

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 esportes, entretenimento, cultura e lazer;
 - III. Plano de operacionalização das principais funções da Concessionária no âmbito da Concessão, assim como a descrição dos programas pretendidos 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 do Edital) e poderá observar a seguinte indicação de zoneamento (Figura 1):

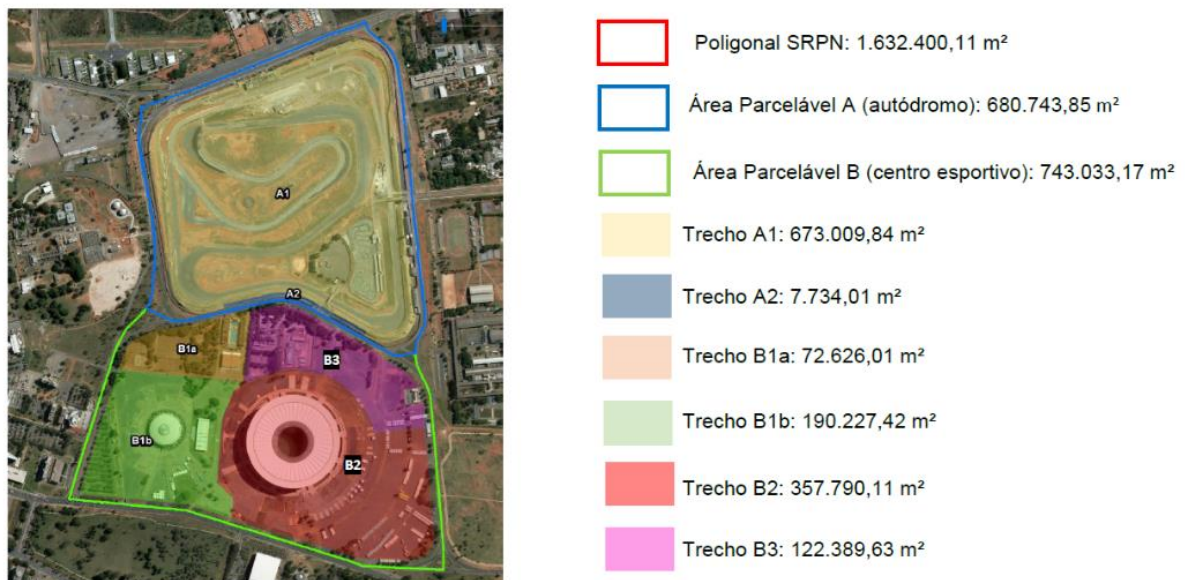


Figura 1 : Indicação de Zoneamento Minuta da PLC e PUOC (Anexo 2 do Edital)

- 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.
- 4.4. A Proposta Técnica será analisada pela Comissão Técnica (que será composta por especialistas indicados pelo Concedente) considerando os itens 2, 3 e 4 deste Anexo. Verificando-se através dos critérios constantes da tabela abaixo se os quesitos exigidos foram atendidos em, no mínimo, 75% dos comandos, ou seja, três alíneas do referido item, pelo licitante.
- 4.4.1. Dessa forma, atendidos os critérios exigidos, o licitante poderá se qualificar para a fase posterior (Envelope C – Proposta Econômica). Seguem abaixo os critérios:

I - METODOLOGIA DE OPERAÇÃO		ATENDEU
A)	Conhecimento do Projeto	Sim () Não ()
B)	Descrição das fases de implantação e execução do Projeto	Sim () Não ()
C)	Plano de execução das funções da Concessionária e descrição dos programas pretendidos	Sim () Não ()
D)	Organização administrativa e operacional da Concessionária	Sim () Não ()
II - PLANO DE REQUALIFICAÇÃO DA ÁREA E USO SOCIAL		ATENDEU
A)	Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília	Sim () Não ()
B)	Realização da vocação do Centro Esportivo	Sim () Não ()
C)	Conceito arquitetônico	Sim () Não ()
D)	Atendimento às normas ambientais e adoção de critérios de sustentabilidade	Sim () Não ()
III - PLANO DE NEGÓCIO		ATENDEU
A)	Conhecimento do problema	Sim () Não ()
B)	Consistência do plano	Sim () Não ()
C)	Razoabilidade das estimativas	Sim () Não ()
D)	Análise de sensibilidade	Sim () Não ()

