



ANEXO 8

TERMO DE REFERÊNCIA PARA ELABORAÇÃO DO PLANO DE EXECUÇÃO

Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap
Dezembro/2018

1. INTRODUÇÃO

1.1. Este Anexo apresenta as diretrizes para elaboração da proposta de plano de execução para cumprimento da fase de qualificação técnica pelos Licitantes. **Ressalta-se que a falta de sua apresentação desclassifica o Licitante, que deverão apresentar, obrigatoriamente, os seguintes cadernos:**

- I. Metodologia de Operação;
- II. Plano de Requalificação do Autódromo;
- 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 e gestão do Autódromo Internacional de Brasília, 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. Diagnóstico que reflita a situação atual do Autódromo Internacional de Brasília e de suas potencialidades como centro esportivo, recreativo, cultural e lazer;
- II. Plano de Operação e Gestão com a descrição dos programas e atividades que o Concessionário pretende desenvolver e a tecnologia a ser utilizada para a prestação dos serviços relacionados à Concessão, com um cronograma estimado das fases de implantação e execução dos eventos, observando as seguintes diretrizes:
 - a) Modernização dos equipamentos existentes levando em consideração as características intrínsecas dos equipamentos esportivos e de lazer hoje existentes no autódromo, a exemplo do Drive in e do Kartódromo;
 - b) Obrigatoriedade de permanência do Drive- in pela Lei Distrital nº 6.055, de 22 de dezembro de 2017, nas dependências do Autódromo Internacional de Brasília;
 - c) Adoção das melhores práticas realizadas nos circuitos homologados no Brasil e no mundo, de forma a permitir uma atuação sinérgica na gestão das várias atividades previstas no referido Plano de Operação e Gestão;
 - d) Previsão da realização de competições ou atividades do esporte a motor, vinculadas e devidamente homologadas ou reconhecidas por suas entidades administrativas do desporto da categoria, dando-se prioridade à consolidação do calendário da pista oficial;
 - e) Apresentação de critérios e priorização para utilização do circuito e dos espaços passíveis de locação, segundo as boas práticas adotadas nos autódromos homologados, bem como o plano de negócio considerado.
 - f) Requisitos mínimos a serem observados no Plano de Gestão Assistida a ser apresentado à Concedente
- III. Organização administrativa e operacional proposta pela Concessionária.

2.2. A Metodologia de Operação do Autódromo a ser apresentada pelo 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 da Metodologia de Operação;
- III. **O Diagnóstico e o Plano de Operação e Gestão,** deverão ser apresentados da seguinte forma e acompanhados de plantas, desenhos e outros meios que sirvam para ilustrar a proposta:
 - a) Descrição da situação atual e potencialidades;
 - b) Programa de Atividades e Cronograma de implementação;
 - c) Estrutura organizacional para operação do Plano de Execução proposto;
 - d) Descrição do modelo referencial de operação do Autódromo com base nas melhores práticas realizadas nos circuitos homologados no Brasil e no Exterior, demonstrando:
 - i. A forma de captação e comercialização dos eventos, segundo os critérios de priorização para utilização do circuito e dos espaços passíveis de locação no Autódromo;
 - ii. Proposta para monitoramento e divulgação dos resultados das operações realizadas pelo Concessionário, visando a apuração do desempenho pelo Concedente.
 - e) Informações complementares que a Licitante julgar necessárias de forma a atender às diretrizes deste termo de referência e o exigido na legislação pertinente.

2.3. Os documentos que compõem a Metodologia de Operação deverão obedecer ao padrão estabelecido neste Anexo, sendo as vias impressas cópias fiéis dos conteúdos nos CD's a serem apresentados pelos Licitantes.

2.4. Os arquivos gravados nos CD's 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.

3. PLANO DE REQUALIFICAÇÃO DO AUTÓDROMO

3.1. Neste caderno do Plano de Requalificação o licitante deverá apresentar a sua concepção e anteprojeto com base no conceito proposto neste anexo de forma a resgatar o Autódromo Internacional de Brasília e da Zona Central de Brasília (ver mapas "A", "B" e "C" deste Edital – anexo 13).

3.2. Por conta das particularidades da cidade de Brasília, devem ser considerados os

aspectos urbanísticos, ambientais e de tombamento, as diretrizes urbanísticas da Lei Complementar 946/2018 para o Setor de Recreação Pública Norte, respectivo Plano de Uso e Ocupação do Setor - PUOC, bem como da Portaria 166/2016 do IPHAN, além das diretrizes ambientais relativas ao equipamento e ao Setor de Recreação Pública Norte e as demais normas vigentes.

3.3. O Plano de Requalificação do Autódromo deverá considerar no mínimo o que se segue:

- I. Adoção de medidas para garantir a qualidade, a acessibilidade, segurança e eficiência necessárias para a operação, o fornecimento de toda a infraestrutura voltada à realização dos eventos finalísticos do circuito, além da possibilidade de realização, inclusive simultânea, de eventos de entretenimento, recreação, cultura e lazer, voltados para o esporte a motor;
- II. Realização da vocação do Autódromo como praça multiuso do esporte a motor e do desenvolvimento de tecnologia e da cultura e lazer do esporte a motor, 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, acessível e permanente;
- III. Aplicação de conceitos de inovação e sustentabilidade. Apontando a necessidade e plano para a emissão de todas as licenças ambientais exigíveis, conforme Plano de Requalificação;
- IV. Apresentação do anteprojeto do circuito para atender, no mínimo, às homologações FIA grade 3 e FIM grade B, e que possibilite futura homologação para grades superiores, restando para esta hipótese a execução de especificações complementares preconizadas pelas federações internacionais e nacionais. O anteprojeto de reforma do circuito deverá manter coerência com o conceito apresentado neste documento, (podendo adotar como base proposta referencial no anexo 2 do Edital) o cronograma de implementação (Anexo 11) e os respectivos investimentos, de modo a demonstrar consistência com a proposta econômica, bem como com as diretrizes a serem apresentadas para o Plano de Operação e Gestão;
- V. Apresentação do anteprojeto para o Centro de Excelência de Tecnologia e Cultura do Esporte a Motor ou similar, com área destinada a abrigar demanda de empresas de tecnologia do esporte a motor, bem como das Associações, Ligas e Entidades afins captadoras de eventos vinculados a cultura do esporte a motor, ou eventos homologados pelas suas administrações e federações. As edificações devem ser, preferencialmente, modulares e multiusos, respeitando a legislação vigente e as características do Autódromo;
- VI. Apresentação de anteprojeto de drenagem pluvial que atenda ao circuito projetado (podendo adotar como base proposta referencial no anexo 2 do Edital) e a todas as demais áreas do complexo autódromo, inclusive aquelas destinadas aos demais eventos, conforme sugeridas no objeto desta

Licitação;

- VII. Apresentação de anteprojeto para requalificação do conjunto de arquibancadas coberta e descobertas existentes, mediante a execução, dentre outros, dos seguintes serviços principais:
- a) Recuperação estrutural localizada das armaduras afetadas pelas infiltrações;
 - b) Recuperação do muro de arrimo frontal à uma das arquibancadas descobertas;
 - c) Impermeabilização das juntas de dilatação de todas as arquibancadas;
 - d) Demolição/ Recuperação das edificações dos banheiros e bar existentes entre cada um dos dois conjuntos de arquibancadas descobertas, situados à direita e à esquerda da arquibancada coberta (central), por serem obsoletas e inadequadas;
 - e) Recuperação dos banheiros, do bar e das esquadrias metálicas com vidros, das instalações elétricas, de iluminação e hidrosanitárias da arquibancada coberta;
 - f) Pinturas gerais da arquibancada coberta e das arquibancadas descobertas.

3.4. O Plano de Requalificação do Autódromo a ser apresentado pelo 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;
- III. **O Anteprojeto do circuito, o anteprojeto do Centro de Excelência de Tecnologia e Cultura do esporte a motor ou similar, o anteprojeto de drenagem pluvial e o anteprojeto para requalificação do conjunto de arquibancadas cobertas e descobertas existentes** deverão ser acompanhados de plantas, desenhos e outros meios que sirvam para ilustrar o conceito preliminar proposto (podendo adotar como base a proposta referencial do anexo 2 deste Edital):
 - a) Descrição da proposta de requalificação;
 - b) Cronograma de implementação;
 - c) Desenhos conceituais e técnicos suficientes;
 - d) Informações complementares que a Licitante julgar necessárias de forma a atender às diretrizes deste termo de referência e o exigido na legislação pertinente.

Obs. O anteprojeto do circuito a ser apresentado pelo licitante deverá conter chancela documental em caráter preliminar da Federação Internacional de Automobilismo, no mínimo, ao nível grade 3, bem como da Federação Internacional de Motociclismo, no mínimo,

ao nível grade B, indicando a possibilidade de sua futura homologação, inclusive para grades superiores, restando para esta hipótese a execução de especificações complementares preconizadas pelas federações internacionais e nacionais, de modo que sejam cumpridas todas as exigências mínimas exigidas pelas respectivas Federações.

3.5. Os documentos que compõem o Plano de Requalificação da Área deverão obedecer ao padrão estabelecido neste Anexo, sendo as vias impressas cópias fiéis dos contidos nos CD's a serem apresentados pelos Licitantes.

3.6. Os arquivos gravados nos CD's 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 critérios:

- I. Conhecimento do problema, incluindo identificação das potencialidades do Autódromo Internacional de Brasília e de oportunidades de geração de receita;
- II. Verificação quanto a sua consistência com a Proposta Econômico-Financeira. Para tanto, o Plano de Negócio deverá retratar:
 - a) **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;
 - b) **Razoabilidade das premissas e das estimativas realizadas**, de modo que possam ser analisadas a viabilidade e a exequibilidade da Proposta Análise de sensibilidade do plano econômico-financeiro frente a diferentes cenários;
- III. Análise de mercado consumidor atual e potencial, os fornecedores e os concorrentes atuais e potenciais;

4.2. Na elaboração de sua Proposta Econômica, os Licitantes deverão:

- I. Expressar todos os valores em reais (R\$), referidos ao mês de apresentação da proposta;
- 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 autódromo;
- VII. Apresentar premissas de financiamento e suas respectivas fontes.

4.3. Na elaboração e apresentação do Plano de Negócio, o 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 do 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, o 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 pelos 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.

4.4. 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's a serem apresentados pelas Licitantes.

4.5. 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's.

4.6. Os arquivos gravados nos CD's 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.

5. METODOLOGIA PARA AVALIAÇÃO DA PROPOSTA DE QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

5.1. Será criada uma COMISSÃO DE AVALIAÇÃO, designada pelo Presidente da Terracap, formada por técnicos da Diretoria de Comercialização e de Novos Negócios - DICOM/TERRACAP, e de outras Unidades da Terracap.

5.2. A COMISSÃO DE AVALIAÇÃO poderá requerer a participação de técnicos especializados de outras Unidades da Terracap ou do Governo do Distrito Federal (GDF), para auxiliá-la na análise dos documentos apresentados.

5.3. Ainda que a expectativa da Terracap seja que o Plano de Execução apresentado pelos licitantes represente a melhor proposta que reflita o Conceito e as diretrizes aqui elencados, bem como a adoção das melhores práticas existentes nos principais equipamentos homologados pelas Federações Internacionais, a avaliação da proposta técnica, tem caráter de verificar o completo entendimento do licitante sobre essas expectativas e deve atender minimamente, os critérios a seguir.

5.4. Atendimento ao escopo detalhado nos itens 2, 3 e 4 deste Anexo com a observância das diretrizes e premissas definidas pela Terracap:

- I. A consistência e a coerência das informações que subsidiaram a elaboração da proposta técnica;
- II. A adoção das melhores técnicas de elaboração, segundo normas e procedimentos científicos pertinentes, utilizando, sempre que possível, equipamentos e processos recomendados pela melhor tecnologia aplicada ao setor;
- III. A compatibilidade com a legislação aplicável ao setor e com as normas técnicas emitidas pelos órgãos e entidades competentes;

5.5. Ao receber os cadernos apresentados pelo Licitante a COMISSÃO DE AVALIAÇÃO analisará inicialmente o cumprimento das exigências a seguir alinhadas, extraídas do item 7 do Edital: PROCEDIMENTO LICITATÓRIO: PROPOSTA TÉCNICA - ENVELOPE "B".

5.6. A PROPOSTA TÉCNICA (ENVELOPE "B"), será apresentada em 2 (duas) vias, na forma estabelecida no subitem 9.1, do Edital e deve ser assinada pelo representante legal da empresa/consórcio.

5.7. A proposta técnica deverá ser composta pelos seguintes cadernos:

- I. Metodologia de Operação;
- II. Plano de Requalificação do Autódromo;
- III. Plano de Negócio.

5.8. A avaliação qualitativa consistirá na verificação se o grupo de produtos atende, dentre outros, aos seguintes requisitos:

- I. O atendimento ao escopo detalhado neste Anexo e observância das diretrizes e

premissas definidas pela Terracap;

- II. A consistência e coerência das informações que subsidiaram a realização e o grau de aprofundamento da proposta técnica;
- III. A adoção das melhores técnicas de elaboração, segundo normas e procedimentos científicos pertinentes, utilizando, sempre que possível, equipamentos e processos recomendados pela melhor tecnologia aplicada ao setor;
- IV. A compatibilidade com as normas técnicas emitidas pelos órgãos setoriais e com a legislação aplicável ao setor;
- V. A demonstração comparativa de custo e benefício da proposta em relação a opções funcionalmente equivalentes, se existentes;
- VI. Retorno financeiro do empreendimento para a Terracap;
- VII. Ademais, será realizada análise comparativa entre os diferentes estudos apresentados pelos Licitantes considerando as premissas de modelagem e suas justificativas, as técnicas de estimação e outros métodos quantitativos.

5.9. A análise da qualificação da proposta considerará se atende, minimamente, com a aplicação do conceito SIM OU NÃO, os critérios para avaliação da proposta de Plano de Execução, que é formado por Metodologia de Operação (MO1), Plano de Requalificação do Autódromo (PR1) e Plano de Negócios (PN1). Caso atenda ao critério com o nível de qualificação em relação a pontuação máxima do critério, conforme apresentado a seguir:

Item	Critério	Atende minimamente?	Pontuação Máxima
1	MO1 - METODOLOGIA DE OPERAÇÃO (1.1+1.2+1.3)	-	10
1.1	Diagnóstico de Situação Atual do Equipamento	-	2
(a)	Descrição da situação física atual da infraestrutura existente e das edificações existentes no autódromo e de sua localização	Sim ou Não	1
(b)	Descrição das atividades em execução atualmente no Autódromo e adequação dessas à finalidade do equipamento	Sim ou Não	1
1.2	Plano de Operação e Gestão	-	4
(a)	Descrição referencial dos programas e atividades que o Concessionário pretende desenvolver com cronograma estimado para realização dos eventos incluindo minuta do plano de transferência do equipamento, a ser aprovado pela Concedente para a assinatura do Termo de Recebimento.	Sim ou Não	2
(b)	Descrição do modelo referencial de operação do Autódromo com base nas melhores práticas realizadas nos circuitos homologados no Brasil e no Exterior, demonstrando: (i) a forma de captação e comercialização dos eventos, segundos os critérios de priorização para utilização do circuito e dos espaços passíveis de locação	Sim ou Não	2

Item	Critério	Atende minimamente?	Pontuação Máxima
	no autódromo; (ii) proposta para monitoramento e divulgação dos resultados das operações realizadas pelo Concessionária, visando a apuração do desempenho pelo Concedente.		
1.3.	Organização administrativa e operacional da Concessionária	-	4
(a)	Estrutura organizacional e quadro de profissionais e perfil técnico	Sim ou Não	2
(b)	Programa de Manutenção preventivo e corretiva das instalações e do circuito	Sim ou Não	2
2	PR1 - PLANO DE REQUALIFICAÇÃO DO AUTÓDROMO	-	10
(a)	Definição e descrição do conceito do Autódromo como equipamento multiuso, possibilitando a realização de eventos simultâneos voltados para esporte, cultura e tecnologia do esporte a motor	Sim ou Não	2
(b)	Apresentação do Anteprojeto do circuito do Autódromo, com as áreas de escape, zebras, defensas etc.	Sim ou Não	2
(c)	Apresentação do anteprojeto para o Centro de Excelência de Tecnologia e Cultura do Esporte a Motor ou Similar	Sim ou Não	2
(d)	Apresentação de anteprojeto de drenagem pluvial que atenda ao circuito projetado e a todas as demais áreas do complexo autódromo	Sim ou Não	2
(e)	Apresentação de anteprojeto para requalificação do conjunto de arquibancadas coberta e descobertas existentes	Sim ou Não	2
3	PN1 - PLANO DE NEGÓCIO	-	10
(a)	Conhecimento do problema	Sim ou Não	2
(b)	Consistência do plano	Sim ou Não	2
(c)	Razoabilidade das estimativas	Sim ou Não	2
(d)	Análise de sensibilidade	Sim ou Não	2
(e)	Análise de mercado	Sim ou Não	2
Total	Nota final do Plano de Execução (1 + 2 + 3)	-	30

5.10. Será desclassificada a proposta técnica:

- I. Apresentada em desacordo com os termos deste Edital, especificada neste anexo e tendo como referência para qualificação os Anexos 1, 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12 e 13 deste Edital;
- II. Que não atinja o mínimo de 5 pontos em quaisquer dos itens da tabela constante no item 14.5 deste Edital e, na soma geral, 28 pontos do total da pontuação máxima prevista.
- III. Cujas desclassificação se imponha de acordo com a lei.