jurídico institucional indicado, tais como contratos, convênios de cooperação, contrato de programa, etc.                                                                                                                                                                                                                                                 |                            |                          |
| 7.3.2. - d)                                                                                             | Análise dos fatores jurídicos, técnicos e procedimentais da TERRACAP que condicionam a publicação de editais de licitação                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                            |                          |
| <b>7.3.3.</b>                                                                                           | <b>Elaboração de minutas de instrumentos licitatórios e demais documentos necessários à implementação do projeto</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                            |                          |
| 7.3.3. - a)                                                                                             | Minuta de leis, decretos, contratos, editais, termos de referência e seus anexos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                            |                          |
| 7.3.3. - b)                                                                                             | Pareceres jurídicos que expressem a credibilidade do modelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                            |                          |
| 7.3.3. - c)                                                                                             | Definição das garantias a serem exigidas na licitação                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                            |                          |
| 7.3.3. - d)                                                                                             | Indicação dos critérios de qualificação dos licitantes, de julgamento e de estratégias de negociação até a contratação, conforme as condições da legislação vigente                                                                                                                                                                                                                                                  |                            |                          |

|                        |                                                                                                                                        |  |  |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 7.3.3. - e)            | Organização das tarefas e decisões em documentos para a eventual publicação da consulta pública;                                       |  |  |
| 7.3.3. - f)            | Mecanismos que deverão estar contratualmente presentes para disciplinar o equilíbrio econômico-financeiro do contrato                  |  |  |
| 7.3.3. - g)            | Incorporação das diretrizes consolidadas nos estudos mencionados acima nos documentos para licitação                                   |  |  |
| 7.3.3. - h)            | Identificação dos requisitos a serem observados pelo parceiro privado                                                                  |  |  |
| 7.3.3. - i)            | Definição das garantias de proposta e de execução contratual a serem exigidas na licitação e no contrato                               |  |  |
| 7.3.3. - j)            | Indicação dos critérios de habilitação técnica, jurídica e financeira dos licitantes                                                   |  |  |
| 7.3.3. - k)            | Indicação dos critérios de julgamento das propostas                                                                                    |  |  |
| 7.3.3. - l)            | Previsão dos mecanismos que deverão estar contratualmente presentes para disciplinar o equilíbrio econômico-financeiro do contrato     |  |  |
| 7.3.3. - m)            | Definição dos índices de desempenho a serem considerados                                                                               |  |  |
| 7.3.3. - n)            | Cláusulas de rescisão, indenização, penalidade, encampação e reversão dos bens                                                         |  |  |
| 7.3.3. - o)            | Regulação e fiscalização do contrato                                                                                                   |  |  |
| 7.3.3. - p)            | Penalidades para o inadimplemento das obrigações                                                                                       |  |  |
| 7.3.3. - q)            | Estabelecimento de regras de pagamento vinculadas ao desempenho na execução do contrato, bem como outros aspectos jurídicos relevantes |  |  |
| <b>Pontuação Final</b> |                                                                                                                                        |  |  |
| <b>Nota</b>            |                                                                                                                                        |  |  |

| <b>TABELA 4 – CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO DO RELATÓRIO DO PROJETO DE NEGÓCIO (item 7.4)</b> |                                      |                            |                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| <b>Item do Termo de Referência</b>                                                       | <b>Critério</b>                      | <b>2ª Etapa</b>            | <b>3ª Etapa</b>          |
|                                                                                          |                                      | <b>Atende minimamente?</b> | <b>Nota de qualidade</b> |
| <b>7.4.1.</b>                                                                            | <b>Sumário Executivo</b>             |                            |                          |
| 7.4.1. - a)                                                                              | Breve descrição do modelo de negócio |                            |                          |
| 7.4.1. - b)                                                                              | Apresentação do conceito do negócio  |                            |                          |
| 7.4.1. - c)                                                                              | Definição da proposta de valor       |                            |                          |

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <b>7.4.2.</b> | <b>Modelo do Negócio</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
| 7.4.2. - a)   | Escopo do negócio (conceito, objetivo e justificativa)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 7.4.2. - b)   | Produtos e serviços                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| 7.4.2. - c)   | Definição do público alvo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 7.4.2. - d)   | Formato jurídico da administração                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 7.4.2. - e)   | Atribuições das partes no negócio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| <b>7.4.3.</b> | <b>Planejamento Estratégico do Negócio</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 7.4.3. - a)   | Missão e visão do negócio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 7.4.3. - b)   | Mapeamento dos <i>stakeholders</i> do projeto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 7.4.3. - c)   | Matriz de responsabilidades                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| 7.4.3. - d)   | Identificação de riscos e plano de resposta aos riscos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 7.4.3. - e)   | Análise da matriz SWOT (FOCA) - Strengths (Forças), Weaknesses (Fraquezas), Opportunities (Oportunidades), Threats (Ameaças)                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| <b>7.4.4.</b> | <b>Análise de Mercado</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 7.4.4. - a)   | No projeto de negócio, deve ser demonstrado que se conhece muito bem o mercado consumidor dos produtos e serviços (turísticos, culturais, comerciais, etc.), que se pretende oferecer nos equipamentos                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 7.4.4. - b)   | É preciso saber como o mercado está segmentado, as características do consumidor, análise da concorrência, a participação de mercado do empreendimento e a dos principais concorrentes, os riscos do negócio, dentre outros                                                                                                                                                                      |  |  |
| 7.4.4. - c)   | A análise do mercado envolve pelo menos três dimensões: o mercado consumidor (mercado-alvo) atual e potencial, os fornecedores e os concorrentes atuais e potenciais. Esta análise da procura e da oferta pressupõe que nos resultados obtidos, devam ser apresentados dados estatísticos os quais funcionem como indicadores para a viabilidade do negócio, de acordo com a atuação do mercado. |  |  |
| 7.4.4. - d)   | É também importante: conhecer o cliente (público alvo); definir o âmbito geográfico de alcance do negócio; identificar os concorrentes; enunciar os pontos fracos e vantagens em relação a eles; estabelecer os fornecedores para dar resposta a todas as necessidades do negócio                                                                                                                |  |  |
| <b>7.4.5.</b> | <b>Plano de Marketing</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 7.4.5. - a)   | A descrição das estratégias de divulgação, comercialização e promoção dos produtos e serviços envolvidos no projeto                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 7.4.5. - b)   | Estimativa da receita gerada por cada bem ou serviço pretendido, com a justificativa, em termos de estratégia de marketing, da forma como se pretende atingir tais níveis de resultado                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| <b>7.4.6.</b> | <b>Plano Financeiro</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 7.4.6. - a)   | Definição das premissas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 7.4.6. - b)   | Receitas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 7.4.6. - c)   | Despesas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 7.4.6. - d)   | Investimentos (incluir aquisições e contratações)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 7.4.6. - e)   | Fluxo de caixa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| 7.4.6. - f)   | Cálculo da taxa mínima de retorno                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 7.4.6. - g)   | Cálculo do valor presente líquido do negócio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 7.4.6. - h)   | Estimativa de faturamento mensal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 7.4.6. - i)   | Fontes de financiamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 7.4.6. - j)   | Rentabilidade do projeto (Cálculo do Valor Presente Líquido, Cálculo da Taxa Interna de Retorno do Projeto e do Acionista)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| <b>7.4.7.</b> | <b>Modelo Jurídico-Institucional</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 7.4.7. - a)   | Definição da alocação de riscos do projeto e de todos os parâmetros jurídicos necessários, inclusive o modelo de garantias e elaboração de memorando legal descrevendo os instrumentos legais e a justificativa para a escolha                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| 7.4.7. - b)   | Definição do modelo de governança da parceria, estabelecendo como será realizada a gestão do contrato, quais os atores públicos e privados que serão envolvidos, com suas respectivas atribuições, em função das atividades de interesse público e privado e da própria destinação dos equipamentos, garantindo que as ações das partes do contrato sejam pautadas pelo retorno econômico e social esperado para os equipamentos do Aeroporto Executivo de Brasília |  |  |
| <b>7.4.8.</b> | <b>Arranjo Jurídico-Institucional</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 7.4.8. - a)   | Análise jurídica das competências da TERRACAP e do parceiro privado para a implantação do modelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 7.4.8. - b)   | Mapeamento das opções que a TERRACAP possui para viabilizar o arranjo jurídico-institucional necessário para a implementação do projeto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 7.4.8. - c)   | Indicação das ferramentas jurídicas necessárias ao arranjo indicado, tais como contratos, convênios de cooperação, contrato de programa, etc.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 7.4.8. - d)            | Análise dos fatores jurídicos, técnicos e procedimentais da TERRACAP que condicionam a publicação de editais de licitação                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 7.4.8. - e)            | Plano de comunicação para implantação do projeto, que permita que se estabeleça meios de comunicação efetivos e eficientes para todos os envolvidos. Deve-se identificar quem necessita da informação (stakeholders), as necessidades de informação e os meios para transmiti-las (tecnologia de comunicação)                                                                                                        |  |  |
| <b>7.4.9.</b>          | <b>Construção de Cenários</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 7.4.9. - a)            | Tendo sido definido o modelo do negócio, seu planejamento estratégico, analisado o mercado consumidor e avaliados os resultados financeiros, deverão ser simulados valores e situações diversas para o empreendimento. Deverão ser construídos cenários onde o negócio obtenha resultados pessimistas (queda nas vendas e/ou aumento dos custos) ou otimistas (crescimento do faturamento e diminuição das despesas) |  |  |
| 7.4.9. - b)            | A partir daí deverão ser pensadas ações para evitar e lidar com as adversidades ou então para potencializar situações favoráveis. Deverão ser feitas quantas simulações forem necessárias e apresentadas soluções alternativas (Plano B)                                                                                                                                                                             |  |  |
| <b>7.4.10.</b>         | <b>Anexos</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 7.4.10. - a)           | Legislações e estudos pertinentes para o trabalho                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 7.4.10. - b)           | Plantas dos equipamentos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 7.4.10. - c)           | Roteiro e resultados completos das pesquisas de mercado realizadas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 7.4.10. - d)           | Material de divulgação do negócio, folders, catálogos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 7.4.10. - e)           | Estatutos, contrato social da empresa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 7.4.10. - f)           | Planilhas financeiras detalhadas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| <b>Pontuação Final</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| <b>Nota</b>            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |

| TABELA 5 – CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO DAS MINUTAS DOS DOCUMENTOS NEGOCIAIS (item 7.5) |                                                                              |                     |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|
| Item do Termo de Referência                                                         | Critério                                                                     | 2ª Etapa            | 3ª Etapa          |
|                                                                                     |                                                                              | Atende minimamente? | Nota de qualidade |
| <b>7.5.</b>                                                                         | <b>Minutas dos Documentos Negociais</b>                                      |                     |                   |
| 7.5. - a)                                                                           | Minuta de edital de licitação para parceria com a iniciativa privada         |                     |                   |
| 7.5. - b)                                                                           | Minuta do contrato de parceria                                               |                     |                   |
| 7.5. - c)                                                                           | Termo de Referência para a minuta do edital e os respectivos anexos técnicos |                     |                   |
| 7.5. - d)                                                                           | Termo de Referência para matriz de riscos do projeto                         |                     |                   |
| <b>Pontuação Final</b>                                                              |                                                                              |                     |                   |
| <b>Nota</b>                                                                         |                                                                              |                     |                   |

Observações:

Brasília-DF, [DIA] de [MÊS] de [ANO].

---

[Membros da Comissão de Avaliação]

**Ricardo Henrique Sampaio Santiago**

Diretor de Comercialização e de Novos Negócios - DICOM

**João Francisco Alves Veloso**

Gerente de Formação de Negócios - GEFOR/DICOM

**João Pedro Dias Lima**

Engenheiro - GEFOR/DICOM

*Líder do Projeto*

**Walter José de Almeida Filho**

Engenheiro - GEFOR/DICOM

*Líder Substituto do Projeto*



Documento assinado eletronicamente por **RICARDO HENRIQUE SAMPAIO SANTIAGO - Matr.0002674-3, Diretor de Desenvolvimento Econômico e Comercial**, em 24/11/2017, às 18:14, conforme art. 6º, do Decreto nº 36.756, de 16 de Setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **JOÃO FRANCISCO ALVES VELOSO - Matr.0002489-9, Gerente de Formação de Negócios**, em 24/11/2017, às 18:35, conforme art. 6º, do Decreto nº 36.756, de 16 de Setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **JOAO PEDRO DIAS LIMA - Matr.0002462-7, Engenheiro(a)**, em 24/11/2017, às 18:37, conforme art. 6º, do Decreto nº 36.756, de 16 de Setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **WALTER JOSÉ DE ALMEIDA FILHO - Matr.0002468-6, Engenheiro(a)**, em 24/11/2017, às 19:15, conforme art. 6º, do Decreto nº 36.756, de 16 de Setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:  
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)  
[acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)  
verificador= **3548241** código CRC= **08875F8B**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SAM BL F ED SEDE TERRACAP S N - BRASILIA/DF - Bairro ASA NORTE - CEP - DF