

**Relatório de avaliação dos Cadernos: (1) Diagnóstico e Estudos de Demanda; (2) Modelagem de Engenharia e Arquitetura; (3) Modelagem Operacional; (4) Modelagem Econômico-Financeiro; (5) Estudo Jurídico Institucional; (6) Plano de Negócio no âmbito do Edital de Chamamento Público n. 01/2023 - SEEL/SGG/GOIÁSPARCEIRAS/Vice-Governadoria/SEAD, produzido pela CONSÓRCIO NOVO SERRA DOURADA (Duarte Garcia, Serra Netto e Terra, BF Capital Assessoria em Operações Financeiras LTDA e P4 Concessões Consultoria EIRELI).**

**PROCESSO Nº: 202317576002194**

Goiânia, 08 de fevereiro de 2024.

## 1. INTRODUÇÃO

Trata-se de relatório que apresenta as considerações iniciais de análise e revisão das diretrizes básicas entregue pelas empresas autorizadas, conforme determinado no Termo de Referência, Anexo I do Edital de Chamamento Público - PMI nº 001/2023/SEEL/SGG/GOIÁS PARCERIAS/VICE-GOVERNADORIA/SEAD, qual seja: diagnóstico e estudo de demanda, estudos de viabilidade técnica e operacional, econômico-financeira, socioambiental e jurídico-institucional (EVTEA), para implementação, gestão, operação e manutenção do Distrito de Entretenimento, Esporte e Lazer do Complexo Serra Dourada.

Os estudos foram apresentados seguindo os critérios previstos no Termo de Referência (SEI 50067723), com a descrição das alternativas necessárias para a implantação, gestão, operação e manutenção do Distrito de Esporte e Entretenimento do Complexo Serra Dourada, esclarecendo que de acordo o Termo de Autorização (SEI 51941243), as empresas autorizadas para elaboração dos estudos são: RNGD - Consultoria de Negócio LTDA, Progen S.A (Sergio de Oliveira Coelho de Souza, Moysés & Pires Sociedade de Advogados - M&P e Tessconsult Soluções e Serviços EIRELI – EPP) e o Consórcio Novo Serra Dourada (Duarte Garcia, Serra Netto e Terra, BF Capital Assessoria em Operações Financeiras LTDA e P4 Concessões Consultoria EIRELI).

Durante o desenvolvimento dos estudos, foram realizadas reuniões com as autorizadas para auxiliá-los na elaboração dos estudos e no fornecimento das informações necessárias, conforme se observa nas atas de reuniões juntadas no processo administrativo.

Os estudos apresentados consistem em 06 (seis) cadernos técnicos, divididos em: (i) Caderno 1: Diagnóstico e Estudo de Demanda; (ii) Caderno 2 Engenharia e Arquitetura; (iii) Caderno 3 Operacional; (iv) Caderno 4 Econômico Financeiro; (v) Caderno 5 Jurídico e Documentos Licitação e (vi) Caderno 6 Plano de Negócio. Destacando que as autorizadas entregaram seus estudos no prazo estabelecido no Edital,

com o encaminhamento das planilhas editável do modelo econômico-financeiro, assim como dos anexos dos documentos preparatórios para licitação, os quais estão devidamente juntados no processo administrativo.

A análise foi realizada em 2 níveis de verificação. O primeiro deles consistiu em apontar se todos os produtos solicitados no Edital de Chamamento Público nº 001/2023/SEEL/SGG/GOIÁS PARCERIAS/VICE-GOVERNADORIA/SEAD foram apresentados pelos proponentes, atendendo ou não, a integralidade do que foi previsto no Anexo I – Termo de Referência. A segunda verificação se deu ao nível de qualidade e materialidade do conteúdo apresentado, devendo avaliar a qualidade do material, bem como aderência para a implementação, gestão, operação e manutenção do Distrito de Entretenimento, Esporte e Lazer do Complexo Serra Dourada.

Destaca-se que a avaliação da Comissão abrangeu uma avaliação criteriosa de cada critério e subitem específico, buscando examinar detalhadamente a conformidade de cada elemento em relação aos requisitos preestabelecidos no referido termo. A determinação das pontuações atribuídas a cada aspecto avaliado foi crucial, visto que essas pontuações serviram como indicadores essenciais para as empresas avaliadas considerando os padrões estipulados.

A obtenção da média geral para cada empresa foi realizada com base nessas pontuações atribuídas, proporcionando um panorama consolidado da performance de cada entidade avaliada. Essa média geral torna-se um reflexo representativo da qualidade global da avaliação jurídica e das minutas apresentadas, destacando a eficácia e adequação das empresas em relação aos critérios estabelecidos.

É imprescindível ressaltar que as notas atribuídas seguem uma escala rigorosa de 0 a 1, onde 1 representa a pontuação máxima possível. Essa escala foi adotada deliberadamente para oferecer uma abordagem detalhada e abrangente, permitindo uma diferenciação clara entre o desempenho das diversas entidades avaliadas. Assim, a utilização dessa escala proporciona uma visão refinada e minuciosa da excelência ou

áreas passíveis de aprimoramento em cada avaliação, contribuindo para uma análise mais precisa e informada.

Ademais, ao final deste relatório, a comissão, no exercício de suas prerrogativas, oferece a avaliação do percentual de aproveitamento dos estudos, para fins de cálculo do valor a ser eventualmente reembolsado pela vencedora do certame licitatório, segundo os parâmetros definidos no Anexo VII - Metodologia de Análise e Avaliação dos Estudos do **EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO N. 01/2023 - SEEL/SGG/GOIÁS PARCERIAS/VICE-GOVERNADORIA/SEAD**.

É o relatório.

## 2. DA ANÁLISE FORMAL e MATERIAL

Na análise realizada pela Comissão Especial de Avaliação e Seleção observa-se que foram verificados se houve atendimento do que foi estabelecido no Anexo I – Termo de Referência e Anexo VII – Metodologia de Análise e Avaliação dos Estudos, o que será demonstrado em cada caderno. Passamos a seguir a análise desses cadernos de forma detalhada.

### 2.1. DIAGNÓSTICO E ESTUDO DE DEMANDA

#### 2.1.1. Análise Formal das Notas

2..1	Diagnóstico e Estudo de Demanda	N1	N2	N3	N4	Média
2.1.1	<i>Análise geográfica, coleta de dados demográficos e socioeconômicos da população residente e usuária, assim como da existência de centros comerciais na área de influência do Distrito de Esporte e Entretenimento do Complexo Serra Dourada</i>	0,50	0,50	0,50	0,50	<b>0,50</b>
<b>Justificativa</b>	<i>Os dados apresentados pela empresa foram em quantidade insuficiente, deixando de abrir um tópico específico sobre as condições atuais de operação. Quanto à Feira do Cerrado e Parque da Criança, não foram fornecidas informações, e sobre o ginásio, embora tenha sido mencionada uma modificação na infraestrutura, os custos não foram divulgados. Além disso, não foram incluídos indicadores detalhados do levantamento da análise demográfica e socioeconômica, sendo elaborado de forma superficial. Apesar da caracterização da região, que abrange histórico de povoação, clima, infraestrutura, saúde, população, economia, eventos e festivais, PIB, entre outros, notou-se a omissão</i>					

	<i>dos centros comerciais na área de influência do complexo. Portanto, os dados apresentados foram em quantidades insuficientes.</i>					
<b>2.1.2</b>	<b><i>Apresentação em consonância com os itens descritos no item 6.1.2 do Termo de Referência</i></b>	<i>0,25</i>	<i>0,25</i>	<i>0,25</i>	<i>0,25</i>	<b><i>0,25</i></b>
<b>Justificativa</b>	<i>A empresa não atendeu aos critérios estabelecidos conforme solicitado no item 6.1.2 do referido termo de referência, uma vez que somente atendeu parcialmente ao item i, fornecendo uma relação da população a ser atendida e a renda per capita da região, juntamente com informações sobre as atividades no estádio, ginásio, Feira do Cerrado e Parque da Criança. Contudo, os itens restantes do Termo de Referência não foram devidamente abordados. Assim, a empresa apresentou de forma bastante superficial os estudos do item 6.1.2, não fornecendo informações minimamente satisfatórias para a análise do estudo.</i>					
<b>2.1.3</b>	<b><i>Projeção de Demanda no horizonte do projeto do Distrito de Esporte e Entretenimento do Complexo Serra Dourada</i></b>	<i>0,25</i>	<i>0,25</i>	<i>0,25</i>	<i>0,25</i>	<b><i>0,25</i></b>
<b>Justificativa</b>	<i>A projeção de demanda apresentada nos estudos não atendeu aos critérios estabelecidos, pois foi realizado um levantamento superficial que não trouxe dados e indicadores necessários. Os estudos não apresentam de forma clara a projeção de demanda.</i>					
<b>Total</b>						<b><i>0,33</i></b>

### 2.1.2. Análise Material com as justificativas detalhadas

A análise da proposta evidenciou diversas falhas significativas e discrepâncias, levando à atribuição de uma pontuação muito baixa, apenas 0,33, para a empresa em consideração. Os dados apresentados foram em quantidade insuficiente, deixando de abrir um tópico específico sobre as condições atuais de operação. Quanto à Feira do Cerrado e Parque da Criança, não foram fornecidas informações, e sobre o ginásio, embora tenha sido mencionada uma modificação na infraestrutura, os custos não foram divulgados.

Além disso, não foram incluídos indicadores detalhados do levantamento da análise demográfica e socioeconômica, sendo elaborado de forma superficial. Apesar da caracterização da região, que abrange histórico de povoação, clima, infraestrutura, saúde, população, economia, eventos e festivais, PIB, entre outros, notou-se a omissão dos centros comerciais na área de influência do complexo. Portanto, os dados apresentados foram em quantidades insuficientes.

A empresa não atendeu aos critérios estabelecidos conforme solicitado no item 6.1.2 do referido Termo de Referência anexo I do Procedimento de Manifestação de Interesse - PMI do Edital de Chamamento Público nº 001/2023/SEEL/SGG/GOIÁS PARCERIAS/VICE-GOVERNADORIA/SEAD, uma vez que somente atendeu parcialmente ao item i, fornecendo uma relação da população a ser atendida e a renda per capita da região, juntamente com informações sobre as atividades no estádio, ginásio, Feira do Cerrado e Parque da Criança. Contudo, os itens restantes do termo de referência não foram devidamente abordados. Assim, a empresa apresentou de forma bastante superficial os estudos do item 6.1.2, não fornecendo informações minimamente satisfatórias para a análise do estudo.

A projeção de demanda apresentada nos estudos não atendeu aos critérios estabelecidos, pois foi realizado um levantamento superficial que não trouxe dados e indicadores necessários. Os estudos não apresentam de forma clara a projeção de demanda.

O estudo de demanda em questão priorizou uma contextualização abrangente do Estado de Goiás e do Município de Goiânia, deixando de abordar especificamente as atividades executadas no local em análise. De maneira resumida, foram delineadas as possíveis áreas de exploração no complexo, englobando patrocínios, eventos, serviços de alimentação e bebidas, além do aluguel de lounges e espaços corporativos, como a mini arena, meio-estádio, lounge, sala de imprensa e gramado. A análise das características regionais foi apresentada de forma simplificada, abordando aspectos como origem histórica, densidade populacional, clima, agricultura, recursos hídricos, infraestrutura, planejamento urbano, saúde pública, demografia, turismo e economia do estado. O Produto Interno Bruto - PIB desta Capital também foi brevemente mencionado.

Adicionalmente, uma análise superficial do potencial de investimento na região central de Goiás foi conduzida, com uma breve consideração do perfil do consumidor, classificado como 'diversificado'. Contudo, os estudos apresentados não foram considerados suficientes para estabelecer uma validação apropriada da viabilidade técnica dos serviços oferecidos pelo complexo.

## 2.2. MODELAGEM ARQUITETURA E ENGENHARIA

### 2.2.1. Análise Formal das Notas

2.2	Modelagem de Engenharia e Arquitetura	N1	N2	N3	N4	Média
2.2.1	<i>Diagnóstico da situação atual do Estádio Serra Dourada e Ginásio Valério Luiz de Oliveira e áreas adjacentes, com a identificação e avaliação dos projetos de engenharia existentes, com a devida realização de vistoria técnica por engenheiro, constando os procedimentos necessários para possíveis reformas e reparos de patologias porventura existentes</i>	0,50	0,25	0,50	0,25	<b>0,38</b>
<b>Justificativa</b>	A empresa apresentou informações superficiais acerca da situação atual do Estádio Serra Dourada, citou o Laudo Presencial disponibilizado pelo Estado alertando a empresa sobre as intervenções técnicas necessárias de engenharia destacadas no Laudo, sem apresentar qualquer detalhamento ou aprofundamento. Discorreu sobre a importância da Feira do Cerrado e da necessidade de reforma, mas não propôs nada em específico. Quanto ao Ginásio Goiânia Arena considerou-se que apresenta uma estrutura antiga e pouco prática, dessa forma é proposta a demolição e reconstrução de um novo utilizando tecnologia e o que há de mais moderno para o que se propõe, no entanto não apresenta maiores informações. Desta forma, o que foi apresentado demonstra pouca ou nenhuma efetividade para o projeto proposto no chamamento público.					
2.2	<i>Realização de levantamento arquitetônico atualizado de toda a área do Complexo do Serra Dourada com apresentação de anteprojeto ou croquis, de forma que fique bem caracterizado a situação real</i>	0,25	0,25	0,25	0,25	<b>0,25</b>
<b>Justificativa</b>	Com relação a anteprojeto e croquis, o estudo preocupou-se em justificar que é desnecessário a apresentação de projeto básico para licitação no regime de concessão e PPP's. No entanto, o item requer a apresentação de anteprojeto e croquis para caracterização da situação atual e não projeto básico. O que não foi cumprido.					
2.3	<i>Proposta de revisão, complementação e consolidação dos projetos de engenharia, assim como o levantamento dos custos decorrentes de tais atividades</i>	0,25	0,25	0,25	0,25	<b>0,25</b>
<b>Justificativa</b>	Da mesma forma, o estudo indica que serão necessárias intervenções significativas e que resultará em grandes valores de investimentos, mas não traz nenhuma informação relativa a projetos e custos dos mesmos.					

2.4	<b><i>Demonstração adequada e em conjunto de todos os itens descritos na cláusula 6.2.2.4, do Termo de Referência</i></b>	0,25	0,25	0,25	0,25	<b>0,25</b>
<b>Justificativa</b>	<p>ITEM A - O estudo traz aspectos apenas superficiais, relatando a necessidade de intervenções no complexo, no entanto não descreve quais serão essas intervenções, sem aprofundamento.</p> <p>ITEM B - Foi apresentado o Mapa de localização, no qual os equipamentos estão bem caracterizados, no entanto não foram indicados os acessos ao complexo.</p> <p>ITEM C - Não consta no estudo anteprojeto e nem soluções propostas para o projeto.</p> <p>ITEM D - Da mesma forma como não consta apresentação de soluções e nem detalhamento de intervenções para o projeto, assim também não consta Metodologia Construtiva</p> <p>ITEM E - Como o estudo não apresenta relação de intervenções a serem implantadas no complexo, não conta também descrição de equipamentos, materiais e insumos.</p> <p>ITEM F - Não foi apresentada descrição técnica de engenharia e arquitetura adotadas, pois não consta relação das intervenções propostas.</p> <p>ITEM G - Quanto ao plano de implantação foi apresentada a justificativa de que, por se tratar de concessão os valores e obras a serem implantadas são meramente referenciais, sendo assim, foi apenas mencionada a necessidade de se considerar os aspectos financeiros.</p> <p>ITEM H - O estudo apresenta uma estimativa de custo global, não trazendo detalhes e nem como foi composto o valor. Foi relatado apenas que o valor considerou projetos semelhantes.</p> <p>ITEM I - Como não foi detalhada a estimativa de custo, também não foi apresentado cronograma físico-financeiro dos investimentos.</p> <p>ITEM J - O estudo relata a responsabilidade de se estabelecer a solução de Operação e Gestão do complexo, inclusive cita outros editais de licitação de concessão dessa natureza, porém não apresenta Modelagem Operacional com um detalhamento mínimo aceitável.</p> <p>ITEM K - Não foi apresentado resultado econômico-financeiro de operações já realizadas</p> <p>ITEM L - Conforme item J, o estudo não apresentou Modelagem Operacional</p> <p>ITEM M - O estudo não apresentou Identificação e Cadastro de Implantações de infra estrutura necessárias, visto que as mesmas não foram detalhadas</p> <p>ITENS N, O, P, Q, R - O estudo não atendeu nenhum destes itens, pois considera que a construção do modelo é meramente referencial.</p>	0,25	0,25	0,25	0,25	<b>0,25</b>
2.5	<b><i>Levantamento dos custos para licenciamentos (inclusive condicionantes) e gestão ambiental</i></b>	0,25	0,25	0,25	0,25	<b>0,25</b>
<b>Justificativa</b>	<p>Não apresentou nenhum anteprojeto. Foi apenas mencionado o plano de gerenciamento de resíduos, não detalhando as premissas para o licenciamento do projeto proposto. A empresa informou que: "a futura Concessionária deverá propor um projeto de recuperação de monta, o que incluirá a necessidade de realizar estudos de licenciamento ambiental e urbano novos, particularmente porque se está a propor um novo projeto de ocupação mais moderno e alinhado com a conotação urbana assumida pelo local."</p>					

	<p>Porém, a SEEL possui licenciamento ambiental vigente e condicionantes firmadas por Termo de Compromisso Ambiental, que foram listados como anexos ao Chamamento e destacados na minuta do Edital e de Contrato. Logo, a futura concessionária deve assumir o licenciamento em andamento e compromissos assumidos, além de apresentar os projetos do novo complexo aos órgãos licenciadores, visando aprovação da instalação e funcionamento dos mesmos. A empresa não apresentou nenhuma análise dos licenciamentos e alvarás vigentes, nem fez o levantamento dos passivos ambientais do Complexo. A empresa não apresentou o levantamento das medidas mitigadoras dos passivos ambientais existentes, nem o cronograma físico-financeiro indicando os agentes responsáveis. A empresa não apresentou discriminação dos custos para adequação do projeto ou condicionantes firmadas por Termo de Compromisso Ambiental, apenas informou que: "todo o orçamento estruturado no Caderno Econômico-Financeiro já considera a realização de estudos, levantamentos e obtenção de licenças ambientais e administrativas, novas e em atenção aos diversos documentos pactuados pelo Estado e diferentes órgãos de fiscalização expressamente indicados no Chamamento e na minuta de edital aqui proposta."</p> <p>Porém, não foi apresentado nenhum detalhamento neste orçamento apresentado.</p>					
2.6	<b>Realização de estudos para analisar a viabilidade de implantação de geração própria de energia elétrica ou sistema de compensação através de fontes alternativas</b>	0,50	0,50	0,50	0,50	<b>0,50</b>
<b>Justificativa</b>	A empresa trouxe informações referentes a possibilidade de implantação de geração própria de energia elétrica, discorre sobre "Geração Distribuída de Energia", no entanto não apresentou proposta para implantação, nem custos inerentes a ela.					
2.7	<b>Análise da atratividade dos equipamentos (esfera local, regional e nacional), proposição e detalhamento dos serviços/produtos a serem ofertados, considerando todos os itens 6.2.2.5, do Termo de Referência</b>	0,25	0,25	0,25	0,25	<b>0,25</b>
<b>Justificativa</b>	Apenas mencionado no estudo, destacando que a futura concessionária deverá prever meios de tornar os bens mais atraentes para o público em geral e para eventuais parceiros, sem apresentar soluções para isso.					
2.8	<b>Possibilidade de apresentar um estudo relativo a mobilidade urbana das áreas adjacentes ao Distrito de Esporte e Entretenimento do Complexo Serra Dourada, descrita no Anexo VIII - Planta de Ocupação, contendo descrições do item 6.2.2.6, do Termo de Referência</b>	0,50	0,50	0,50	0,50	<b>0,50</b>
<b>Justificativa</b>	A empresa trouxe as informações referentes à mobilidade urbana do complexo, mas sem informações mais aprofundadas sobre o tema. Mencionou que a futura concessionária deverá fazer uma interação com o Estado para análise e aprovação final dos projetos de engenharia do viário rodoviário e local, para permitir que o viário interno do Distrito se integre de forma eficiente					
<b>Total</b>						<b>0,33</b>

### 2.2.2. Análise Material com as justificativas detalhadas

Segundo o Edital, este Caderno de Engenharia-Arquitetura do Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI) deverá detalhar as informações relacionadas aos aspectos de arquitetura e engenharia do projeto em questão. Para tanto, a inclusão das informações relativas a um anteprojeto, com demonstração de custos, cronogramas de

execução, técnicas e normas referentes a execução do projeto proposto tem que ser considerada.

Em análise ao caderno do Consórcio Novo Serra Dourada, chegou-se a nota igual à 0,33 que, será justificada levando-se em consideração cada elemento exigido no edital de chamamento de PMI para o caderno de engenharia e arquitetura conforme segue abaixo:

Em relação ao item de Diagnóstico da situação atual do Estádio Serra Dourada e Ginásio Valério Luiz de Oliveira e áreas adjacentes, com a identificação e avaliação dos projetos de engenharia existentes, com a devida realização de vistoria técnica por engenheiro, constando os procedimentos necessários para possíveis reformas e reparos de patologias porventura existentes, o consórcio apresentou informações superficiais acerca da situação atual do Estádio Serra Dourada, citou o Laudo Presencial disponibilizado pelo Estado de Goiás, alertando a empresa sobre as intervenções técnicas necessárias de engenharia destacadas no Laudo, sem apresentar qualquer detalhamento ou aprofundamento.

Discorreu sobre a importância da Feira do Cerrado e da necessidade de reforma, mas não propôs nada em específico.

Quanto ao Ginásio Goiânia Arena foi considerado como uma estrutura antiga e pouco prática, dessa forma é proposto a demolição e reconstrução de um novo utilizando tecnologia e o que há de mais moderno para o que se propõe, no entanto não apresenta maiores informações. Desta forma, o que foi apresentado demonstra pouca ou nenhuma efetividade para o projeto proposto no chamamento público.

Sobre o item Realização de levantamento arquitetônico atualizado de toda área do Complexo do Serra Dourada com apresentação de anteprojeto ou croquis, de forma que fique bem caracterizado a situação real, o consórcio somente indicou que seriam necessárias intervenções significativas e que resultariam em grandes valores de investimentos, mas não traz nenhuma informação relativa a projetos e custos deles.

No item de proposta de revisão, complementação e consolidação dos projetos de engenharia, assim como o levantamento dos custos decorrentes de tais atividades, o estudo apresentado indicou que serão necessárias intervenções significativas e que resultariam em grandes valores de investimentos, mas não traz nenhuma informação relativa a projetos e custos.

Em relação a demonstração adequada e em conjunto de todos os itens descritos na cláusula 6.2.2.4, do Termo de Referência conforme segue abaixo:

Sobre o item A - Análise da situação física e vistoria técnica dos referidos equipamentos, com a apresentação de um laudo técnico de avaliação estrutural, o estudo traz aspectos apenas superficiais, relatando a necessidade de intervenções no complexo, no entanto não descreve quais seriam essas intervenções, sem aprofundamento;

No item b - Mapa de localização do empreendimento, foi apresentado o Mapa de localização, no qual os equipamentos estão bem caracterizados, no entanto não foram indicados os acessos ao complexo;

No item c- Anteprojeto de engenharia e suas soluções, não consta no estudo anteprojeto e nem soluções propostas para o projeto;

No item d - Metodologia construtiva, da mesma forma como não consta apresentação de soluções e detalhamento de intervenções para o projeto, não consta a metodologia construtiva;

No item e - Descrição dos equipamentos, materiais e insumos, como no estudo não foi apresentado a relação de intervenções a serem implantadas no complexo, não consta também descrição de equipamentos, materiais e insumos;

No item f - Descrição técnica das soluções de engenharia e arquitetura adotadas na proposta apresentada, o estudo não apresentou a descrição técnica de engenharia e arquitetura adotadas, pois não consta relação das intervenções propostas;

No item g - Plano de implantação, dimensionamento e caracterização dos empreendimentos previstos, foi apresentada a justificativa de que, por se tratar de concessão os valores e obras a serem implantadas são meramente referenciais, sendo assim, foi apenas mencionada a necessidade de se considerar os aspectos financeiros;

No item h - Relação de obras e investimentos não obrigatórios, mas que são vinculados ao nível de serviço, acompanhados da estimativa de sua implantação, por meio de cronogramas físico-financeiros sintéticos, o estudo apresenta uma estimativa de custo global, não trazendo detalhes e nem como foi composto o valor. Foi relatado apenas que o valor considerou projetos semelhantes;

No item i - Cronograma físico e financeiro dos investimentos, como não foi detalhada a estimativa de custo, também não foi apresentado cronograma físico-financeiro dos investimentos.

No item j - Orçamento dos custos operacionais e de manutenção, o estudo relata a responsabilidade de se estabelecer a solução de Operação e Gestão do complexo, inclusive cita outros editais de licitação de concessão dessa natureza. Sendo assim não apresenta Modelagem Operacional.

No item k - Resultado econômico-financeiro das operações já realizadas, o estudo não apresentou o resultado econômico-financeiro de operações já realizadas

No item l - Estrutura de gestão, operação e manutenção, o estudo não apresentou as informações referente a esse item;

No item m - A identificação e cadastro de locais para implantação da infraestrutura necessária e para renovação futura da infraestrutura, o estudo não apresentou Identificação e Cadastro de Implantações de infraestrutura necessárias, visto que elas não foram detalhadas;

Em relação aos itens n – (Análise da concorrência), o – (Levantamentos dos serviços e preços praticados em negócios dessa natureza), p – (Realização de estudos

para analisar a viabilidade de implantação de geração própria de energia elétrica ou sistema de compensação através de fontes alternativas), q - (Fornecimento e instalação de equipamentos que se fizerem necessários para atender a modernização e gestão do complexo) e r (Promoção do acesso a portadores de deficiência ou mobilidade reduzida de acordo com as normas e adequação à realidade dos equipamentos objeto do estudo), o estudo não atendeu ao exigido no edital de chamamento, pois considerou que a construção do modelo é meramente referencial.

Em relação ao Levantamento dos custos para licenciamentos (inclusive condicionantes) e gestão ambiental, o consórcio não apresentou um levantamento sobre o licenciamento ambiental, apenas mencionado o plano de gerenciamento de resíduos, não detalhando as premissas para o licenciamento do projeto proposto. O consórcio informou que: "a futura Concessionária deverá propor um projeto de recuperação de monta, o que incluirá a necessidade de realizar estudos de licenciamento ambiental e urbano novos, particularmente porque se está a propor um novo projeto de ocupação mais moderno e alinhado com a conotação urbana assumida pelo local."

Porém, a Secretaria de Estado de Esporte e Lazer possui licenciamento ambiental vigente e condicionantes firmadas através de Termo de Compromisso Ambiental - TAC, que foram listados como anexos ao Chamamento e destacados na minuta do Edital e de Contrato. Logo, a futura concessionária deve assumir o licenciamento em andamento e compromissos assumidos, além de apresentar os projetos do novo complexo aos órgãos licenciadores, visando aprovação da instalação e funcionamento deles.

O consórcio não apresentou nenhuma análise dos licenciamentos e alvarás vigentes, não realizou o levantamento dos passivos ambientais do Complexo, o levantamento das medidas mitigadoras dos passivos ambientais existentes e o cronograma físico-financeiro indicando os agentes responsáveis.

Não foi apresentada a discriminação dos custos para adequação do projeto ou condicionantes firmadas pelo Termo de Compromisso Ambiental, apenas informou que:

"todo o orçamento estruturado no Caderno Econômico-Financeiro já considera a realização de estudos, levantamentos e obtenção de licenças ambientais e administrativas, novas e em atenção aos diversos documentos pactuados pelo Estado e diferentes órgãos de fiscalização expressamente indicados no Chamamento e na minuta de edital aqui proposta."

No que tange a realização de estudos para analisar a viabilidade de implantação de geração própria de energia elétrica ou sistema de compensação através de fontes alternativas, o consórcio trouxe informações referente a possibilidade de implantação de geração própria de energia elétrica, discorre sobre “Geração Distribuída de Energia”, no entanto não apresentou proposta para implantação, nem custos inerentes a ela.

Análise da atratividade dos equipamentos (esfera local, regional e nacional), proposição e detalhamento dos serviços/produtos a serem ofertados, considerando todos os itens 6.2.2.5, do Termo de Referência, os itens foram apenas mencionados no estudo de forma sucinta, destacando que a futura concessionária deverá prever meios de tornar os bens mais atraentes para o público em geral e para eventuais parceiros, sem apresentar soluções para isso.

Sobre a possibilidade de apresentar um estudo relativo a mobilidade urbana das áreas adjacentes ao Distrito de Esporte e Entretenimento do Complexo Serra Dourada, descrita no Anexo VIII - Planta de Ocupação, contendo descrições do item 6.2.2.6, do Termo de Referência, o Consórcio trouxe as informações referentes a mobilidade urbana do complexo, mas sem informações mais aprofundadas sobre o tema. Mencionou que a futura concessionária deverá fazer uma interação com o Estado para análise e aprovação final dos projetos de engenharia do viário rodoviário e local, para permitir que o viário interno do Distrito se integre de forma eficiente.

## **2.3. MODELAGEM OPERACIONAL**

### **2.3.1. Análise Formal das Notas**

Segue análise formal das notas atribuídas, de acordo com o critério estabelecido no Anexo VII – Metodologia de Avaliação e Análise dos Estudos:

2.3	Modelagem Operacional	N1	N2	N3	N4	Média
2.3.1	<b>Relação de rotinas e procedimentos operacionais a serem adotados, tais como a demonstração da taxa de ocupação etc.</b>	0,25	0,25	0,25	0,25	<b>0,25</b>
<b>Justificativa</b>	O Consórcio cita que a área do Parque da Criança precisa de uma rotina de limpeza, mas não realiza nenhum tipo de detalhamento. Ademais, cita na minuta do edital de maneira superficial, a necessidade de manutenções (que é um procedimento operacional) pela futura SPE.					
2.3.2	<b>Fornecimento e instalação de equipamentos que se fizerem necessários para atender a modernização e gestão</b>	0,25	0,00	0,25	0,00	<b>0,13</b>
<b>Justificativa</b>	Este item não está, sequer, mencionado no plano operacional. Apenas, cita que "o Estado define padrões de qualidade ou tipos de materiais a serem empregados no espaço, ainda que por padrão de qualidade."					
2.3.3	<b>Definição dos custos de manutenção e de operação da infraestrutura, comunicação, de sinalização e de controle operacional dos serviços, além daqueles relacionados a tecnologia da informação</b>	0,25	0,25	0,25	0,25	<b>0,25</b>
<b>Justificativa</b>	O detalhamento dos custos está no caderno econômico-financeiro, mas deveria ser apresentado no caderno operacional. É explicitado no caderno econômico os custos com pessoal porém apenas cita o valor sem descrever como considerou.					
2.3.4	<b>Manutenção preventiva e corretiva de toda a estrutura física e equipamentos</b>	0,25	0,00	0,25	0,00	<b>0,13</b>
<b>Justificativa</b>	Cita na minuta do edital de maneira superficial, a necessidade de manutenções (que é um procedimento operacional) pela futura SPE. Descreve manutenção nos sistemas de controle de acesso, CFTV, reforma de lanchonetes, banheiros e construção de 20 camarotes. Porém não descreve se é obrigatório ou não, quando será realizado essas manutenções, não há um plano de manutenção.					
2.3.5	<b>Dimensionamento de todos os custos operacionais associados a pessoal próprio e terceirizados, verbas, seguros e demais custos administrativos</b>	0,25	0,25	0,25	0,25	<b>0,25</b>
<b>Justificativa</b>	Descreve no Caderno Financeiro, custos com manutenção, limpeza, segurança, locação de equipamentos e outros, porém apenas cita o valor sem descrever como considerou.					
2.3.6	<b>Indicadores de Desempenho, descrevendo o conjunto de avaliação da disponibilidade dos serviços e do desempenho operacional do parceiro privado, apresentando os indicadores de operação, conformidade, satisfação dos usuários e infraestrutura</b>	0,25	0,25	0,25	0,25	<b>0,25</b>
<b>Justificativa</b>	Descreve no caderno Jurídico alguns tipos de indicadores, menciona alguns indicadores na matriz de risco. Ademais, foi apresentado na minuta do edital, porém sem o nível de detalhamento exigido, neste caderno, faltando os indicadores detalhados de infraestrutura.					

2.3.7	<b>Apresentação da missão e visão do negócio, dos stakeholders, da matriz de responsabilidades, dos riscos e planos de resposta, bem como da análise de SWOT (FOFA) no Planejamento Estratégico do Negócio</b>	0,25	0,25	0,25	0,25	<b>0,25</b>
<b>Justificativa</b>	Apresentou a matriz de riscos (onde são citados os responsáveis). Não foram identificados os demais itens exigidos.					
2.3.8	<b>Apresentação das estratégias de divulgação, comercialização e promoção dos produtos e serviços do projeto no Plano de Marketing</b>	0,25	0,25	0,25	0,25	<b>0,25</b>
<b>Justificativa</b>	Embora não tenha apresentado um plano, citou ações mínimas a serem realizadas no programa de marketing.					
2.3.9	<b>Detalhamento do Modelo de Governança</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>Justificativa</b>	Não foi identificado modelo de governança no estudo apresentado.					
<b>Total</b>						<b>0,19</b>

### 2.3.2. Análise Material com as justificativas detalhadas

O Caderno Operacional se refere a um conjunto de diretrizes e procedimentos capazes de estabelecer a operação da concessão.

No tocante à Modelagem Operacional, a nota final do Consórcio Novo Serra Dourada é 0,19 e, esta nota se justifica devido os seguintes pontos:

Direcionando a abordagem para o quesito Relação de rotinas e procedimentos a serem adotados, tais como a demonstração da taxa de ocupação etc. No exame desse aspecto, observa-se que o Consórcio Novo Serra Dourada, ao abordar a necessidade de uma rotina de limpeza no Parque da Criança, precisa de detalhamento significativo. A superficialidade na menção à minuta do edital sobre as manutenções deixa lacunas críticas na apresentação dos procedimentos operacionais, resultando em uma avaliação prejudicada. A ausência de especificidade e detalhamento sobre as práticas operacionais comprometem a compreensão das rotinas propostas. A nota recebida reflete as deficiências na apresentação das informações, indicando a necessidade de uma revisão aprofundada para fornecer detalhes mais específicos sobre as rotinas operacionais no Parque da Criança.

Em relação ao fornecimento e instalação de equipamentos que se fazem necessários para atender à modernização e gestão, percebe-se que o Consórcio Novo Serra Dourada não abordou satisfatoriamente esse tema no plano operacional apresentado. A ausência de menção específica sobre o fornecimento e instalação de equipamentos essenciais para a modernização e gestão revela uma lacuna na proposta. A nota atribuída reflete essa falta de clareza e detalhamento sobre a responsabilidade, escolha e implementação desses equipamentos. Recomenda-se uma revisão e uma abordagem mais detalhada e clara para garantir uma avaliação mais positiva nesse aspecto.

A análise do item ‘Definição dos custos de manutenção e operação da infraestrutura, comunicação, sinalização e controle operacional dos serviços, além daqueles relacionados à tecnologia da informação’, indica que o detalhamento necessário não foi abordado no caderno operacional. Embora a documentação econômico-financeira apresente custos com pessoal, a falta de descrição sobre como esses valores foram considerados comprometedores da compreensão do processo de definição de custos. A ausência de clareza na apresentação dessas informações no caderno operacional resulta na nota atribuída. Para tanto, a nota é 0,25 neste quesito.

Focando na questão da manutenção preventiva e corretiva de toda a estrutura física e equipamentos, observa-se que o Consórcio abordou superficialmente a necessidade de manutenções na minuta do edital. Apesar de mencionar a manutenção em diversos sistemas e estruturas, não foi apresentado um plano claro e detalhado sobre a obrigatoriedade, frequência e procedimentos específicos dessas manutenções. Faltam informações sobre a periodicidade e um plano de manutenção detalhado impacta aspectos na avaliação desse quesito. Recomenda-se uma revisão para incluir um plano de manutenção mais claro e abrangente, proporcionando uma avaliação mais positiva neste aspecto.

Analisando o dimensionamento de todos os custos operacionais associados à pessoal e terceirizados, verbais, seguros e demais custos administrativos, percebe-se que o Consórcio apresentou informações no caderno econômico-financeiro. No entanto,

observa-se no caderno operacional, a falta de detalhamento sobre como esses custos foram considerados e cálculos preliminares a avaliação. Uma simples citação dos valores, sem uma explicação mais aprofundada, reduz a clareza e a transparência da proposta neste caderno operacional. Seria necessário incluir uma explicação mais detalhada sobre como os custos foram considerados e cálculos, proporcionando uma avaliação mais positiva neste quesito.

Focando nos indicadores de desempenho, mais especificamente na descrição do conjunto de avaliação da disponibilidade dos serviços e do desempenho operacional do parceiro privado, verifica-se que a empresa abordou alguns tipos de indicadores no Caderno Jurídico, além de mencionar alguns na matriz de risco. No entanto, o nível de detalhamento exigido para os indicadores de infraestrutura não foi atendido, resultando em uma nota inferior. A falta de uma descrição mais detalhada dos indicadores específicos para avaliação da infraestrutura exige a clareza e a precisão da proposta. Recomenda-se uma revisão para incluir uma descrição mais detalhada e específica dos indicadores de infraestrutura, proporcionando uma avaliação mais completa e positiva.

A análise do Caderno de Modelagem Operacional, destacando a apresentação da missão e visão do negócio, dos *stakeholders*, da matriz de responsabilidades, dos riscos e planos de resposta, bem como a análise SWOT (FOFA) no Planejamento Estratégico do Negócio, revela que o Consórcio apresentou uma matriz de riscos, onde são relatados os responsáveis. No entanto, não foram identificados os demais itens exigidos, como a missão e visão do negócio, dos *stakeholders*, matriz de responsabilidades, planos de resposta e a análise SWOT (FOFA). Essa missão foi investigada em uma classificação inferior, visando a necessidade de uma revisão abrangente para incluir os elementos essenciais e atender às diretrizes determinadas.

Ao focar na apresentação das estratégias de divulgação, marketing e dos produtos e serviços no Plano de Marketing, o Consórcio, embora não tenha apresentado um plano detalhado de marketing, citou ações mínimas no caderno operacional.

Entretanto, a falta de um plano estruturado e a ausência de detalhes sobre as estratégias específicas, como canais de divulgação, segmentação de mercado e mensuração de resultados, resultaram em uma avaliação limitada, de 0,25 neste quesito. A nota recebida reflete a abordagem insuficiente nesse aspecto. Recomenda-se que, em futuras apresentações, o Consórcio elabore um plano de marketing mais abrangente, detalhando estratégias específicas para divulgação, distribuição e promoção de produtos e serviços. Esta melhoria garantirá uma avaliação mais positiva e aderente às expectativas determinadas.

Em resumo, a análise do Caderno de Modelagem Operacional destaca a necessidade de aprimoramentos significativos em diversos aspectos. A falta de detalhamento, claro e especificidade em relação às rotinas operacionais, adequação de equipamentos, definição de custos, manutenção preventiva e corretiva, dimensionamento de custos operacionais, indicadores de desempenho, apresentação estratégica e marketing comprometeu a avaliação global. Esperaria que o Consórcio apresentasse um modelo abrangente, visando atender às diretrizes e fornecer uma apresentação mais completa e aderente às expectativas do processo de avaliação.

## 2.4. MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA

### 2.4.1. Análise Formal das Notas

Segue análise formal das notas atribuídas, de acordo com o critério estabelecido no Anexo VII – Metodologia de Avaliação e Análise dos Estudos:

4.	Avaliação Econômica e Financeira	N1	N2	N3	N4	Média
4.1	<i>Definição das premissas macroeconômicas (PIB, TJLP. Etc) e dos indicadores de projeto (TIR, payback, etc)</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	<b>1,00</b>

<b>Justificativa</b>	<p>N1 - Riqueza de dados, contribuindo de forma significativa para o aprimoramento do estudo além do esperado. Item atendido no caderno:(I) 02 231221 Caderno Financeiro PROTOCOLO nos itens 1.1 PREMISSAS MACROECONÔMICAS na pág. 6, 1.10 PREMISSAS DO CUSTO MÉDIO PONDERADO DE CAPITAL [pág.20 a 26], 2.3 VALOR PRESENTE LÍQUIDO, 2.5 PAYBACK e 2.6 TAXA INTERNA DE RETORNO [pág. 33]; (II) 02 231221 Modelo PMI Serra Dourada PROTOCOLO nas Abas: Brasil - BBA Nov23, Build Up - M - Nom &amp; Const P MACROECONOMIA no intervalo B175:PL219, PC - Resultados Econômico Financeiros (TIR, VPL, WACC e Payback ) e WACC.</p>					
	<p>N2 - Metodologia adequada, contribuindo de forma significativa para o aprimoramento do estudo além do esperado. Metodologia adequada para cálculo de TIR, VPL, WACC e Payback.</p>					
	<p>N3 - Nível de detalhamento ótimo, contribuindo de forma significativa para o entendimento do estudo além do esperado, atendendo aos interesses da Administração Pública e do cliente-cidadão</p>					
	<p>N4 - Resultados que atendem integralmente ao critério estabelecido e que são demonstrados de forma didática e concisa, contribuindo de forma significativa para a confiabilidade do projeto além do esperado. Fonte das Premissas Macroeconômicas - Banco Central do Brasil.</p>					
<b>4.2</b>	<b>Identificação do potencial mercadológico e de exploração comercial e respectivas receitas não tarifárias</b>	0,75	1,00	0,75	1,00	<b>0,88</b>
<b>Justificativa</b>	<p>N1 - Dados em quantidade suficiente, consistentes e de fonte confiável. Item atendido no: (I) 02 231221 Caderno Financeiro PROTOCOLO no item 1.8 PREMISSAS DE RECEITAS na pág. 16 a18; (ii) 02 231221 Modelo PMI Serra Dourada PROTOCOLO na Aba Build Up - Y - Const Price. Entretanto, poderia ter incluído mais fontes de receitas como de um Centro Gastronômico, Casa noturna, Centro Poliesportivo etc. Além disso, aparentemente a projeção de receita com o estacionamento ficou subestimada.</p>					
	<p>N2 - Metodologia adequada, contribuindo de forma significativa para o aprimoramento do estudo além do esperado. O 02 231221 Caderno Financeiro PROTOCOLO e a Planilha do 02 231221 Modelo PMI Serra Dourada PROTOCOLO, apresentaram a metodologia das premissas de receita relacionadas ao potencial mercadológico do Estádio, Ginásio, Estacionamento, além de outros potenciais como a criação de um Parque Esportivo na Áreas Adjacentes.</p>					
	<p>N3 - Nível de detalhamento que atende o critério estabelecido. O modelo não detalhou outras fontes de receitas potenciais como Centro Gastronômico, Casa Noturna e Centro Poliesportivo.</p>					
	<p>N4 - Resultados que atendem integralmente ao critério estabelecido e que são demonstrados de forma didática e concisa, contribuindo de forma significativa para a confiabilidade do projeto além do esperado.</p>					
<b>4.3</b>	<b>Definição da forma de remuneração do operador/concessionário, concepção da estrutura de garantias e de outras variáveis que constarão no edital de licitação e minuta de contrato</b>	0,75	1,00	1,00	1,00	<b>0,94</b>

<b>Justificativa</b>	<p>N1 - Dados em quantidade suficiente, consistentes e de fonte confiável. Item atendido no: (i) 02 231221 Caderno Financeiro PROTOCOLO no item 1.9 PREMISSAS DE OUTORGA [pág 19], (ii) 02 231221 Modelo PMI Serra Dourada PROTOCOLO na Aba PC no intervalo B7:J12. No início do Caderno Financeiro, expõem que o modelo seria uma Parceria Público-Privada, apesar de posteriormente colocar que o modelo escolhido foi de concessão de uso.</p> <p>N2 - Metodologia adequada, contribuindo de forma significativa para o aprimoramento do estudo além do esperado</p> <p>N3 - Nível de detalhamento ótimo, contribuindo de forma significativa para o entendimento do estudo além do esperado, atendendo aos interesses da Administração Pública e do cliente-cidadão</p> <p>N4 - Resultados que atendem integralmente ao critério estabelecido e que são demonstrados de forma didática e concisa, contribuindo de forma significativa para a confiabilidade do projeto além do esperado.</p>					
<b>4.4</b>	<p><b>Elaboração de modelo econômico-financeiro, considerando todos os custos e receitas no horizonte de projeto (fluxo de caixa), assim como os aspectos tributários e contábeis relevantes por meio de conjunto de planilhas que proporcionem facilidade de rastreabilidade dos dados e identificação dos links</b></p> <table border="1" data-bbox="1125 757 1520 981"> <tr> <td>1,00</td> <td>1,00</td> <td>0,75</td> <td>1,00</td> <td><b>0,94</b></td> </tr> </table>	1,00	1,00	0,75	1,00	<b>0,94</b>
1,00	1,00	0,75	1,00	<b>0,94</b>		
<b>Justificativa</b>	<p>N1 - Riqueza de dados, contribuindo de forma significativa para o aprimoramento do estudo além do esperado. Item atendido no: (I) 02 231221 Caderno Financeiro PROTOCOLO nos itens 1.8 PREMISSAS DE RECEITAS na pág. 16 a 18, 1.2 PREMISSAS FISCAIS E TRIBUTÁRIAS pág. 7 a 11; (ii) 02 231221 Modelo PMI Serra Dourada PROTOCOLO na Aba Build Up - Y - Const Price;</p> <p>N2 - Metodologia adequada, contribuindo de forma significativa para o aprimoramento do estudo além do esperado</p> <p>N3 - Nível de detalhamento que atende o critério estabelecido. Entretanto, poderia ter incluído mais fontes de receitas.</p> <p>N4 - Resultados que atendem integralmente ao critério estabelecido e que são demonstrados de forma didática e concisa, contribuindo de forma significativa para a confiabilidade do projeto além do esperado.</p>					
<b>4.5</b>	<p><b>Detalhamento dos resultados (tarifas, valores de contraprestação ou outorga se for o caso, TIR dos acionistas, etc)</b></p> <table border="1" data-bbox="1125 1395 1520 1507"> <tr> <td>1,00</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> <td><b>1,00</b></td> </tr> </table>	1,00	1,00	1,00	1,00	<b>1,00</b>
1,00	1,00	1,00	1,00	<b>1,00</b>		
<b>Justificativa</b>	<p>N1 - Riqueza de dados, contribuindo de forma significativa para o aprimoramento do estudo além do esperado. Item atendido no: (I) 02 231221 Caderno Financeiro PROTOCOLO nos itens 2.6 TAXA INTERNA DE RETORNO [pág. 33] e 1.9 PREMISSAS DE OUTORGA [pág 19]; (II) 02 231221 Modelo PMI Serra Dourada PROTOCOLO nas Abas: PC - Resultados Econômico Financeiros (TIR) e Outorga.</p> <p>N2 - Metodologia adequada, contribuindo de forma significativa para o aprimoramento do estudo além do esperado</p> <p>N3 - Nível de detalhamento ótimo, contribuindo de forma significativa para o entendimento do estudo além do esperado, atendendo aos interesses da Administração Pública e do cliente-cidadão</p> <p>N4 - Resultados que atendem integralmente ao critério estabelecido e que são demonstrados de forma didática e concisa, contribuindo de forma significativa para a confiabilidade do projeto além do esperado.</p>					

<b>4.6</b>	<b>Relatório contendo as projeções de receitas e custos de despesas da concessionária, observando todas tarefas descritas nos itens 6.3.1.1 e 6.3.1.2, do Termo de Referência</b>	1,00	1,00	0,75	1,00	<b>0,94</b>
<b>Justificativa</b>	<p>N1 - Riqueza de dados, contribuindo de forma significativa para o aprimoramento do estudo além do esperado. Item atendido no: (I) 02 231221 Caderno Financeiro PROTOCOLO no item 1.8 PREMISSAS DE RECEITAS na pág. 16 a 18, 1.2 PREMISSAS FISCAIS E TRIBUTÁRIAS pág. 7 a 11; (ii) 02 231221 Modelo PMI Serra Dourada PROTOCOLO na Aba Build Up - Y - Const Price;</p> <p>N2 - Metodologia adequada, contribuindo de forma significativa para o aprimoramento do estudo além do esperado</p> <p>N3 - Nível de detalhamento que atende o critério estabelecido. Entretanto, poderia ter incluído mais fontes de receitas.</p> <p>N4 - Resultados que atendem integralmente ao critério estabelecido e que são demonstrados de forma didática e concisa, contribuindo de forma significativa para a confiabilidade do projeto além do esperado.</p>					
<b>4.7</b>	<b>Planilha digital contendo o modelo econômico-financeiro da concessionária pelo prazo definido no estudo, observando que deverá conter as fórmulas de cálculo e origem dos dados do item 6.3.1.3, do Termo de Referência</b>	0,75	1,00	0,75	1,00	<b>0,88</b>
<b>Justificativa</b>	<p>N1 - Dados em quantidade suficiente, consistentes e de fonte confiável. Item atendido Planilha Planilha 02 231221 Modelo PMI Serra Dourada PROTOCOLO. Os dados foram apresentados de forma insuficiente, uma vez que não houve detalhamento das receitas extraordinárias, atendendo parcialmente ao critério estabelecido.</p> <p>N2 - Metodologia adequada, contribuindo de forma significativa para o aprimoramento do estudo além do esperado.</p> <p>N3 - Nível de detalhamento que atende o critério estabelecido. Não explorou todas as receitas potenciais do complexo e não detalhou os investimentos obrigatórios.</p> <p>N4 - Resultados que atendem integralmente ao critério estabelecido e que são demonstrados de forma didática e concisa, contribuindo de forma significativa para a confiabilidade do projeto além do esperado</p>					
<b>4.8</b>	<b>Relatório com matriz de riscos, com a identificação e caracterização dos riscos, seguindo as tarefas descritas no item 6.3.1.4, do Termo de Referência</b>	0,50	0,50	0,50	0,50	<b>0,50</b>
<b>Justificativa</b>	<p>N1 - Dados em quantidade insuficiente, inconsistentes ou de fonte não confiável, que atendem parcialmente ao critério estabelecido, sem comprometer os resultados ou a precisão desejada. Não foi localizado nada relacionado a riscos, apenas a menção no item 1.6 PREMISSAS RELATIVAS AOS SEGUROS 02 231221 Caderno Financeiro PROTOCOLO.</p> <p>N2 - Metodologia questionável</p> <p>N3 - Nível de detalhamento que atende parcialmente o critério estabelecido com pouca clareza e eficiência comprometendo a análise conclusiva</p> <p>N4 - Resultados que atendem parcialmente ao critério estabelecido, mas apresentam dúvidas quanto à confiabilidade e rastreabilidade dos resultados.</p>					
<b>4.9</b>	<b>Estudo de Ganho de Eficiência derivados do tipo de de contratação escolhida, conforme o item 6.3.1.5, do Termo de Referência</b>	1,00	1,00	1,00	1,00	<b>1,00</b>

<b>Justificativa</b>	<p>N1 - Riqueza de dados, contribuindo de forma significativa para o aprimoramento do estudo além do esperado. Item atendido no 02 231221 Caderno Financeiro PROTOCOLO 2.10 VALUE FOR MONEY na pág. 37 a 40.</p> <p>N2 - Metodologia adequada, contribuindo de forma significativa para o aprimoramento do estudo além do esperado</p> <p>N3 - Nível de detalhamento ótimo, contribuindo de forma significativa para o entendimento do estudo além do esperado, atendendo aos interesses da Administração Pública e do cliente-cidadão</p> <p>N4 - Resultados que atendem integralmente ao critério estabelecido e que são demonstrados de forma didática e concisa, contribuindo de forma significativa para a confiabilidade do projeto além do esperado</p>					
<b>4.10</b>	<b>Cálculos de contraprestação pública, descrevendo as fórmulas paramétricas para o cálculo da contraprestação pública, conforme o item 6.3.1.6, do Termo de Referência</b>	1,00	1,00	1,00	1,00	<b>1,00</b>
<b>Justificativa</b>	<p>N1 - Riqueza de dados, contribuindo de forma significativa para o aprimoramento do estudo além do esperado. Item atendido no: (i) 02 231221 Caderno Financeiro PROTOCOLO no item 1.9 PREMISSAS DE OUTORGA [pág 19], (ii) 02 231221 Modelo PMI Serra Dourada PROTOCOLO na Aba PC no intervalo B7:J12.</p> <p>N2 - Metodologia adequada, contribuindo de forma significativa para o aprimoramento do estudo além do esperado</p> <p>N3 - Nível de detalhamento ótimo, contribuindo de forma significativa para o entendimento do estudo além do esperado, atendendo aos interesses da Administração Pública e do cliente-cidadão</p> <p>N4 - Resultados que atendem integralmente ao critério estabelecido e que são demonstrados de forma didática e concisa, contribuindo de forma significativa para a confiabilidade do projeto além do esperado.</p>					
<b>4.11</b>	<b>Solução Comercial e definição do modelo de governança da parceria, nos moldes dos itens 6.3.1.9 e 6.3.1.10, do Termo de Referência</b>	0,50	0,50	0,50	0,50	<b>0,50</b>
<b>Justificativa</b>	<p>N1 - Dados em quantidade insuficiente, inconsistentes ou de fonte não confiável, que atendem parcialmente ao critério estabelecido, sem comprometer os resultados ou a precisão desejada. A Solução Comercial e definição do modelo de governança da parceria não foi localizado no caderno econômico-financeiro da autorizada.</p> <p>N2 - Metodologia questionável</p> <p>N3 - Nível de detalhamento que atende parcialmente o critério estabelecido com pouca clareza e eficiência comprometendo a análise conclusiva</p> <p>N4 - Resultados que atendem parcialmente ao critério estabelecido, mas apresentam dúvidas quanto à confiabilidade e rastreabilidade dos resultados.</p>					
<b>Total</b>						<b>0,87</b>

#### 2.4.2. Análise Material com as justificativas detalhadas

Este Caderno Econômico-Financeiro do Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI) detalha as informações relacionadas aos aspectos financeiros e econômicos do projeto em questão. Para tanto, inclui itens como orçamentos, critérios de avaliação financeira, garantias, formas de pagamento e outros elementos relacionados às finanças.

No tocante à Modelagem Econômico-Financeira, a nota final do Consórcio Novo Serra Dourada é 0,87 e, esta nota se justifica devido os seguintes pontos:

O Consórcio Novo Serra Dourada inicia o caderno com uma breve explanação sobre a metodologia de valoração e as premissas gerais do modelo. Foi abordado de modo claro e conciso, com a metodologia adequada, os resultados Econômico-Financeiros (TIR, VPL, *WACC* e *Payback*), justificando a nota 1,00 no referido quesito.

O Consórcio deixou claro que a outorga fixa do projeto é de R\$19.490.670,30, a ser pago no primeiro mês do contrato. Por outro lado, segundo o Consórcio, a outorga variável se refere ao pagamento anual do correspondente a 1% da receita operacional líquida, a ser iniciado no aniversário do ano 5 da operação. O valor da outorga variável também será composto pelo equivalente a 10% da receita líquida do estacionamento, em cálculo a ser feito à parte e cuja obrigação do repasse se dará no mesmo momento da outorga variável principal. Como bem apresentado na literatura de finanças corporativas, e o que foi apresentado neste estudo, o VPL se igualou a zero, o que significa dizer que a TIR também deva se igualar a zero. Neste sentido, a metodologia utilizada está correta. O que prejudicou a nota do item 4.3 foi o fato de que no início do caderno econômico-financeiro, o Consórcio expôs que o modelo seria uma Parceria Público-Privada (concessão administrativa), apesar de posteriormente colocar que o modelo escolhido foi de concessão de uso.

No quesito das receitas, o Consórcio deixou claro que o montante da receita operacional ao longo dos 35 anos, explicitando os valores das receitas de patrocínio, de eventos, de venda de alimentos e bebidas. Porém poderiam ter explorado mais as receitas acessórias, que foi somente para o estacionamento de 12.000 veículos. Este fator fez com que a habilitada perdesse pontos em vários critérios.

Ainda que o Consórcio apresente metodologia adequada, os dados foram apresentados de forma insuficiente, uma vez que não houve detalhamento das receitas extraordinárias, atendendo parcialmente ao critério estabelecido no quesito 4.7. Para tanto, a nota do quesito foi 0,88.

O referido Consórcio não apresentou no caderno econômico-financeiro a matriz de riscos, conforme solicitado.

Como se sabe, o *Value for money* procura garantir que os gastos ou investimentos resultem em benefícios significativos e proporcionem a melhor relação custo-benefício possível. O ganho de eficiência apresentado pelo Consórcio traz um detalhamento do *Value for Money*, baseado no aspecto qualitativo e quantitativo. O primeiro está baseado em três dimensões, quais sejam: economicidade (redução de custos operacionais); eficiência (ganho de produtividade devido à melhor gestão do ativo); efetividade (redução de gargalo, entrega dos serviços com padrões elevados; melhores resultados de qualidade e satisfação do cliente). Quanto ao aspecto quantitativo, o Modelo tradicional traz uma eficiência negativa de -214.236, por outro lado, a concessão apresenta uma eficiência positiva de 102.499. Ou seja, os estudos demonstram que com a concessão, há um ganho de eficiência de R\$ 316.735.407,17 para o Estado.

Como o modelo adotado pela empresa é de Concessão de Uso, não há dispêndios da Administração Pública em favor do privado, de modo que não há que se

falar em contraprestação pública. Tal modelo vai ao encontro da premência do Estado, justificando a nota 1,00 para o item 4.10.

Por fim, a solução comercial e definição do modelo de governança da parceria não foi localizado no caderno econômico-financeiro da autorizada, prejudicando sua nota em 0,50.

Segue, abaixo, a tabela com todos os dados basilares apresentados no caderno econômico-financeiro do Consórcio Novo Serra Dourada, de modo didático e conciso, contribuindo para a compreensão dos estudos.

<b>1.</b>	<b>Receita Total</b>	<b>2.983.363.000</b>	<b>%</b>
<b>1.1</b>	<b>Receitas Ordinárias</b>	<b>2.769.167.000</b>	<b>93%</b>
1.1.1	Jogos e Eventos	775.685.000	26%
1.1.2	Publicidade e Patrocínios	1.271.451.000	43%
1.1.3	Lounges e Camarotes	298.043.000	10%
1.1.4	Alimentos e Bebidas	349.174.000	12%
1.1.5	Estacionamento	74.814.000	3%
<b>1.2</b>	<b>Receitas Extraordinárias</b>	<b>214.196.000</b>	<b>7%</b>
1.2.1	Prédio Corporativo	214.196.000	7%
<b>2.</b>	<b>Investimento Total</b>	<b>320.000.000</b>	<b>100%</b>
<b>2.1</b>	<b>Intervenções Obrigatórias</b>	<b>320.000.000</b>	<b>100%</b>
<b>2.2</b>	<b>Intervenções Opcionais</b>		
<b>3.</b>	<b>Custos e Despesas Operacionais Total (OPEX)</b>	<b>466.341.329</b>	<b>100%</b>
<b>3.1</b>	<b>Despesas com Pessoal</b>	<b>84.251.517</b>	<b>18%</b>
<b>3.2</b>	<b>Despesas Administrativas</b>	<b>66.764.109</b>	<b>14%</b>
<b>3.3</b>	<b>Serviços Terceirizados (Segurança, Brigadista, Limpeza, TI e Auxiliares)</b>	<b>254.508.402</b>	<b>55%</b>
<b>3.4</b>	<b>Manutenção, Conservação e Materiais</b>	<b>33.709.791</b>	<b>7%</b>
<b>3.5</b>	<b>Utilidades (Energia, Água e Esgoto)</b>	<b>27.107.510</b>	<b>6%</b>
<b>3.6</b>	<b>Ressarcimento dos Estudos</b>	<b>3.100.000</b>	<b>1%</b>
<b>5.</b>	<b>Indicadores de Viabilidade do Projeto</b>		
<b>5.1</b>	<b>TIR do Projeto</b>	<b>10,1%</b>	
<b>5.2</b>	<b>TIR do Acionista - FCL</b>	<b>6,4%</b>	
<b>5.3</b>	<b>Taxa de Desconto (WACC) Real</b>	<b>6,40%</b>	
<b>5.4</b>	<b>Taxa de Desconto (WACC) Nominal</b>	<b>10,12%</b>	
<b>5.5</b>	<b>VPL R\$ (mil) Fluxo de Caixa Livre</b>	<b>0</b>	
<b>5.6</b>	<b>Payback do Projeto</b>	<b>12 anos</b>	

<b>6.</b>	<b>Modelagem Final</b>		
<b>6.1</b>	<b>Modelo de Negócios</b>	<b>Concessão de Uso</b>	
<b>6.2</b>	<b>Horizonte de Projeção</b>	<b>35 Anos</b>	
<b>6.3</b>	<b>Valor de Outorga Total (Fixa + Variável)</b>	<b>43.817.000</b>	
<b>6.3.1</b>	<b>Outorga Fixa (R\$)/ Ano</b>	<b>19.491.000</b>	<b>Ano 0</b>
<b>6.4.1</b>	<b>Outorga Variável (R\$ e % da Receita Operacional Líquida)</b>	<b>24.326.000(1%ROL)</b>	<b>&gt; 2028</b>

## 2.5. ESTUDO JURÍDICO- INSTITUCIONAL

### 2.5.1. Análise Formal das Notas

Segue análise formal das notas atribuídas, de acordo com o critério estabelecido no Anexo VII – Metodologia de Avaliação e Análise dos Estudos:

5.1	Avaliação Jurídica e Minutas de Edital e de Contrato	N1	N2	N3	N4	Média
5.1.1	<i>Apresentar qual a modalidade será utilizada para a contratação, com o modelo de negócios adotado para a concessão e o regime legal aplicável</i>	0,50	0,50	0,75	0,75	<b>0,63</b>
<b>Justificativa</b>	Apresentou modelos jurídicos viáveis, ressaltando as vantagens e desvantagens de cada abordagem, chegando à conclusão de que a concessão onerosa de uso seria a escolha mais apropriada. No entanto, a parte autorizada negligenciou a inclusão da minuta da lei que autoriza a concessão, e a viabilidade da concessão onerosa pode ser prejudicada devido à existência de alguns lotes em processo de regularização fundiária na área em questão. Além disso, a metodologia proposta foi devidamente fundamentada conforme as disposições legais aplicáveis. Portanto, os dados apresentados foram em quantidade insuficiente, com metodologia questionável, em que o nível de detalhamento e confiabilidade atende ao critério estabelecido.					
5.1.2	<i>Indicação de critérios de qualificação dos licitantes, de julgamento das propostas e de estratégias de negociação até a contratação, conforme as condições da legislação vigente</i>	0,75	1,00	0,75	1,00	<b>0,88</b>
<b>Justificativa</b>	Os critérios de qualificação dos licitantes, conforme delineados nos arts. 66 a 69 da Lei nº 14.133/2021, foram apresentados de maneira clara e detalhada. Destacou-se, sobretudo, a importância da habilitação jurídica, qualificação econômico-financeira abrangente, regularidade fiscal e trabalhista integral. No que diz respeito à qualificação técnica, foi ressaltada a necessidade de apresentação de atestado técnico referente a uma arena multiuso, com capacidade de público. No entanto, a metodologia específica para a definição das métricas nos referidos atestados não foi estabelecida, sendo deixada a critério do Poder Público.					
5.1.3	<i>Penalidades e sanções decorrentes da inexecução contratual</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	<b>1,00</b>
<b>Justificativa</b>	As medidas punitivas e sanções foram descritas com considerável grau de detalhamento, abrangendo uma análise minuciosa de sua aplicabilidade, além de explicitar o procedimento a ser adotado.					
5.1.4	<i>Critérios, meios e metodologia para reequilíbrio econômico e financeiro</i>	0,75	0,75	1,00	0,75	<b>0,81</b>

<b>Justificativa</b>	A proposta apresentada foi precisa e abrangente, no entanto, algumas discordâncias entre o contrato e a matriz de risco foram identificadas, comprometendo a confiabilidade do processo.					
<b>5.1.5</b>	<b>Matriz de risco justificada</b>	0,75	0,75	1,00	0,75	<b>0,81</b>
<b>Justificativa</b>	Identificaram-se algumas discrepâncias entre o contrato e a matriz de risco.					
<b>5.1.6</b>	<b>Estudo jurídico e proposta de garantias a serem oferecidas pelas partes</b>	0,75	0,75	0,75	0,75	<b>0,75</b>
<b>Justificativa</b>	A apresentação incluiu a proposta de garantia para a execução do contrato e a garantia da proposta conforme estabelecido no edital. No que se refere ao estudo jurídico, não foram apresentadas inovações além do esperado. Isso se deve, em parte, à peculiaridade da concessão de uso onerosa, considerando a situação não totalmente regularizada da área. Além disso, o estudo não abordou a questão da regularização fundiária da área.					
<b>5.1.7</b>	<b>Minutas de Edital e Contrato, com a descrição do item 6.4.1, inciso IV, alínea “a” - “i”</b>	0,50	0,75	0,75	0,50	<b>0,63</b>
<b>Justificativa</b>	Embora o edital e o contrato tenham sido apresentados de maneira integral, o termo de referência não foi incluído na documentação. Embora o edital tenha seguido as diretrizes estabelecidas no termo de referência, o contrato apresenta uma lacuna ao não abordar o item relacionado ao mecanismo de resolução de conflitos.					
<b>Total</b>						<b>0,79</b>

### 2.5.2. Análise Material com as justificativas detalhadas

A avaliação foi embasada em uma análise abrangente dos diferentes aspectos apresentados. Na abordagem dos modelos jurídicos e da concessão onerosa de uso, a proposta destacou-se pela apresentação de modelos jurídicos viáveis, ressaltando vantagens e desvantagens, além de fundamentar a escolha da concessão onerosa de uso.

No entanto, esse modelo adotado não abarcou as questões referentes aos lotes que estão em processo de regularização fundiária e não estão na propriedade do Estado, além do que não trouxe se haveria a necessidade de lei autorizativa para aplicação do modelo.

Em relação a concessão de uso pontua-se que se destina à utilização privativa de bem público e alguns doutrinadores especificam sobre quais tipos de bens públicos ela incide e para quais finalidades.

Di Pietro entende que a concessão de uso, além de se destinar a bens dominicais, pode se aplicar a bens de uso comum do povo e bens de uso especial, visto que são bens

“fora do comércio jurídico de direito privado, de modo que só podem ser objeto de relações jurídicas regidas pelo direito público”.<sup>1</sup>

Nesse mesmo sentido, segue entendimento do doutrinador José dos Santos Carvalho Filho<sup>2</sup>, de que a cessão de uso incide exclusivamente sobre bens públicos, qualquer que seja a sua natureza, conseqüentemente são impróprios para formalizar a utilização de bens privados.

Portanto, no Relatório Jurídico Institucional não foi detalhado essa questão das áreas que estão em processo de regularização fundiária e as implicações no modelo de concessão onerosa de uso, sendo assim a ausência desse detalhamento pode causar insegurança jurídica ao modelo jurídico proposto, justificando o desconto na nota referente a esse item.

Quanto aos critérios de qualificação dos licitantes, houve destaque positivo pela apresentação clara e detalhada conforme a Lei nº 14.133/2021, com ênfase na habilitação jurídica, qualificação econômico-financeira, regularidade fiscal e trabalhista. Entretanto, apontou-se a falta de definição da metodologia específica para a qualificação técnica, deixando-a critério do Poder Público.

Referente a comprovação da qualificação técnica, a autorizada no edital trouxe as seguintes exigências de atestado:

*Qualificação Técnica (Artigo 67 da Lei Federal nº 14.133/2021 e demais atualizações):*

*3.1. Para efeito da qualificação técnica, os seguintes documentos devem ser apresentados pelo Licitante individual ou, no caso de Consórcio, por pelo menos um dos seus integrantes:*

*(a) Comprovação de aptidão para o desempenho da atividade objeto da presente licitação, por meio da apresentação de atestado(s) de*

<sup>1</sup> DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. *Direito administrativo*, p. 837

<sup>2</sup> Carvalho Filho, José dos Santos. *Manual de Direito Administrativo*. 37 ed. Atlas. 2023. pg. 1031.

*capacidade técnico-operacional, emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, o(s) qual(is) comprove(m) que o licitante administre, tenha administrado, explore, tenha explorado economicamente, gerencie ou tenha gerido empreendimento multiuso com capacidade de atendimento de, no mínimo, [xxx mil pessoas] em um único dia; e*

*(b) Comprovação de aptidão para o desempenho da atividade objeto da presente licitação, por meio da apresentação de atestado(s) de capacidade técnico-operacional, emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, o(s) qual(is) comprove(m) que o licitante tenha recebido ou explorado economicamente, ou tenha realizado xx (xxx) eventos, no prazo de 1 (um) ano, com público superior a [xxx mil pessoas] cada evento; e;*

*(c) Comprovação de aptidão para o desempenho da atividade objeto da presente licitação, por meio da apresentação de atestado(s) de capacidade técnico-operacional, emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, o(s) qual(is) comprove(m) que o licitante tenha recebido ou explorado economicamente ou tenha realizado xx (xxx) jogos de esporte profissional, no prazo de 1 (um) ano, com público superior a [xxx mil pessoas] em cada jogo.*

A Lei federal 14.133/2021 dispõe pela possibilidade no artigo abaixo transcrito:

Art. 67. A documentação relativa à qualificação técnico-profissional e técnico-operacional será restrita a:

§ 2º Observado o disposto no caput e no § 1º deste artigo, será admitida a exigência de atestados com quantidades mínimas de até 50% (cinquenta por cento) das parcelas de que trata o referido parágrafo, vedadas limitações de tempo e de locais específicos relativas aos atestados.

Nesse sentido, a obrigatoriedade de comprovação de qualificação técnica baseada na capacidade ocupacional dos espaços e no prazo de apenas um ano encontra-se em desconformidade com a lei, comprometendo a igualdade de condições a todos os concorrentes e a competitividade do futuro no certame. Poder-se-ia requerer qualificações correspondentes à exigência de comprovação da execução de quantitativos mínimos baseados em valores referentes a obras ou serviços com características semelhantes, mas não foi isso o indicado.

A jurisprudência do TCU posicionou-se no sentido de autorizar a exigência de comprovação de realização de quantitativos mínimos semelhantes ao objeto licitado para fins de qualificação técnica, sem prejuízos da observância do princípio da igualdade de condições aos concorrentes:

REPRESENTAÇÃO. TOMADA DE PREÇOS. INB. CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS DE ENGENHARIA CONSULTIVA. ALEGAÇÃO DE EXIGÊNCIA INDEVIDA DE EXPERIÊNCIA ANTERIOR NA EXECUÇÃO DE OBJETO IDÊNTICO AO LICITADO. SUPOSTO CERCEAMENTO À COMPETITIVIDADE. PEDIDO DE SUSPENSÃO CAUTELAR. AUSÊNCIA DE RESTRIÇÃO AO CARÁTER COMPETITIVO DO CERTAME. EXIGÊNCIAS DE QUALIFICAÇÃO TÉCNICA E ECONÔMICA INDISPENSÁVEIS À GARANTIA DO CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS DERIVADAS DA LICITAÇÃO. CONHECIMENTO. IMPROCEDÊNCIA. PEDIDO DE MEDIDA CAUTELAR PREJUDICADO. CIÊNCIA. ARQUIVAMENTO. 1. De acordo com o art. 37, inciso XXI, da Constituição de 1988, a licitação pública deve sempre assegurar igualdade de condições a todos os concorrentes, mas pode permitir exigências de qualificação técnica e econômica consideradas indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações. 2. Para a comprovação da capacidade técnico-operacional das licitantes, e desde que limitada, simultaneamente, às parcelas de maior relevância e valor significativo do objeto a ser contratado, é legal a exigência de comprovação da execução de quantitativos mínimos em obras ou serviços com características semelhantes, devendo essa exigência guardar proporção com a dimensão e a complexidade do objeto a ser executado (Súmula TCU 263).(TCU 02943620141, Relator: ANDRÉ DE CARVALHO, Data de Julgamento: 25/11/2014).

A descrição detalhada das penalidades e sanções foi destacada positivamente, enfatizando a análise minuciosa de sua aplicabilidade e explicitação do procedimento a ser adotado. Quanto à proposta e à matriz de risco, apesar de reconhecer aspectos positivos, identificaram-se discordâncias entre o contrato e a matriz de risco, comprometendo a confiabilidade do processo.

No tocante às sanções e penalidades observa-se que a autorizada além de trazer as sanções e penalidades previstas na Lei federal 14.133/2021, na Parte XIII do

contrato, Do Procedimento de Infração, trouxe de forma detalhada aquelas que se aplica ao objeto licitado, com a descrição da multa.

A doutrina também elucida a necessidade de deixar previsto no contrato as infrações com a multa, como se observa abaixo:

*As sanções administrativas têm como fundamento a prática de infração relativa à execução do contrato pela empresa pactuante. Resultam, pois, de transgressão contratual e precisam ter previsão no instrumento de contrato. O Estatuto refere-se à multa de mora, aplicável quando há atraso injustificado na execução do contrato (art. 82). Essa multa não é a multa comum, mas sim uma punição pelo descumprimento de prazo previsto contratualmente. Por isso, distingue-se dos juros de mora, que nem sempre traduzem sanção. A aplicação da multa não impede a de outras sanções. São sanções: a) advertência; b) multa, na forma prevista no contrato; c) suspensão temporária de participar de licitação e impedimento de contratar com a entidade licitadora pelo prazo de até 2 anos (art. 83, I a III). A multa aqui não decorre necessariamente de atraso, mas pode incidir no caso de outra infração contratual. Em nosso entender, não se trata de multa compensatória, que visa a reparar danos, mas sim da denominada multa simples ou cláusula penal, que retrata uma sanção por infração a alguns deveres contratuais. A suspensão de participar de licitação pode ser aplicada a empresas ou profissionais que: a) tenham sido condenados definitivamente por fraude fiscal; b) tenham praticado atos para frustrar os fins do certame; c) indiquem não possuir idoneidade para contratar com qualquer das entidades (art. 84). José dos Santos de Carvalho Filho, Manual de Direito Administrativo - 34.ª Edição, 2023, página 624).*

Portanto, a autorizada nas cláusulas 10.10 à 10.12.1 do contrato traz a descrição detalhada das sanções, além da previsão da multa que incidirá em cada caso, como por exemplo, não fornecimento ao poder concedente de quaisquer documentos e informações pertinentes incidirá multa no valor de 0,01% do faturamento anual da concessionária ao dia. Diante do exposto, as sanções apresentadas no contrato estão alinhadas com o previsto nas normas gerais.

Em linhas gerais, a matriz de risco indicada pelo consórcio balanceou os riscos que melhor podem ser assumidos por cada uma das partes.

Corroborando com esse entendimento sobre a distribuição adequada dos riscos, segue doutrina de Maria Sylvia Zanella Di Pietro, na obra Direito Administrativo - 35ª Edição, 2022, páginas 711 e 712:

*“Nos termos do artigo 103 [da Lei 14.133/2021], “o contrato poderá identificar os riscos contratuais previstos e presumíveis e prever matriz de alocação de riscos, alocando-os entre contratante e contratado, mediante indicação daqueles a serem assumidos pelo setor público ou pelo setor privado ou daqueles a serem compartilhados”. Pelos parágrafos do artigo 103, extraem-se as seguintes características: a alocação de riscos tem que considerar a natureza do risco, o beneficiário, as prestações a que se vincula e a capacidade de cada setor para melhor gerenciá-lo (§1º); serão preferencialmente alocados ao contratado os riscos que tenham cobertura oferecida por seguradora (§2º); a alocação de riscos tem que ser quantificada para fins de projeção dos reflexos de seus custos no valor estimado da contratação (§3º); a matriz de alocação de riscos definirá o equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato em relação a eventos supervenientes e deverá ser observada na solução de eventuais pleitos das partes (§4º); é considerado mantido o equilíbrio econômico financeiro sempre que forem atendidas as condições do contrato, hipótese em que as partes renunciam aos pedidos de restabelecimento do equilíbrio relacionados aos riscos assumidos (§5º), salvo quanto às alterações unilaterais do contrato pela Administração, previstas no artigo 124, I, e quanto ao aumento ou redução, por legislação superveniente, dos tributos diretamente pagos pelo contratado em decorrência do contrato (fato do príncipe).”*

No entanto, é possível observar pontualmente algumas incongruências entre a matriz de risco e o disposto no contrato. Nesse sentido, algumas das situações assim identificadas:

No que concerne aos riscos ambientais, referentes à obtenção de Licenças Ambientais e Licenças Construtivas/Funcionamento necessárias à Execução do Contrato, estabeleceu a matriz de risco ser o risco compartilhado entre o Poder Concedente e a Concessionária. No entanto, observa-se inconformidade em relação à previsão contratual constante da cláusula 12.2, alíneas "a" e "c", que estabelece ser risco da concessionária.

Além disso, a matriz de risco prevê o risco do Poder Concedente do Prejuízos à Concessão decorrentes da precariedade da infraestrutura pública existente no entorno dos Bens, bem como a mesma alocação de risco para casos de problemas de tráfego no entorno dos Bens, mas em ambos os casos não há previsão no contrato destes riscos para o Poder Concedente (Parte IV).

Mais um ponto controvertido da matriz de risco é referente às hipóteses de obsolescência das tecnologias empregadas pela Concessionária na qual considera risco compartilhado, de modo que se alguma alteração for a pedido do Poder Concedente, ele deverá arcar com os custos. Por outro lado, esse ponto contradiz o contrato (cláusula 12.2, alínea J), o qual estabelece claramente como risco da concessionária a obsolescência, segurança, robustez e pleno funcionamento das tecnologias, dos equipamentos e das técnicas empregadas na concessão, devendo a atualização tecnológica ser uma obrigação.

Nesse sentido, alguns pontos do contrato não convergem para aquilo estabelecido na matriz de riscos.

Quanto aos mecanismos contratuais para o reequilíbrio econômico-financeiro, a autorizada na Cláusula 12.5 do Contrato esclareceu quais fatos supervenientes justificam a necessidade de reequilíbrio, com as formas de recomposição.

Nas concessões de serviço público, o equilíbrio econômico-financeiro dos contratos, como resultado de uma equação complexa para a execução do objeto do contrato de forma adequada a partir da proposta do concessionário, pode ser entendido como um direito intangível decorrente dos princípios da mutabilidade do contrato, da segurança jurídica e da boa-fé nas relações contratuais.

No que se refere aos contratos de concessão, a manutenção do reequilíbrio econômico-financeiro ganha destaque em razão da dificuldade de sobrevivência de

negócios complexos de longo prazo, como é o caso das concessões de infraestrutura, especialmente em relação à previsão da alocação dos riscos nos contratos.

O reequilíbrio configura-se como uma relação de proporcionalidade e equivalência entre as obrigações assumidas pelo contratado e a remuneração que lhe corresponde, nos termos do contrato. Desse modo, tem-se que “a equação econômico-financeira em contratos de longo prazo forma-se a partir de uma matriz de riscos, que deve estabelecer de quem será a responsabilidade pelos prejuízos contratualmente delimitados

Portanto, a autorizada apresentou no contrato de concessão os mecanismos de recomposição do reequilíbrio econômico financeiro, mas em alguns pontos identificou-se divergência com a matriz de risco, como já explicitado.

Na análise das garantias e do estudo jurídico, reconheceu-se a inclusão das propostas de garantia e a consideração da peculiaridade da concessão onerosa devido à área não totalmente regularizada. No entanto, apontou-se a falta de inovações no estudo jurídico e a ausência de abordagem sobre a regularização fundiária da área.

No que concerne à garantia de proposta do Edital observa-se que não cumpriu a exigência do art. 58, da Lei nº 14.133/2021, vez que foi estipulado pela autorizada a garantia de 1% do investimento previsto para as intervenções obrigatórias, não ultrapassando o limite de 1%, mas divergindo da regra cuja previsão se aplica sobre o valor total previsto para o contrato, sendo, portanto, inferior ao desejado.

Referente a garantia de execução do contrato definida em 5% do montante do valor inicial do contrato segue o que determina o art. 98, da Lei nº 14.133/2021.

Ainda no que se refere à garantia de execução, prevê o contrato que após o quinto ano da concessão, o montante obrigatório de garantia de execução do contrato corresponderá a 2% (dois por cento) do valor do contrato, podendo, no entanto, elevar o

percentual de garantia de 2% (dois por cento) a até 5% (cinco por cento) após o quinto ano sempre que identificar eventual situação de potencial inadimplemento.

Quanto à apresentação integral do edital e contrato, foi observada a ausência do termo de referência, assim como a identificação de uma lacuna no contrato relacionada ao mecanismo de resolução de conflitos.

Em seguida pontua-se que a autorizada não apresentou Termo de Referência nas minutas do Edital de Licitação, como exigência determinada no Termo de Referência, Anexo I do Procedimento de Manifestação de Interesse - PMI do Edital de Chamamento Público n° 001/2023/SEEL/SGG/GOIÁS PARCERIAS/VICE-GOVERNADORIA/SEAD, conforme demonstrado a seguir:

*“6.4.1 O REQUERENTE deverá elaborar a modelagem jurídica contemplando as legislações pertinentes ao objeto da concessão e validação da compatibilidade com as informações dos estudos técnico-operacionais e econômico-financeiro que instruirão o processo licitatório em todas as etapas, bem como será responsável em apresentar neste estudo as seguintes atividades:*

*IV. Elaboração da minuta de edital de licitação da concessão, termo de referência e seus anexos, assim como do contrato e seus anexos, os quais deverão conter, além das cláusulas obrigatórias previstas em lei, os seguintes itens: (...)”*

Como Joel de Menezes Niebuhr ensina:

*“Faz-se necessário, no Termo de Referência, em primeiro lugar, especificar o objeto a ser licitado, ainda que possa haver alguma complementação posterior. Deve-se no mínimo definir o que a Administração Pública necessita o que pretende com a futura contratação. E, também, já se deve determinar como o objeto da licitação deve ser executado, com a definição de métodos, estratégias de suprimentos e prazo de execução.” Fonte: NIEBUHR, Joel de Menezes. Pregão presencial e eletrônico. Curitiba: Zenite, 2008, p.30.*

O manual de Elaboração de Termo de Referência de UFPI esclarece sobre a importância do documento:

*3.3. A importância do Termo de Referência e suas funções O Termo de Referência é o documento que expressa as informações diversas levantadas em torno de um dado objeto ou serviço, e que servirá de fonte para guiar a aquisição ou a contratação dos serviços. Entretanto, a realidade que nos circunda no Poder Público é de que a grande maioria dos servidores ou das áreas que elaboram as solicitações de compras e serviços, desvaloriza a importância do Termo de Referência, fazendo requisições genéricas e superficiais aos setores de licitações ou, ainda copiam manuais de determinados produtos para orientar as aquisições, conseqüentemente a responsabilidade pelas aquisições e contratações são deixadas a cargo dos pregoeiros e demais membros da equipe de apoio, contudo o Termo de Referência, como já vimos, é um dos primeiros documentos a ser confeccionado na etapa interna do pregão e exige um trabalho em complexo e deve ser elaborado em conjunto, ou seja, deve ter a participação de diversos servidores nos mais variados setores do órgão licitante.*

*O Termo de Referência, além de permitir avaliação do custo da compra ou contratação, tem outras funções, quais sejam:*

- 1 - demonstrar as necessidades da Administração;*
- 2 - permite a correta elaboração da proposta pelo licitante;*
- 3 - viabiliza a execução do objeto, já determina as diretrizes;*
- 4 - viabiliza a competitividade e privilegia o princípio da isonomia;*
- 5 - evita aquisições irracionais, desperdiçadas, desnecessárias, uma vez que circunscreve limitadamente um objeto.*

*Fonte: [https://www.ufpi.br/arquivos\\_download/arquivos/cpl/Elaboracao\\_de\\_Termo\\_de\\_Referencia.pdf](https://www.ufpi.br/arquivos_download/arquivos/cpl/Elaboracao_de_Termo_de_Referencia.pdf)*

A ausência do termo de referência nas minutas apresentadas pela autorizada impactou na nota final, mesmo que o edital e contrato tenham apresentado os elementos do Termo de Referência, Anexo I do Procedimento de Manifestação de Interesse - PMI do Edital de Chamamento Público nº 001/2023/SEEL/SGG/GOIÁS PARCERIAS/VICE-GOVERNADORIA/SEAD.

Além do mais, cabe mencionar que a autorizada trouxe os mecanismos de pagamento expressos no contrato, no Anexo A.3. Critérios de Avaliação e na Parte IX – Da Remuneração da Concessionária e do Pagamento da Outorga, com a descrição de como será remunerada a outorga fixa e variável, sendo:

Recomenda-se a inclusão de cláusula de solução negociada e de arbitragem, a qual é uma tendência da solução pacífica de conflitos e não há previsão nos estudos desta autorizada, evitando processos judiciais arrastados e onerosos às partes. Recomenda-se também a inclusão da legislação estadual disposta na Lei Complementar estadual nº 144/2018 e Decreto estadual nº 9.929/2021 e a adoção da competência da Câmara de Conciliação, Mediação e Arbitragem da Administração Estadual - CCMA.

A proposta de contrato da autorizada trouxe na Parte XIV - Do Equilíbrio Econômico-financeiro, a necessidade de revisão do equilíbrio caso não veiculada a isenção do IPTU:

*12.4. Quaisquer tributos ou encargos legais criados, alterados ou extintos, que venham a incitar diretamente sobre os serviços prestados pela concessionária, e cuja criação, alteração, extinção ou incidência ocorra após a data de entrega das propostas (inclusive do imposto predial e territorial urbano – IPTU), com comprovada repercussão direta sobre o equilíbrio econômico-financeiro do contrato darão ensejo ao procedimento de reequilíbrio econômico-financeiro, em favor da concessionária ou do poder concedente, conforme o caso.*

No mesmo sentido definiu na matriz de risco que em caso de cobrança indevida de IPTU, se houver alteração dessa condição, a Concessionária terá direito ao reequilíbrio, que deverá considerar não somente o valor do recolhimento do IPTU, mas o impacto no fluxo de caixa da Concessionária.

Sobre o tema da cobrança de IPTU identifica-se discussão no âmbito do STF, especificamente no RE 1.411.101. No julgamento ocorrido em junho de 2023, a maioria dos ministros (3x2) entendeu que o imposto municipal não deve ser recolhido por concessionárias prestadoras de serviço público, sendo essa a justificativa do consórcio para adoção do referido modelo. Contudo, antes do julgamento se encerrar e com um placar consolidado, o relator do processo pediu destaque, suspendendo a proclamação do resultado.

O STF também analisou o tema no Rcl 60.726, sob a relatoria do ministro Barroso, que por unanimidade reconheceu a não incidência de IPTU sobre atividades relacionadas à prestação de serviços públicos essenciais.

Diante da falta de precedentes consolidados que levem em conta as diversas dinâmicas dos mercados onde serviços públicos são concedidos, a persistência dos conflitos de interpretação cria uma incerteza jurídica tanto para os atuais concessionários quanto para os futuros investidores em concessões, não sendo possível assegurar qual será o posicionamento jurisdiccional pacificado, de modo que definí-lo no âmbito do contrato de forma clara traz maior segurança às partes.

Essa lacuna referente à delimitação da questão jurídica relacionada às áreas diretamente afetadas à atividades esportivas em comparação com aquelas que serão exploradas comercialmente acaba dificultando a definição da tributação do IPTU para dividir os riscos entre as partes envolvidas.

Sobre a questão da incidência do IPTU, o consórcio juntou aos estudos parecer no qual cita a manifestação da PGM/SP no caso do Estádio do Pacaembu, em que se concluiu pela inaplicabilidade do entendimento do STF. No mesmo sentido, aquela Procuradoria Municipal manifestou-se sobre o Complexo de Interlagos:

*Assim sendo, se estivesse em questão a aplicação da imunidade tributária recíproca, poderia até ser analisada a possível posse do concessionário - matéria suscetível a considerável controvérsia → bem como a viabilidade da dispensa do chamado animus domini no tocante à posse, conclusão adotada pelo STF no caso de exploração de atividade econômica de bens de outros entes. No entanto, não se discute aqui a tributação de um ente por outro, razão pela qual não parece apropriado aplicar, por extensão, o precedente considerado, como se houvesse uma nova compreensão global da posse exigida para fins de incidência de IPTU.*

*Essa extensão exigiria, em especial, o reconhecimento de que o concessionário seria devedor do tributo. mas com o acréscimo de que haveria uma relação jurídica tributária estabelecida apenas e*

*diretamente com ele, uma vez que, caso a relação envolvesse, de algum modo, o Município, haveria a pronta confusão entre credor e devedor; levando à extinção do crédito tributário. De fato, não parece possível extrair dos julgados do STF um entendimento nesse sentido.*

*Ademais, é preciso considerar que não haveria motivo para sustentar uma interpretação de tal modo controversa, no caso de bens municipais, exatamente porque ela não traria nenhum benefício ao Município. **Por outro lado, não parece possível afirmar que o concessionário estivesse a lograr benefício injusto, pois as vantagens auferidas com a exploração do bem devem estar todas consideradas na equação financeira do contrato, em proveito da viabilização dos serviços ali previstos. Na verdade, havendo uma equação financeira do contrato, eventual cobrança do tributo municipal seria nela considerada, seja para diminuição da remuneração a ser paga pelo concessionário à Municipalidade, seja por uma recomposição, por parte da Municipalidade, ao contratado.***

*Nem mesmo é possível falar em um prejuízo à livre concorrência. Com efeito, por lei, os ônus tributários relativos ao bem são imputados ao locador (Lei n. 8.245/91, art. 22, VII), de modo que, quando os ônus correspondentes são repassados ao locatário, eles devem ser entendidos como deduzidos do verdadeiro aluguel. Por outro lado, deve-se observar que o contrato em questão foi objeto dos devidos estudos econômicos, nos quais foram avaliadas as atividades do concessionário. Além disso, a celebração do ajuste será objeto de concorrência, aberta a qualquer interessado, ou seja, a qualquer possível concorrente, todos eles cientes das atividades a serem realizadas, dos resultados a serem obtidos e da desnecessidade do recolhimento do IPTU.*

Ao final, em relação às formas de extinção do contrato prevista no Capítulo XV verifica-se que devido ao modelo de concessão adotado pela autorizada está em conformidade com o Art. 35, da Lei nº 8.987/1995.

A doutrina pontua a respeito das causas de extinção, como pode ser observado na transcrição abaixo, da autora Maria Sylvia Zanella Di Pietro, Direito Administrativo - 35.<sup>a</sup> Edição, 2022, página 755.

*“em qualquer dos casos de extinção da concessão previstos no artigo 35 da Lei nº 8.987 (advento do termo contratual, encampação, caducidade, rescisão, anulação, falência e extinção da empresa concessionária e falecimento ou incapacidade do titular), é cabível a incorporação, ao poder concedente, dos bens do concessionário necessários ao serviço público, mediante indenização (art. 36 da Lei nº 8.987); é o que*

*se denomina de reversão, a qual encontra fundamento no princípio da continuidade do serviço público.”*

Diante dessas análises, a nota 0,79 reflete uma avaliação que considera pontos fortes, como a descrição detalhada das penalidades e sanções, a clareza nos critérios de qualificação dos licitantes e a precisão na proposta e matriz de risco. No entanto, as lacunas identificadas na documentação reduzem a pontuação final, indicando áreas que demandam aprimoramento para alcançar um desempenho mais consistente e abrangente.

## 2.6. PLANO DE NEGÓCIOS

### 2.6.1. Análise Formal das Notas

A empresa Consórcio Novo Serra Dourada não apresentou o Caderno do Plano de Negócios, após avaliação auferiu notas de acordo com a tabela abaixo:

6.	Relatório do Projeto de Negócio	N1	N2	N3	N4	Média
5.1	<b><i>Apresentação do formato do empreendimento</i></b>	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>Justificativa</b>	Não foi apresentado plano de negócio.					
5.2	<b><i>Viabilidade e estratégias, do ponto de vista estrutural, administrativo, estratégico, mercadológico, técnico, operacional e financeiro</i></b>	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>Justificativa</b>	Não foi apresentado plano de negócio.					
5.3	<b><i>Capacidade de síntese dos estudos de viabilidade técnica, econômico-financeira e jurídico institucional</i></b>	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>Justificativa</b>	Não foi apresentado plano de negócio.					
5.4	<b><i>Apresentação de informações conclusivas no Relatório</i></b>	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>Justificativa</b>	Não foi apresentado plano de negócio.					
5.5	<b><i>Compreensão do modelo de negócio permitida pelo Relatório</i></b>	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>Justificativa</b>	Não foi apresentado plano de negócio.					
5.6	<b><i>Definição e especificações dos produtos e serviços no modelo de negócio proposto</i></b>	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>Justificativa</b>	Não foi apresentado plano de negócio.					
5.7	<b><i>Apresentação da missão e visão do negócio, dos stakeholders, da matriz de responsabilidades, dos riscos e planos de resposta, bem como da análise de SWOT (FOFA) no Planejamento Estratégico do Negócio</i></b>	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>Justificativa</b>	Não foi apresentado plano de negócio.					

5.8	<b><i>Apresentação da segmentação, características do consumidor, concorrentes e riscos do negócio para os equipamentos na Análise de Mercado</i></b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Justificativa</b>	Não foi apresentado plano de negócio.					
5.9	<b><i>Apresentação das estratégias de divulgação, comercialização e promoção dos produtos e serviços do projeto no Plano de Marketing</i></b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Justificativa</b>	Não foi apresentado plano de negócio.					
5.10	<b><i>Detalhamento do Modelo Jurídico-Institucional</i></b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Justificativa</b>	Não foi apresentado plano de negócio.					
5.11	<b><i>Detalhamento do Modelo de Governança</i></b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Justificativa</b>	Não foi apresentado plano de negócio.					
5.12	<b><i>Definição da alocação e gestão dos riscos e modelo de garantias</i></b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Justificativa</b>	Não foi apresentado plano de negócio.					
5.13	<b><i>Apresentação das minutas dos instrumentos licitatórios e demais documentos necessários à implementação do projeto</i></b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Justificativa</b>	Não foi apresentado plano de negócio.					
5.14	<b><i>Apresentação do Plano Financeiro do projeto</i></b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Justificativa</b>	Não foi apresentado plano de negócio.					
5.15	<b><i>Construção de cenários</i></b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Justificativa</b>	Não foi apresentado plano de negócio.					
<b>Total</b>						<b>0,00</b>

### 2.6.2. Análise Material com as justificativas detalhadas

A Empresa Consórcio Novo Serra Dourada, teve como nota final total de zero por não apresentar as informações previstas no Anexo I - Termo de Referência do Edital de Chamamento Público nº 001/2023/SEEL/SGG/GOIÁS PARCERIAS/VICE-GOVERNADORIA/SEAD.

Referente ao Caderno de Plano de Negócios, a autorizada não apresentou no estudo desenvolvido, ficando prejudicado no referido quesito, assim obtendo a nota auferida que no qual não soma pontos positivos as demais modelagens.

### 3. PONTUAÇÕES E RESSARCIMENTO DOS PRODUTOS

### 3.1. SOLICITAÇÃO DE RESSARCIMENTO DAS AUTORIZADAS

No Plano de Trabalho apresentado no requerimento de habilitação da autorizada (SEI 51840700) em atendimento à diligência da apresentação de estudos em conjunto no âmbito PMI N°. 001/2023, foi estimado o valor R\$ 1.400.000,00 de ressarcimento dos produtos, distribuídos conforme a Tabela 1.

Tabela 1: Solicitação de Ressarcimento das Autorizada

Atividade	Valor (R\$)
Estudos operacionais	350.000,00
Estudos econômico-financeiros	300.000,00
Estudos de engenharia e arquitetura	450.000,00
Modelagem jurídica	300.000,00

Registra-se também que há divergência de informações quanto ao valor do ressarcimento pelo consórcio, tendo em vista que no Caderno Econômico-Financeiro (SEI 55364241) detalhou o valor de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), conforme demonstrado na Tabela 2.

Tabela 2: Solicitação de Ressarcimento das Autorizada

O valor do ressarcimento previsto no presente estudo é de R\$ 3.000.000,00. O ressarcimento prevê ainda a correção pelo IPC acumulado nos últimos 12 meses a contar da data de publicação do edital de concorrência pública. Com a correção de 3,32%, o ressarcimento previsto é de R\$ 3.099.600,00.

Portanto, a autorizada deverá esclarecer essa questão sobre qual o valor está correto para ressarcimento, com as devidas justificativas, para que a Comissão Especial de Avaliação e Seleção possa atribuir o valor de ressarcimento.

Por fim, cabe à Comissão Avaliação avaliar a pontuação de cada produto e estabelecer possíveis taxas de descontos sobre o valor de ressarcimento indicado pelas autorizadas no âmbito do Procedimento de Manifestação de Interesse.

### 3.2.METODOLOGIA DE ANÁLISE, AVALIAÇÃO E SELEÇÃO DOS ESTUDOS

De acordo com o Item 2.4 do **Anexo VII - Metodologia de Análise e Avaliação dos Estudos** no âmbito Procedimento de Manifestação de Interesse proposto pelo EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO N. 01/2023 - SEEL/SGG/GOIÁS PARCERIAS/VICE-GOVERNADORIA/SEAD, a forma de calcular a pontuação por produto segue a seguinte metodologia:

Tabela 3: Metodologia de Pontuação dos Produtos

PRODUTO	DESCRIÇÃO	PONTUAÇÃO DO PRODUTO	PESO	PONTUAÇÃO FINAL POR PRODUTO
I	Diagnóstico e Estudo de Demanda	Pontuação Produto I	15%	15% x Pontuação do Produto I
II	Modelagem de Engenharia e Arquitetura	Pontuação Produto II	20%	20% x Pontuação do Produto II
III	Modelagem Operacional	Pontuação Produto III	15%	15% x Pontuação do Produto III
IV	Modelagem Econômica e Financeira	Pontuação Produto IV	20%	20% x Pontuação do Produto IV
V	Modelagem Jurídica e Documentos para Licitação	Pontuação Produto V	15%	15% x Pontuação do Produto V
VI	Relatório Plano de Negócio	Pontuação Produto VI	15%	15% x Pontuação do Produto VI
<b>PONTUAÇÃO FINAL DOS ESTUDOS</b>				<b>SOMA DOS PRODUTOS I, II, III, IV, V e VI</b>

**TAXA DE DESCONTO = PONTUAÇÃO MÁXIMA (1) - PONTUAÇÃO FINAL DOS ESTUDOS (0 a 1).**

**VALOR DE RESSARCIMENTO FINAL = VALOR DE RESSARCIMENTO SOLICITADO X (1- TAXA DE DESCONTO).**

Fonte: Elaboração da Comissão de Avaliação e Seleção

### 3.1. PONTUAÇÃO FINAL POR PRODUTO

Diante do que foi demonstrado neste relatório na análise formal de todos os cadernos: Diagnóstico e Estudo de Demanda; Modelagem de Engenharia e Arquitetura; Modelagem Econômico-Financeira; Modelagem Jurídica e Documentos para Licitação; Relatório Plano de Negócio, a nota final desta autorizada é 0,44, conforme tabela a seguir:

Tabela 4: Nota final com peso e pontuação dos produtos

PRODUTO	DESCRIÇÃO	PESO	PONTUAÇÃO	PESO X PONTUAÇÃO
I	Diagnóstico e Estudo de Demanda	15%	0,33	<b>0,05</b>
II	Modelagem de Engenharia e Arquitetura	20%	0,33	<b>0,07</b>
III	Modelagem Operacional	15%	0,19	<b>0,03</b>
IV	Modelagem Econômico-Financeira	20%	0,87	<b>0,17</b>
V	Modelagem Jurídica e Documentos para Licitação	15%	0,79	<b>0,12</b>
VI	Relatório do Projeto de Negócios	15%	0,00	<b>0,00</b>
<b>PONTUAÇÃO FINAL DOS ESTUDOS</b>				<b>0,44</b>

Fonte: Elaboração da Comissão de Avaliação e Seleção

### 3.2. PROPOSIÇÃO DE RESSARCIMENTO

Considerando que a autorizada enviou um valor de ressarcimento no Plano de Trabalho (SEI 51840700) divergente do valor de ressarcimento citado no Caderno Econômico-Financeiro (SEI 55364241), solicita-se que a autorizada informe qual valor seria o correto para definir o ressarcimento pela Comissão de Avaliação e Seleção. Caso o valor correto seja o citado no Caderno Econômico Financeiro (R\$ 3.000.000,00 - três milhões de reais), como também as taxas de descontos sobre o ressarcimento extraídas a partir da pontuação de cada produto, chega-se, a proposta de ressarcimento indicada pela Tabela 5.

Tabela 5: Proposição de Ressarcimento Após Descontos

## CONSÓRCIO NOVO SERRA DOURADA

PRODUTO	DESCRIÇÃO	PESO	PONTUAÇÃO	PESO X PONTUAÇÃO
I	Diagnóstico e Estudo de Demanda	15%	0,33	<b>0,05</b>
II	Modelagem de Engenharia e Arquitetura	20%	0,33	<b>0,07</b>
III	Modelagem Operacional	15%	0,19	<b>0,03</b>
IV	Modelagem Econômico-Financeira	20%	0,87	<b>0,17</b>
V	Modelagem Jurídica e Documentos para Licitação	15%	0,79	<b>0,12</b>
VI	Relatório do Projeto de Negócios	15%	0,00	<b>0,00</b>
<b>PONTUAÇÃO FINAL DOS ESTUDOS</b>				<b>0,44</b>
<b>TAXA DE DESCONTO RESSARCIMENTO (1- PONTUAÇÃO FINAL DOS ESTUDOS)</b>				<b>56,34%</b>
<b>VALOR DE RESSARCIMENTO REQUERIDO PELO AUTORIZADO</b>				<b>R\$ 3.000.000,00</b>
<b>VALOR DE RESSARCIMENTO APÓS DESCONTO</b>				<b>R\$ 1.309.912,34</b>

Fonte: Elaboração da Comissão de Avaliação e Seleção

#### 4. CONCLUSÃO

Ante o exposto, recomenda-se especial atenção às observações elencadas ao longo do documento, deixando claro que diante da nota final apresentada, a autorizada não obteve a pontuação necessária seguindo as regras previstas no Anexo I - Termo de Referência e Anexo VI - Metodologia de Avaliação e Seleção do EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO N. 01/2023 - SEEL/SGG/GOIÁS PARCERIAS/VICE-GOVERNADORIA/SEAD, sendo assim os estudos apresentados não serão utilizados.

É o relatório elaborado pela Comissão de Avaliação e Seleção instituída pela Portaria Intersecretarial nº 286/2023 - SEEL, publicada no Diário Oficial do Estado de Goiás no dia 22 de dezembro de 2023.

**Uérica Agapito Pereira**

**Assessora Técnica**

**Presidente da Comissão Especial de Avaliação**

**Siane Arantes de Oliveira**

**Gerente de Infraestrutura Esportiva**

**Titular da Comissão Especial de Avaliação**

Documento assinado digitalmente  
 **SALUS AUGUSTO RESENDE MORAES**  
Data: 08/02/2024 14:57:53-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

**Salus Augusto Resende Moraes**

**Assessor Técnico Nível Superior I**

**Titular da Comissão Especial de Avaliação**

**Frederico Pires Coriolano**

**Superintendente Central de Patrimônio Imobiliário**

**Titular da Comissão Especial de Avaliação**

**Ana Carolina Costa Lopes**

**Assessora Técnica**

**Suplente da Comissão Especial de Avaliação**

**Caio César Veloso Reis**

**Gerente da Secretaria Geral**

**Suplente da Comissão Especial de Avaliação**

Documento assinado digitalmente  
 **ANGELINE PIRES DA SILVEIRA**  
Data: 08/02/2024 14:55:41-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

**Angeline Pires da Silveira**

**Assessor Técnico Nível Superior I**

**Suplente da Comissão Especial de Avaliação**

**Arthur de Oliveira Telles Júnior**

**Gerente de Gestão de Informações Imobiliárias**

## **Suplente da Comissão Especial de Avaliação**

É o Relatório, o qual submetemos à aprovação superior.