

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 PROGEN S.A (Sergio de Oliveira Coelho de Souza, Moysés & Pires Sociedade de Advogados - M&P e Tessconsult Soluções e Serviços EIRELI – EPP)

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 entregues 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 com 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>	1,00	1,00	1,00	0,75	0,94

Justificativa	<i>Item foi bem detalhado, atendendo todos esses indicadores, incluindo acessibilidade, demografia, perfil econômico, entre outros. No entanto, a abordagem não foi concisa, apesar de fornecer uma análise efetiva do perfil demográfico, informações gerais de Goiânia e aspectos socioeconômicos da região, além de detalhes sobre comércios e serviços no entorno do Complexo. Embora tenha sido abordado de maneira abrangente, é importante ressaltar que algumas imagens/tabelas apresentaram problemas de legibilidade. Em resumo, o item foi bem detalhado, cobrindo diversos indicadores, mas a falta de concisão na apresentação do material e os problemas de legibilidade em algumas partes, como imagens e tabelas, precisam ser considerados.</i>					
2.1.2	Apresentação em consonância com os itens descritos no item 6.1.2 do Termo de Referência	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Justificativa	<i>A empresa atendeu às expectativas estabelecidas no Item 6.1.2 apresentando as informações solicitadas no Termo de Referência. Em relação à infraestrutura do equipamento existente, houve uma lacuna na apresentação, carecendo de um detalhamento mais específico. Além disso, a modelagem não trouxe inovações significativas. Apesar dessas considerações, a empresa descreveu de maneira abrangente a transformação do Complexo em um centro de entretenimento, negócios e cultura, exemplificando com casos concretos. Houve também a abordagem de uma matriz de possibilidades, uma breve descrição sobre o acervo de equipamentos e obras de arte existentes, bem como dados relevantes sobre a renda média familiar e mensal dos bolsões, acompanhados de um estudo sobre os potenciais de consumo.</i>					
2.1.3	Projeção de Demanda no horizonte do projeto do Distrito de Esporte e Entretenimento do Complexo Serra Dourada	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Justificativa	<i>As projeções de demanda no horizonte foram atendidas de forma parcial, visto que as informações repassadas não foram detalhadas, e não foi apresentado cada item de forma específica. No entanto, destaca-se que a projeção domiciliar, projeção socioeconômica e outros estudos apresentados evidenciaram o elemento em questão. Consequentemente, as projeções de demanda trouxeram dados insuficientes, atendendo parcialmente ao critério estabelecido.</i>					
Total						0,73

2.1.2. Análise Material com as justificativas detalhadas

A empresa atendeu às expectativas estabelecidas no Item 6.1.2 do Termo de Referência apresentando as informações solicitadas. No âmbito desse estudo, foram realizadas análises superficiais das receitas, detalhando os serviços atualmente oferecidos pelo complexo, assim como as despesas incorridas nos anos de 2022 e 2023. Além disso, visando a expansão e aprimoramento dos serviços existentes, foi apresentada uma matriz de possibilidades, propondo a implementação de um centro de

comércio e serviços, um hotel de médio padrão, escritórios modulares e um espaço de coworking.

Paralelamente, foi conduzido um estudo detalhado sobre o potencial de mercado, compreendendo análises de acessibilidade, demografia e perfil econômico da região envolvida. Essa abordagem permitiu uma avaliação holística das condições externas que podem influenciar o desempenho e a aceitação do empreendimento no mercado.

Contudo, em relação à infraestrutura do equipamento existente, houve uma lacuna na apresentação, carecendo de um detalhamento mais específico. A modelagem também não trouxe inovações significativas. Apesar dessas considerações, as análises demonstraram uma profundidade analítica, considerando uma variedade de aspectos técnico-financeiros e de mercado. A descrição abrangente da transformação do Complexo em um centro de entretenimento, negócios e cultura, exemplificando com casos concretos, juntamente com a abordagem da matriz de possibilidades e outros estudos detalhados, sugere uma base sólida para decisões estratégicas relacionadas ao empreendimento em questão.

No que diz respeito às projeções de demanda, foi observado que foram atendidas de forma parcial, uma vez que as informações repassadas não foram detalhadas, e não foi apresentado um item específico. No entanto, destaca-se que a projeção domiciliar, projeção socioeconômica e outros estudos apresentados evidenciaram o elemento em questão. Consequentemente, as projeções de demanda trouxeram dados insuficientes, atendendo parcialmente ao critério estabelecido. Assim, diante dessas análises, a nota 0,73 reflete o que foi apresentado.

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>	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Justificativa	O estudo foi bem elaborado e apresentou um diagnóstico suficiente, não gerando maiores detalhes. Foi realizado um estudo bibliográfico do Estádio Serra Dourada e Goiânia Arena, comparando as patologias ao longo dos anos. Apresentou histórico de como foi construído e o projeto, citando níveis, descrevendo infraestrutura básica e descrição de capacidade de público. O histórico foi apresentado com croquis do arquiteto e levantando pontos que o mesmo desenvolveu sobre o estádio também é apresentado um histórico do entorno. Em relação a cobertura descreveu de forma bastante resumida a parte arquitetônica, porém foi considerado mediano pois muitas considerações foram realizadas na análise estrutural. Descreve muito brevemente as fachadas, deveria ter abrangido com mais detalhes esse item. Apresenta fotos, porém em baixa resolução. Apenas descreve acessibilidade o que há nesses itens e suas quantidades, mas não descreve suas especificidades. Descreve se atende ou não a NBR 9050 mas em caso negativo não explica o porquê. Descreve brevemente as instalações elétricas, hidrossanitárias, SPDA do Goiânia Arena. Cita que há grande estacionamento no Complexo, capacidade, estado de conservação, sinalização, cancelas, apresentando fotos. Descreve brevemente sobre paisagismo que há jardins e demonstra por meio de fotos. Descreve sobre as Ala Sul e Ala Norte demonstrando o somatório das duas lajes de maneira errada, sendo a m ² de cada laje de aproximadamente 1.567 m ² , porém descreve de maneira sucinta o estado de conservação destes.					
2.2	<i>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</i>	0,50	0,75	0,75	0,50	0,63
Justificativa	O estudo foi bem elaborado e apresentou um diagnóstico mediano, não gerando maiores detalhes. Apresenta plantas de construção, destacando trechos do projeto por meio de croquis e fotos de forma que ilustrou os principais ambientes, realizando uma descrição de várias áreas.					
2.3	<i>Proposta de revisão, complementação e consolidação dos projetos de engenharia, assim como o levantamento dos custos decorrentes de tais atividades</i>	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Justificativa	O estudo foi bem elaborado e apresentou soluções adequadas. Apresentado orçamento descritivo sintético para os principais elementos e seus custos (com base em projetos similares), além de um cronograma prevendo a execução do projeto. As previsões dos projetos foram bem conservadoras, deixou de apresentar elementos mais detalhados sobre os projetos propostos.					
2.4	<i>Demonstração adequada e em conjunto de todos os itens descritos na cláusula 6.2.2.4, do Termo de Referência</i>	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Justificativa	O estudo foi bem elaborado e apresentou um diagnóstico suficiente, não gerando maiores detalhes.					

Item A - Foi realizado um estudo bibliográfico do Estádio Serra Dourada e Goiânia Arena, comparando as patologias ao longo dos anos. Apresentou histórico de como foi construído e o projeto, citando níveis, descrevendo infraestrutura básica e descrição de capacidade de público. O histórico foi apresentado com croquis do arquiteto e levantando pontos que o mesmo desenvolveu sobre o estádio também é apresentado um histórico do entorno. Em relação a cobertura descreveu de forma bastante resumida a parte arquitetônica, porém foi considerado mediano pois muitas considerações foram realizadas na análise estrutural. Descreve muito brevemente as fachadas, deveria ter abrangido com mais detalhes esse item. Apresenta fotos, porém em baixa resolução. Apenas descreve acessibilidade o que há nesses itens e suas quantidades, mas não descreve suas especificidades. Descreve se atende ou não a NBR 9050 mas em caso negativo não explica o porquê. Descreve brevemente as instalações elétricas, hidrossanitárias, SPDA do Goiânia Arena. Cita que há grande estacionamento no Complexo, capacidade, estado de conservação, sinalização, cancelas, apresentando fotos. Descreve brevemente sobre paisagismo que há jardins e demonstra por meio de fotos. Descreve sobre as Ala Sul e Ala Norte demonstrando o somatório das duas lajes de maneira errada, sendo a metragem quadrada de cada laje de aproximadamente 1.567 m², porém descreve de maneira sucinta o estado de conservação destes.

Item B - Não foi apresentado referência de onde foi tirado o mapa, porém realizou a identificação de todos equipamentos do Complexo. Ademais, poderia ter sido feita uma imagem de localização geral com todas as informações de vias, pontos nodais próximos, nome das vias. Todas as informações aparecem, porém separadas, dificultando a coesão e coerência na compreensão.

Item C - Foi apresentado o anteprojeto e croquis de engenharia, constando intervenções e melhorias a serem implementadas por nível no Estádio Serra Dourada e Goiânia Arena. Bem como, apresenta anteprojeto para o Parque da Criança.

Dentre as melhorias estão previstas o rebaixamento do campo, ampliação da arquibancada e conseqüentemente, aumento de capacidade de público, além de construção de túnel para acesso de carreta ao campo possibilitando melhor logística durante os eventos.

Item D - Descreveu detalhadamente as intervenções que serão realizadas em todos os níveis, demonstrando a metodologia que será utilizada para apresentar de forma efetiva a execução.

Item E - Foi realizada a descrição dos equipamentos, materiais e insumos, caracterizando de forma objetiva para a execução do projeto proposto.

Item F - Foi apresentada solução técnica para as propostas, incluindo novas arquibancadas, espaços VIP, salão multiuso, túnel de acesso ao gramado e adequação de acessibilidade.

Item G - Foi demonstrado de forma efetiva, ao longo do detalhamento descrevendo todas atividades inclusive as etapas de implantação.

Item H - Apresenta de forma analítica custos para cada equipamento detalhando por nível.

Item I - Apresenta cronograma, descrevendo quando será realizado cada intervenção em cada equipamento, porém descreve apenas em um planilha tornando-o pouco legível.

Item J - Descreve que os custos operacionais relacionados ao evento e custos de utilities (energia, água) serão por conta do locatário. Porém o Concessionário, terá a responsabilidade pela operação e manutenção de todas as áreas comuns do complexo. Menciona com detalhes toda parte do serviço terceirizados, utilities, despesas administrativas, serviço de manutenção e conservação e outros (equipamento de informática, segurança e utensílios). Destacando o valor unitário (quantidade

	<p>necessária), valor mensal de gastos e valor anual. Porém não descreve custos com encargos e benefícios.</p> <p>Item K - Apresentou sucintamente resultados de operações realizadas em outros equipamentos.</p> <p>Item L - Demonstra por meio de organograma a estrutura de gestão de operação e manutenção, detalhando a responsabilidade de cada área responsável e seus respectivos custos.</p> <p>Item M - Foi realizada a identificação, detalhamento dos locais onde serão implantadas as novas infraestruturas, inclusive no Estádio Serra Dourada e no Ginásio Goiânia Arena foram realizados detalhamentos por níveis das intervenções propostas. Não foram apresentadas novas perspectivas para o complexo com um todo no tocante à integração com as áreas lindeiras.</p> <p>Item N - Apresentou de maneira superficial a análise da concorrência.</p> <p>Item O - Apresentou de maneira superficial a análise da concorrência, apenas indica alguns equipamentos sem realizar comparação entre os ativos.</p> <p>Item P - Trouxeram as informações sobre os a geração de energia própria, mas não demonstraram os custos necessários e nem a viabilidade ou não da solução.</p> <p>Item Q - Descreve que deverá haver obrigatoriamente substituição e aquisição de novos equipamentos elétricos, CFTV, reforma da sala de controle da Ala Norte, controle de acesso e sistema WI-FI.</p> <p>Item R - Em relação a acessibilidade propõe adequações que estão previstas no Termo de Ajuste de Conduta do Estádio Serra Dourada (nivelamento de todo piso do nível 20) e plataforma acessível às arquibancadas superiores do Ginásio Goiânia Arena. Porém, não menciona as especificidades sobre acessibilidade, descrição dos itens e suas quantidades. Relata se atende ou não a NBR 9050 mas em caso negativo não explica o porquê. Realiza efetiva análise sobre as normas de acessibilidade pertinente.</p>					
2.5	Levantamento dos custos para licenciamentos (inclusive condicionantes) e gestão ambiental	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Justificativa	<p>A empresa fez um levantamento da situação atual do licenciamento ambiental em andamento pela SEEL, bem como de todos os estudos e relatórios apresentados à SEMAD. Considerou-se que a empresa visou dar continuidade ao licenciamento em andamento e as medidas que deverão ser adotadas para resolução dos passivos ambientais levantados. A empresa fez uma avaliação do Relatório de Passivos apresentado pela equipe técnica ambiental da SEEL à SEMAD, em atendimento a condicionante do TCA N°01/2023. Porém, a empresa não verificou in loco se tais passíveis foram resolvidos, e posteriormente atribuiu a responsabilidade de resolução dos passivos à SEEL. Além disso, não levantou nenhum outro passivo além dos que foram apresentados no Relatório. Foi estimado os custos para a recuperação dos passivos ambientais, implantação de central de armazenamento temporário de resíduos e geradores locados, porém tais itens foram definidos pela empresa como de responsabilidade do poder concedente (Estado de Goiás), e que a nova concessionária irá assumir após executado as adequações.</p>					
2.6	Realização de estudos para analisar a viabilidade de implantação de geração própria de energia elétrica ou sistema de compensação através de fontes alternativas	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50

Justificativa	Trouxeram as informações sobre os a geração de energia própria, mas não demonstraram os custos necessários e nem a viabilidade ou não da solução.					
2.7	<i>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</i>	0,75	0,50	0,50	0,75	0,63
Justificativa	<p>O estudo foi bem elaborado e apresentou soluções adequadas, mas alguns itens deixaram de ser explorados.</p> <p>Item A - Descreve sobre os eventos esportivos, artísticos e culturais, porém não descreve sobre os paradportivos.</p> <p>Item B - Descreve sobre naming e sector rights, exploração publicitária e estacionamentos.</p> <p>Item C - Criação de novos espaços dentro do complexo, bem como bares, salas comerciais, salas VIP.</p> <p>Item D - Apresenta sem detalhamento a possibilidade de duas edificações comerciais, no complexo que gerará maior aproveitamento e atratividade ao público.</p>					
2.8	<i>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</i>	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Justificativa	Não apresentou solução viária, só descreveu com informações sobre a possibilidade de apresentação posterior. No entanto, foi apresentado um mapeamento das vias e áreas adjacentes, constando locais de acesso ao Estádio incluindo identificação das paradas de transporte público. No estudo foi mencionado que o sistema viário teria que ser analisado de forma global, com integração das vias adjacentes e o impacto que causaria na região.					
Total						0,66

2.2.2. Análise Material com as justificativas detalhadas

A análise técnica da modelagem de arquitetura e engenharia foi efetuada seguindo estritamente o edital, a legislação e as normas técnicas vigentes.

O estudo apresentou um nível de detalhamento que, em regra geral, atendeu a solicitação editalícia, se aprofundando mais em alguns pontos e, tratando de maneira superficial outros, o que possibilitou um equilíbrio às notas atribuídas a ele, resultando no valor final de **0,66**, conforme justificativas abaixo descritas.

Com relação ao diagnóstico da situação atual do Estádio, Ginásio Goiânia Arena e áreas adjacentes, cumpriu-se o esperado, iniciando-se com um estudo bibliográfico do

Estádio e do Ginásio, inclusive com um histórico desde a época de construção do mesmo, com suas manifestações patológicas, além do seu entorno . Este, também descreve a infraestrutura básica e sua capacidade de público, tendo um destaque na análise estrutural. Como principais pontos negativos, tem-se a descrição sintética da arquitetura da cobertura e das fachadas, apenas a citação se atende ou não a NBR9050 e além disso, apresenta imagens em baixa resolução, dificultando uma melhor análise do material.

No item ligado à realização de levantamento arquitetônico de toda a área do complexo, o estudo foi estruturado, apresentando um diagnóstico moderado sem aprofundamento excessivo, incluindo plantas arquitetônicas, ainda destacando aspectos-chave do projeto por meio de croquis e fotografias para ilustrar os principais ambientes, fornecendo descrições detalhadas de diversas áreas.

Já no concernente a proposta de revisão, complementação e consolidação de projetos de engenharia, além do levantamento dos seus custos, o material foi bem desenvolvido, oferecendo soluções apropriadas, tendo sido apresentado um resumo conciso do orçamento para os principais elementos, incluindo seus custos (baseado em projetos semelhantes), juntamente com um cronograma que prevê a execução do projeto.

No tópico 2.4, que avalia os componentes do item 6.2.2.4 do termo de referência, que em suma são os componentes da modelagem de engenharia e arquitetura, foi realizado um estudo detalhado, com anteprojetos, croquis, detalhamento das manifestações patológicas, mapeamento com a identificação de todos os equipamentos do complexo, além da apresentação de melhorias, de soluções como o rebaixamento do campo, ampliação da arquibancada, construção de túnel para acesso de veículos de grande porte ao interior do estádio e, toda a estrutura necessária para atendimento a esta ampliação do complexo, inclusive com a descrição das etapas para implantação.

Ainda sobre o tema, apresentou um cronograma descrevendo quando será feita cada intervenção, detalhando também os custos operacionais relativos a eventos e

utilities, definindo responsabilidades por meio de um organograma que representa toda uma estrutura de gestão e manutenção do complexo, com responsáveis e respectivos custos também.

Pontuaram também a obrigatoriedade da substituição e aquisição de novos equipamentos elétricos e CFTV, dentre outros. Importante ressaltar que, como pontos negativos, foram muito superficiais na análise de concorrência, e em algumas de suas justificativas, como a ausência de uma explicação para casos de não atendimento a NBR 9050 e, com relação a possibilidade de geração de energia própria, houve a preocupação em se trazer informações a respeito, porém sem apresentação de custos e viabilidade.

Com relação aos custos ligados a licenciamentos e gestão ambiental, a proposta contemplou uma pesquisa da situação até o presente momento, levando-se em conta os estudos e relatórios apresentados à SEMAD, pontuando dar continuidade ao licenciamento atualmente em andamento, avaliando também o relatório de passivos feito pela SEEL (e apresentado à SEMAD) para atendimento ao TCA n.º 01/2023. Importante ressaltar que foram levantados apenas os passivos já citados no relatório, sem nada novo, e, além disto, não se deu a verificação *in loco* se tais passivos foram resolvidos, apenas estimaram-se valores para recuperação dos mesmos, sempre deixando definidos como de responsabilidade do concedente (Estado de Goiás).

Acrescenta-se que em relação a atratividade dos equipamentos e proposição e detalhamento dos produtos e serviços a serem ofertados, houve a descrição de eventos esportivos, artísticos e culturais, sem citar paradesportivos, propondo-se também a criação de novos espaços, como bares, salas comerciais, além da possibilidade de duas edificações comerciais a serem exploradas, sem maiores detalhamentos.

Por último, em se tratando de um estudo relativo à mobilidade urbana, não se apresentou uma solução viária adequada, apenas um mapeamento de vias e áreas adjacentes, ressaltando que um estudo deste porte deverá ser efetuado de forma mais ampla, mais global, porém sem se aprofundar mais a respeito.

Em suma, com exceção de itens como os dois últimos parágrafos e outros pontuais, tratados de maneira rasa, o estudo atingiu patamares satisfatórios para os exigidos no edital.

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	<i>Relação de rotinas e procedimentos operacionais a serem adotados, tais como a demonstração da taxa de ocupação etc.</i>	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Justificativa	A empresa descreve procedimentos que devem constar no plano de zeladoria para realização de rotinas, tais quais: conservação dos equipamentos da infraestrutura, limpeza do Complexo em geral, destinação de resíduos e outros. Ademais, a empresa atendeu o que foi solicitado no Termo de Referência, mas não apresentou nenhuma inovação.					
2.3.2	<i>Fornecimento e instalação de equipamentos que se fizerem necessários para atender a modernização e gestão</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Justificativa	Dentro do que a empresa considera na área de concessão (Estádio, Ginásio e Parque da Criança), apresentaram os equipamentos necessários à modernização e gestão. Cita-se como exemplo, que deverá haver, obrigatoriamente, substituição dos equipamentos elétricos, CFTV, reforma da sala de controle da Ala Norte, controle de acesso e sistema WIFI - Caderno de Engenharia.					
2.3.3	<i>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</i>	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Justificativa	A empresa apresenta detalhamento e distribuição dos custos de manutenção e operação da infraestrutura, demonstrando os valores unitários da quantidade (mensal e anual). Menciona, inclusive, que no plano de bem estar do usuário deve contemplar encargos relativos à TI, Vigilância e Segurança do Complexo demonstrando por valores unitários quantidade mensal e anual.					
2.3.4	<i>Manutenção preventiva e corretiva de toda a estrutura física e equipamentos</i>	0,75	1,00	0,75	1,00	0,88
Justificativa	A Progen menciona que será responsável pela manutenção de todas as áreas comuns do complexo, sendo que os encargos dos equipamentos específicos serão de responsabilidade de cada um dos diferentes usuários, locatários, cessionários e afins. Descreve os custo com serviços de manutenção e conservação, porém não descreve como serão realizadas essas manutenções, apenas cita que será mensal.					

2.3.5	<i>Dimensionamento de todos os custos operacionais associados a pessoal próprio e terceirizados, verbas, seguros e demais custos administrativos</i>	0,75	1,00	0,75	1,00	0,88
Justificativa	A empresa descreve que os custos operacionais relacionados ao evento e custos de <i>utilities</i> (energia, água) serão por conta do locatário. Porém, o Concessionário terá a responsabilidade pela operação e manutenção de todas as áreas comuns do complexo. Ademais, menciona, com detalhes, toda parte do serviço terceirizado, utilidades, despesas administrativas, serviço de manutenção e conservação e outros (equipamento de informática, segurança e utensílios), destacando o valor unitário (quantidade necessária), valor mensal de gastos e valor anual. Porém, não descreve custos com encargos e benefícios. Em suma, a empresa trouxe o que foi requisitado no Termo de Referência, mas não apresentou um nível de detalhamento inovador, não demonstrando os dados para além do esperado.					
2.3.6	<i>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</i>	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Justificativa	Neste item, é possível notar que a empresa descreve os indicadores para serviço de zeladoria, bem estar e experiência do usuário, colocando peso para cada indicador sendo o de segurança o maior peso (25%). Mas, não descreve o que será medido em cada indicador, quais serão os critérios, o que acarreta inconclusão dos dados apresentados.					
2.3.7	<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>	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Justificativa	A empresa atendeu o que se pede no Termo de Referência sem, contudo, surpreender.					
2.3.8	<i>Apresentação das estratégias de divulgação, comercialização e promoção dos produtos e serviços do projeto no Plano de Marketing</i>	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Justificativa	Foram listadas as oito estratégias de marketing, porém sem detalhamento que definisse as etapas de trabalho.					
2.3.9	<i>Detalhamento do Modelo de Governança</i>	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Justificativa	A empresa apresentou o modelo de governança com o nível de detalhamento suficiente, porém sem citar a fonte para definição de atribuições dos órgãos.					
Total						0,81

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 da PROGEN é **0,81** e, esta nota se justifica devido os seguintes pontos:

O processo de avaliação do Caderno de Modelagem Operacional apresentado pela empresa PROGEN, revela aspectos relevantes e desafios a serem considerados. Uma análise minuciosa das diferentes disposições deste documento oferece uma visão abrangente da abordagem da empresa em relação aos procedimentos operacionais, custos, manutenção, indicadores de desempenho, estratégias de marketing e modelo de governança.

Primeiramente, ao abordar os procedimentos que devem constar no plano de zeladoria, a empresa apresentou uma descrição clara e abrangente das atividades, cumprindo os requisitos básicos estabelecidos. No entanto, a falta de inovação nesse aspecto limitou o avanço qualitativo que poderia ser realizado.

No que diz respeito ao fornecimento e instalação de equipamentos para modernização e gestão, o Projeto demonstrou excelência ao detalhar os itens necessários, fornecendo uma compreensão clara das necessidades específicas de cada área de concessão. Essa abordagem metódica e específica, especialmente destacada no Caderno de Engenharia, merece reconhecimento e justifica a nota máxima atribuída.

Entretanto, ao entrar na definição dos custos de manutenção e operação, embora tenha sorte um detalhamento claro, a ausência de informações sobre encargos e benefícios prejudica a classificação final, evidenciando a importância de um detalhamento completo e transparente.

No contexto da manutenção preventiva e corretiva, a empresa declarou um comprometimento sólido, distribuindo responsabilidades de forma transparente. No entanto, a falta de detalhes sobre a execução mensal das manutenções prejudicava a classificação final, evidenciando a necessidade de clareza e transparência em todos os aspectos operacionais.

Quanto aos indicadores de desempenho, a conscientização sobre a relevância dos restantes para a avaliação operacional foi evidente. No entanto, a falta de detalhamento sobre os critérios de avaliação comprometeu a eficácia da apresentação, diminuindo a importância de uma abordagem mais específica e criteriosa.

A apresentação da missão, visão, *stakeholders* e demais elementos estratégicos atendeu aos requisitos, porém sem inovações que se destacaram, revelando uma abordagem padrão que poderia ser enriquecida com elementos diferenciados.

Por fim, a empresa abordou as estratégias de marketing de forma genérica, sem detalhamento das etapas práticas de implementação. Essa lacuna envolve a avaliação prática das propostas, implicando a necessidade de uma abordagem mais detalhada e orientada para a execução.

No que se trata do modelo de governança, embora tenha sido apresentado com um nível de detalhamento suficiente, a ausência de referências explícitas às fontes utilizadas para a definição das atribuições dos órgãos levanta questões sobre transparência e adicionalidade, justificando sua nota 0,75.

Em resumo, o Caderno de Modelagem Operacional do Projeto revela tantos pontos fortes quanto as áreas que demandam aprimoramento. A clareza, a transparência e a inovação são elementos-chave que podem contribuir para a eficácia e a excelência operacional do projeto.

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	Definição das premissas macroeconômicas (PIB, TJLP. Etc) e dos indicadores de projeto (TIR, payback, etc)	0,75	0,75	0,75	1,00	0,81

Justificativa	<p>N1 - Dados em quantidade suficiente, consistentes e de fonte confiável. Item atendido no caderno: (i) Caderno Estudo de Viabilidade Econômica-Financeiro nos subitens 4.2.1.3.7 Premissas Macroeconômicas [pág. 20] e 4.2.1.3.8 Resultados Econômico-financeiros [pág. 21]; (ii) Modelo Financeiro v05 231212 nas Abas Premissas Financeiras na Célula PREMISSAS MACROECONÔMICAS e Painel de Controle na Célula B4 - Resultados do Projeto. Foi apresentada as premissas macroeconômicas com riqueza de dados, além dos indicadores do projeto como TIR (Acionista e do Projeto) e VPL., porém não foi apresentado o payback.</p> <p>N2 - Metodologia adequada, atendendo aos interesses da Administração Pública e do cliente-cidadão. Metodologia adequada para cálculo de TIR, VPL e WACC. Entretanto, não foi apresentada a metodologia do payback, além de não ter trazido para a planilha do modelo financeiro o cálculo do WACC, apesar de estar detalhado no caderno do Estudo de Viabilidade Econômica-Financeiro.</p> <p>N3 - Nível de detalhamento que atende o critério estabelecido O Caderno "Estudo de Viabilidade Econômica-Financeiro", bem como a Planilha do "Modelo Financeiro v05 231212 " ilustra isso, com um elevado nível de aprofundamento a apresentação das premissas macroeconômicas e dos indicadores do projeto, com exceção do payback.</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 - Bradesco 24/11/2023.</p>						
	4.2	Identificação do potencial mercadológico e de exploração comercial e respectivas receitas não tarifárias	0,75	1,00	1,00	1,00	0,94
	Justificativa	<p>N1 - Dados em quantidade suficiente, consistentes e de fonte confiável. Item atendido no: (i) Caderno Estudo de Viabilidade Econômica-Financeiro no item 4.2.1.1 Estudos de Receitas [pág.5 a 8]; (ii) Modelo Financeiro v05 231212 na Aba Premissas Receita. Entretanto, poderia ter incluído mais fontes de receitas como de um Centro Gastronômico, Casa noturna etc.</p> <p>N2 - Metodologia adequada, contribuindo de forma significativa para o aprimoramento do estudo além do esperado. Tendo em vista que foi trazido exemplos no Estudo de Viabilidade Econômica-Financeiro conforme o item a. Produtos e Serviços e no Modelo Financeiro na Aba de Premissas Receita a disposição ao longo do período da concessão.</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. O Caderno "Estudo de Viabilidade Econômica-Financeiro", bem como a Planilha do "Modelo Financeiro v05 231212 ", com um elevado nível de aprofundamento a apresentação 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>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>					
		4.3	Definição da forma de remuneração do operador/concessionário, concepção da estrutura de garantias e de outras variáveis que	1,00	0,75	1,00	1,00

	constarão no edital de licitação e minuta de contrato					
Justificativa	<p><i>N1 - Riqueza de dados, contribuindo de forma significativa para o aprimoramento do estudo além do esperado. Item atendido no: (i) Caderno Estudo de Viabilidade Econômica-Financeiro nos itens 4.2.1.8 Critério de Remuneração e Mecanismos de Pagamento da Parceria [pág.69 a 70] e 4.2.1.2 Projeções de Custos e Despesas ; (ii) Modelo Financeiro v05 231212 nas Abas Quadros na Célula M51 Outorga Variável e Premissas Investimento na Célula E51 Outorga Fixa.</i></p> <p><i>N2 - Nível de detalhamento que atende o critério estabelecido. Tendo em vista que foi trazido além da Outorga Fixa como condição para assinatura do contrato, mais três tipos de outorga variável. Entretanto, poderia ter especificado melhor a memória de cálculo para chegar aos valores de outorga variável e da outorga fixa.</i></p> <p><i>N3 - Nível de detalhamento que atende o critério estabelecido. O Caderno "Estudo de Viabilidade Econômica-Financeiro", bem como a Planilha do "Modelo Financeiro v05 231212 ", contemplando a Outorga Fixo dentro das Premissas de Investimentos e a Outorga Variável dentro de Outras Despesas elencadas Custos Operacionais.</i></p> <p><i>N4 - Resultados que atendem integralmente ao critério estabelecido</i></p>					
4.4	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	0,75	1,00	0,75	1,00	0,88
Justificativa	<p><i>N1 - Dados em quantidade suficiente, consistentes e de fonte confiável. Item atendido no: (i) Caderno Estudo de Viabilidade Econômica-Financeiro nos itens 4.2.1.2 Projeções de Custos e Despesas [pág.8 e 9] e 4.2.1.3.2 Premissas Tributárias [pág 15 e 16]; (ii) Modelo Financeiro v05 231212 na Aba Premissas Custos. Poderia ter explorado mais fontes de receitas.</i></p> <p><i>N2 - Metodologia adequada, contribuindo de forma significativa para o aprimoramento do estudo além do esperado</i></p> <p><i>N3 - Nível de detalhamento que atende o critério estabelecido. Faltou detalhamento do aspecto tributário, como relação ao Crédito de PIS/COFINS e não demonstra porque foi considerado negativo.</i></p> <p><i>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</i></p>					
4.5	Detalhamento dos resultados (tarifas, valores de contraprestação ou outorga se for o caso, TIR dos acionistas, etc)	0,75	1,00	1,00	1,00	0,94

<p>Justificativa</p>	<p>N1 - Riqueza de dados, contribuindo de forma significativa para o aprimoramento do estudo além do esperado. Item atendido no: (i) Estudo de Viabilidade Econômica-Financeiro no item, 4.2.1.8 Critério de Remuneração e Mecanismos de Pagamento da Parceria [pág.69 e 70], como no Modelo Financeiro v05 231212 Modelo Financeiro v05 231212 nas Abas: FCI na Célula [H62 - TIR do Acionista], Quadros na Célula M51 [Outorga Variável]; e na Aba {Premissas Investimento} na Célula E51 [Outorga Fixa]. Entretanto, poderia ter especificado melhor a memória de cálculo para chegar aos valores de outorga variável e da outorga fixa.</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>					
<p>4.6</p>	<p>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</p> <table border="1" data-bbox="1150 913 1522 1025"> <tr> <td>0,75</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> <td>0,94</td> </tr> </table>	0,75	1,00	1,00	1,00	0,94
0,75	1,00	1,00	1,00	0,94		
<p>Justificativa</p>	<p>N1 - Riqueza de dados, contribuindo de forma significativa para o aprimoramento do estudo além do esperado. Item atendido tanto no caderno: (i) Estudo de Viabilidade Econômica-Financeiro nos itens: 4.2.1.1 Estudos de Receitas [pág.5 a 8] e 4.2.1.2 Projeções de Custos e Despesas [pág.8 e 9] ; e (ii) Modelo Financeiro v05 231212 nas Abas Premissas Receita e Premissas Custos. Poderia ter explorado mais fontes de receitas no modelo de receita, como por exemplo com a inclusão de um centro gastronômico e casas noturnas.</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>					
<p>4.7</p>	<p>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</p> <table border="1" data-bbox="1150 1626 1522 1774"> <tr> <td>0,75</td> <td>1,00</td> <td>0,75</td> <td>1,00</td> <td>0,88</td> </tr> </table>	0,75	1,00	0,75	1,00	0,88
0,75	1,00	0,75	1,00	0,88		

Justificativa	<p>N1 - Dados em quantidade suficiente, consistentes e de fonte confiável. Item atendido na Planilha do Modelo Financeiro v05 231212. Apesar de o cálculo do Custo Médio Ponderado de Capital estar expresso no caderno econômico financeiro, não foi trazido para a planilha do modelo econômico-financeiro.</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. A receita poderia ter sido melhor explorada.</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>					
4.8	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	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Justificativa	<p>N1 - Riqueza de dados, contribuindo de forma significativa para o aprimoramento do estudo além do esperado. Item atendido Item atendido Estudo de Viabilidade Econômica-Financeiro no item 4.2.1.4 Matriz de Riscos e Quantificação de Riscos Transferidos ao Concessionário [pág 32 a 51].</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>					
4.9	Estudo de Ganho de Eficiência derivados do tipo de de contratação escolhida, conforme o item 6.3.1.5, do Termo de Referência	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Justificativa	<p>N1 - Riqueza de dados, contribuindo de forma significativa para o aprimoramento do estudo além do esperado. Item atendido no Estudo de Viabilidade Econômica-Financeiro no item 4.2.1.5 Estudos de Ganhos e Eficiência [pág. 59 a 67].</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</p>					

	<i>esperado</i>					
4.10	<i>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</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Justificativa	<p><i>N1 - Riqueza de dados, contribuindo de forma significativa para o aprimoramento do estudo além do esperado. Item atendido no Estudo de Viabilidade Econômica-Financeiro no item 4.2.1.6 Cálculos de Contraprestação [pág. 67 a 69].</i></p> <p><i>N2 - Metodologia adequada, contribuindo de forma significativa para o aprimoramento do estudo além do esperado</i></p> <p><i>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</i></p> <p><i>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</i></p>					
4.11	<i>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</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Justificativa	<p><i>N1 - Riqueza de dados, contribuindo de forma significativa para o aprimoramento do estudo além do esperado. Item atendido no Estudo de Viabilidade Econômica-Financeiro nos itens 4.2.1.9 Solução Comercial e 4.2.1.10 Definição do Modelo de Governança da Parceira [pág.71 a 76].</i></p> <p><i>N2 - Metodologia adequada, contribuindo de forma significativa para o aprimoramento do estudo além do esperado</i></p> <p><i>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</i></p> <p><i>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</i></p>					
Total						0,94

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 da PROGEN é 0,94 e, esta nota se justifica devido os seguintes pontos:

As premissas macroeconômicas influenciam diretamente as projeções financeiras e o êxito do projeto. A empresa supracitada trouxe tais informações, mas não apresentou, dentro dos indicadores, o *payback* e o cálculo do *WACC* na planilha, ainda que este esteja no caderno econômico-financeiro, justificando sua nota neste quesito em 0,81. O valor do *payback* não estava explícito no caderno econômico-financeiro; é necessário fazer inferências na planilha, chegando à conclusão que o tempo necessário para reaver o valor investido é de 17 anos. Ademais, o estudo apresenta a TIR embasada no *WACC*, uma vez que para constatar a TIR do projeto, deve-se adotar o método paramétrico de cálculo do *WACC*.

No tocante à exploração comercial, esperava-se que a PROGEN trouxesse mais fontes de receitas não-tarifárias, tais como um centro gastronômico, casas noturnas, visitas guiadas, entre outros. Como a infraestrutura para a exploração de tais receitas já está praticamente pronta (a não ser a infraestrutura de empreendimentos associados, como hotel, por exemplo) em detrimento da própria concessão, não é exigido um grande investimento por parte da concessionária. Cabe ressaltar, que houve um subdimensionamento das receitas acessórias extraordinárias, contemplando apenas o Parque poliesportivo e o Prédio Corporativo. Com o VPL negativo, no valor de -12.032, a Progen trouxe uma fonte de receita bastante conservadora.

Cabe ressaltar que, um VPL negativo na análise do investimento indica que o projeto ou investimento pode não ser viável financeiramente. Se o VPL resultar em um valor negativo, isso sugere que o retorno esperado sobre o investimento não é suficiente para cobrir o custo do capital ou não atende às expectativas mínimas de rentabilidade. Isso pode levar a reconsiderações na viabilidade do projeto, exigindo uma revisão das premissas, custos, receitas ou taxas de desconto utilizadas na análise financeira.

Ainda que a Progen tenha demonstrado três tipos de outorga variável, enriquecendo o estudo, faltou a memória de cálculo, fator este que justifica a nota 0,94 nos itens 4.3 e 4.5.

Foi pedido que apresentasse a Matriz de Riscos do projeto no caderno econômico-financeiro, em detrimento da relevância do bem público, isto é, em razão das atividades esportivas e de entretenimento, que advém da exploração do Estádio Serra Dourada, Ginásio Goiânia Arena e áreas adjacentes. As devidas observações, identificação, análise dos riscos e impactos gerados por meio da consecução da parceria pretendida, é essencial para a adequada modelagem jurídica e econômica do projeto. Neste sentido, foi apresentado no caderno econômico-financeiro o Risco atinente ao tema do caderno, com a devida alocação e mitigação / tratamento contratual, justificando a nota dada.

Com relação aos ganhos de eficiência, a empresa fez jus à nota 1, uma vez que demonstrou, satisfatoriamente, os potenciais custos financeiros e não-financeiros do projeto. Este, se apresenta de três formas, quais sejam: entrega acelerada, entrega aprimorada e amplos impactos sociais.

É interessante também, que a Progen trouxe um resultado de *Value for Money*, gerando um benefício de R\$ 79,1 milhões para a Administração Pública, o que é uma quantia razoável para a concessão desta natureza.

Como o modelo adotado pela empresa é de Concessão Comum, 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 empresa traz como solução comercial, a ideia originada das intervenções obrigatórias e opcionais com empreendimentos associados. Com uma metodologia adequada, a empresa fez jus à nota 1,00 neste quesito.

Segue, abaixo, a tabela com todos os dados basilares apresentados no caderno econômico-financeiro da empresa Progen, de modo didático e conciso, contribuindo para a compreensão dos estudos.

1.	Receita Total	1.995.129.300	%
1.1	Receitas Ordinárias	1.510.788.020	76%
1.1.1	Jogos e Eventos	242.038.500	12%
1.1.2	Publicidade e Patrocínios	464.000.000	23%
1.1.3	Lounges e Camarotes	332.240.520	17%
1.1.4	Alimentos e Bebidas	114.000.000	6%
1.1.5	Estacionamento	358.509.000	18%
1.2	Receitas Extraordinárias	484.341.280	24%
1.2.1	Parque Poliesportivo	31.283.200	2%
1.2.2	Prédio Corporativo	453.058.080	23%
2.	Investimento Total	301.487.980	100%
2.1	Intervenções Obrigatórias	250.250.679	83%
2.2	Intervenções Opcionais	51.237.301	17%
3.	Custos e Despesas Operacionais Total (OPEX)	705.938.606	100%
3.1	Despesas com Pessoal	173.666.700	25%
3.2	Despesas Administrativas	92.394.300	13%
3.3	Serviços Terceirizados (Segurança, Brigadista, Limpeza, TI e Auxiliares)	269.205.000	38%
3.4	Manutenção, Conservação e Materiais	89.604.000	13%
3.5	Utilidades (Energia, Água e Esgoto)	124.188.000	18%
3.6	Outras Despesas	4.323.000	1%
3.7	Crédito de PIS/COFINS	-50.942.394	-7%
3.8	Ressarcimento dos Estudos	3.500.000	0%
5.	Indicadores de Viabilidade do Projeto		
5.1	TIR do Projeto	7,1%	
5.2	TIR do Acionista - FCL	7,4%	
5.3	Taxa de Desconto (WACC) Real	8,18%	
5.4	VPL R\$ (mil) Fluxo de Caixa Livre	-12.032	
5.5	Payback do Projeto	17 Anos	
6.	Modelagem Final		
6.1	Modelo de Negócios	Concessão	
6.2	Horizonte de Projeção	35 anos	
6.3	Valor de Outorga Total (Fixa + Variável)	35.840.758	
6.3.1	Outorga Fixa (R\$)/ Ano	19.566.000	Ano 0
6.4.1	Outorga Variável (R\$ e % da Outorga Variável Sobre a Receita)	16.274.758	
6.4.1.1	Outorga Variável 1 - % de todas as receitas brutas	9.673.054 (0,5% ROB)	> Ano 1

6.4.1.2	<i>Outorga Variável 2: Até 1% de receita bruta (Via SMD), exceto sobre a receita bruta da revenda / comercialização dos terrenos desafetados</i>	Indicador de Desempenho - 1% ROB	
6.4.1.3	<i>Outorga Variável 3: 5% da receita bruta auferida pela exploração imobiliária.</i>	22.652.904	

2.5. ESTUDO JURÍDICO- INSTITUCIONAL

2.5.1. Análise Formal das Notas

Segue análise formal das notas atribuídas, de acordo com os critérios estabelecidos 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>	0,75	0,75	1,00	1,00	0,88
Justificativa	O modelo de concessão de uso onerosa, seguido pela realização de obras públicas, foi apresentado pela autorizada, juntamente com a submissão das minutas de lei essenciais para a validação do modelo de negócio proposto, contudo a metodologia não foi apresentada além do esperado, até porque esse modelo proposto é novo em projetos de concessão e o risco tem impacto para a Administração Pública.					
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	0,75	0,75	0,75	0,75
Justificativa	Observa-se que a autorizada trouxe os elementos necessários para a qualificação dos licitantes seguindo a legislação, assim como quanto ao critério de julgamento de maior outorga. Destaca-se que não adotou no critério de julgamento a melhor técnica, o que aumenta o universo de potenciais licitantes. Nesse quesito faltou apresentar as estratégias de negociação inovadoras, por isso o desconto na nota.					
5.1.3	<i>Penalidades e sanções decorrentes da inexecução contratual</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Justificativa	Foram expostas com elevado nível de detalhamento, incluindo uma clara discriminação de como serão aplicadas.					
5.1.4	<i>Critérios, meios e metodologia para reequilíbrio econômico e financeiro</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Justificativa	Mostrou-se transparente, abrangente e alinhada entre os documentos fornecidos (estudo jurídico, contrato, edital e anexos).					
5.1.5	<i>Matriz de risco justificada</i>	0,75	1,00	1,00	0,75	0,88
Justificativa	Constatou-se que a empresa abordou os riscos conforme previstos na legislação, sem apresentar inovações além do previamente esperado.					
5.1.6	<i>Estudo jurídico e proposta de garantias a serem oferecidas pelas partes</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Justificativa	Está em conformidade com as disposições legais, apresentando um nível de detalhamento que excede as expectativas. Quanto ao estudo jurídico, atende completamente às expectativas estabelecidas.					
5.1.7	Minutas de Edital e Contrato, com a descrição do item 6.4.1, inciso IV, alínea “a” - “i”	0,50	1,00	1,00	0,50	0,75
Justificativa	Termo de referência ausente. Contudo, tanto o edital quanto o contrato satisfizeram todos os requisitos estipulados, proporcionando contribuições que superaram as expectativas.					
Total						0,89

2.5.2. Análise Material com as justificativas detalhadas

A nota de 0,89 atribuída a empresa decorre da apresentação notável do modelo de concessão comum, precedida da realização das obras necessárias à sua implementação, nos termos do artigo 2º, inciso III, da Lei federal n.º 8.987/1995, um procedimento que foi habilmente respaldado pela entrega minuciosa das minutas de lei essenciais para validar o intrincado modelo de negócio proposto. Essa abordagem demonstrou clareza e consistência nos dados apresentados, revelando uma compreensão da complexidade envolvida.

Em relação ao modelo apresentado, sendo concessão precedida da realização de obras públicas, o normativo legal e doutrina se expressam das maneiras abaixo transcritas, estando em conformidade com o almejado pelo Estado.

O art. 2º, III, da Lei n. 8.987/95, alterado pela Lei n. 14.133/2021, conceitua o contrato de concessão de serviço público precedida da execução de obra pública como:

“a construção, total ou parcial, conservação, reforma, ampliação ou melhoramento de quaisquer obras de interesse público, delegados pelo poder concedente, mediante licitação, na modalidade concorrência ou diálogo competitivo, a pessoa jurídica ou consórcio de empresas que demonstre capacidade para a sua realização, por sua conta e risco, de forma que o investimento da concessionária seja remunerado e amortizado mediante a exploração do serviço ou da obra por prazo determinado”.

Como bem explicitado nas doutrinas, respectivamente dos autores Alexandre Mazza, na obra Manual de Direito Administrativo - 13ª Edição, 2023, página 781 e José

dos Santos de Carvalho Filho, Manual de Direito Administrativo - 37.^a Edição, 2023, página 296:

“Trata-se, na verdade, de uma concessão comum, mas com a peculiaridade de que, antes do início da prestação do serviço, o concessionário constrói uma obra pública cujo uso será por ele explorado economicamente. A cobrança pela utilização da obra construída é a principal fonte de remuneração do concessionário, nessa modalidade de contrato. É o caso, por exemplo, do concessionário que realiza a construção de uma ponte para, em seguida, cobrar, como forma de amortização do investimento, pedágio dos usuários que a utilizarem.

Nessa forma de concessão, pretende o Estado livrar-se do dispêndio que obras públicas acarretam, deixando todo o investimento a cargo do concessionário. Como este investe, com toda a certeza, vultosos recursos na execução da obra, é justo que se lhe permita explorá-la para recuperar o capital investido. Por outro lado, a coletividade se beneficia da obra, e o Estado, após o prazo da concessão, assume sua exploração, podendo, ou não, transferi-la novamente, se for de sua conveniência”.

Quanto ao ponto relacionado à desafetação da área, necessário apontar ao que foi exposto no relatório jurídico, bem como no contrato apresentado, restando transcrever alguns trechos para maior análise e entendimento.

“Desafetação e Alienação. Os bens públicos são classificados em bens de uso comum, bens de uso especial ou bens dominicais, conforme classificação conferida no artigo 99 do Código Civil. Para se tornar possível a alienação de um bem público, primeiramente, faz-se necessária a sua desafetação. A desafetação é a cessação do uso do bem público para uma finalidade pública.

A afetação e a desafetação são fatos administrativos, ou seja, ocorrem sem a necessidade de um ato formal declarando o ocorrido e podem se dar mediante ato formal, proveniente do Chefe do Poder Executivo ou mediante fato administrativo (qual seja, o fim do uso do bem para a finalidade pública a que se destinava).

Como resultado da desafetação, o bem passa da categoria de bem público de uso comum ou de uso especial para a categoria de bem dominical, os quais poderão ser alienados, mediante autorização legal, salvo a previsão do artigo 225, §5.º da Constituição Federal.

Alienação implicará na transferência da propriedade desse bem a um terceiro. A alienação de bens públicos é, usualmente, regrada pelo artigo 76 da Lei Federal n.º 14.133/2021, exigindo-se, para tanto, autorização

legislativa, demonstração de interesse público motivado, avaliação prévia e licitação na modalidade de leilão (a antiga Lei de Licitações indicava a modalidade de concorrência), restando excepcionados os casos de alienação possíveis de serem viabilizados por meio de dispensa de licitação (inciso I, do artigo 76 da Lei Federal n.º 14.133/2021).

Em vista dos dispositivos anteriormente pontuados, entende-se que a viabilização de empreendimentos imobiliários, como parte dos projetos associados autorizados no âmbito do Projeto, poderá se dar adotando-se, para tanto 3 (três) formatos distintos:

(i) Alienação das áreas, com base no artigo 76 da Lei Federal n.º 14.133/2021, no bojo da mesma concorrência que objetiva a concessão da exploração do Complexo Serra Dourada;

(ii) Classificação da alienação das áreas como uma "outorga" em um projeto de concessão comum, com uma desafetação prévia e indicação de uso para um empreendimento imobiliário, mediante transferência da titularidade atualmente detida pelo Estado de Goiás para o futuro concessionário; ou

(iii) Transferência das áreas à SPE (como permuta, na qual o Estado entrega as áreas em troca de quotas na SPE), com posterior alienação das quotas da SPE com pagamento de outorga, a qual incluirá além das áreas desafetadas, a própria exploração do Complexo Serra Dourada.

Antes de se adentrar no mérito de cada alternativa, verifica-se que, em todas elas, será necessária a publicação de Lei Estadual responsável por autorizar a alienação das áreas atualmente de propriedade do Estado de Goiás.

Alienação com base na Lei de Licitações. Como já previsto anteriormente, de acordo com o artigo 76 da Lei Federal n.º 14.133/2021, a alienação de um bem público exige autorização legislativa, demonstração de interesse público motivado, avaliação prévia e licitação na modalidade de leilão.

A alienação das áreas localizadas Quadras C-7 e C-5 (Área 5) ao futuro concessionário, para exploração do projeto associado representado por empreendimentos imobiliários, a princípio, não se enquadra como uma das alienações possíveis de serem viabilizadas por meio de dispensa de licitação (inciso I, do artigo 76 da Lei Federal n.º 14.133/2021).

Em que pese a assimetria de modalidades de licitação designada para o Projeto em si (modalidade de concorrência) e para a alienação os imóveis em questão (modalidade de leilão), indicadas tanto na Lei Federal n.º 14.133/2021, quanto na Lei Federal n.º 8.987/1995, em função da complexidade na operação de desafetação e alienação das áreas, entende-se como viável a realização de uma licitação única, na modalidade de concorrência.

Em ambos os casos, o critério de julgamento será o mesmo: maior lance/oferta (vide artigo 33, inciso V Lei Federal n.º 14.133/2021; artigo 15, inciso II da Lei Federal n.º 8.987/1995), considerando-se o pagamento ao Poder Concedente pela outorga da concessão, a qual se balizará pelo valor correspondente ao somatório do valor devido pelo futuro concessionário em

função da exploração de projetos obrigatórios e associados, bem como a título de pagamento ao Estado de Goiás pela alienação de áreas.

No caso em tela, parte das áreas correspondentes às Quadras C-7 e C-5 (Área 5), nas quais se pretende instalar o projeto associado representado pelo empreendimento imobiliário, foram incorporadas ao patrimônio do Estado de Goiás por meio de desapropriações.

O Decreto-Lei n.º 3.365, de 21 de junho de 1941 (“Decreto-Lei n.º 3.365/1941”), responsável por dispor sobre desapropriações por utilidade pública, possibilita a alienação a terceiros de bens desapropriados. Por sua vez, o Decreto-Lei prevê que, em se optando pela alienação, deverão ser adotadas as seguintes medidas, nesta ordem de preferência: “destinar a área não utilizada para outra finalidade pública” ou “assegurar o direito de preferência à pessoa física ou jurídica desapropriada” (artigo 5.º, §6.º, incisos I e II).

Assegurar o direito de preferência ao desapropriado representaria, em tese, que, todos os lotes desapropriados em favor do Estado de Goiás (frisa-se: não necessariamente localizados em áreas contíguas), teriam de ser ofertados aos seus proprietários anteriores – o que, a depender do apetite de cada um deles, poderia culminar na inviabilização dos empreendimentos imobiliários.

Alternativamente, poder-se-ia prever, ainda, que, quando os empreendimentos imobiliários ficassem prontos para a venda, o futuro concessionário estaria compelido a atribuir a devida preferência àqueles que anteriormente eram proprietários dos lotes nos quais o projeto associado fora instalado, em metragem proporcional entre os lotes desapropriados e as unidades disponíveis.

Faz-se, no entanto, possível se mitigar este risco, sob a argumentação de que as áreas serão utilizadas para finalidade pública, qual seja a urbanização e desenvolvimento da área adjacente ao Complexo Serra Dourada, por meio da exploração dos empreendimentos imobiliários, fazendo-se, assim, uso da prerrogativa prevista no artigo 5.º, §6.º, inciso II para afastar a necessidade de atribuição de preferência à pessoa desapropriada.

Alienação como parte da concessão. Neste caso, a aplicação do artigo 76 da Lei Federal n.º 14.133/2021 seria afastada, partindo do entendimento de que a alienação das áreas localizadas Quadras C-7 e C-5 (Área 5) ao futuro concessionário, para exploração do projeto associado de exploração de empreendimentos imobiliários, não representaria um novo negócio jurídico (caso em que, mandatoriamente, seria aplicado o regramento previsto no artigo 76 da Lei Federal n.º 14.133/2021), mas, sim, um ato necessário à consecução da concessão do Complexo Serra Dourada.

Não se trataria, portanto, de uma alienação de bem público, mas sim de uma "outorga" em um projeto de concessão comum, com uma desafetação prévia e indicação de uso para um empreendimento imobiliário, mediante transferência da titularidade, atualmente detida pelo Estado de Goiás, para o futuro concessionário, responsável pela venda das unidades a terceiros interessados.

Como anteriormente citado, a alienação de imóveis desapropriados pelo Poder Público a terceiros em regimes de concessão é tratada no Decreto-Lei n.º 3.365/1941, ao prever, no §4.º do artigo 5.º, que “[o]s bens desapropriados para fins de utilidade pública e os direitos decorrentes da respectiva imissão na posse poderão ser alienados a terceiros, locados, cedidos, arrendados, outorgados em regimes de concessão de direito real de uso, de concessão comum ou de parceria público-privada e ainda transferidos como integralização de fundos de investimento ou sociedades de propósito específico.”.

Portanto, há subsídio legal para fundamentar a alienação dos lotes compreendidos nas Quadras C-7 e C-5 (Área 5) (desde que devidamente antecedida por lei autorizando a alienação das áreas), no bojo da concorrência a ser deflagrada tendo como objetivo a contratação de parceiro privado para a consecução de contrato de concessão comum tendo como objeto a exploração do Complexo Serra Dourada.

Assim como já exposto quando do tratamento da alternativa anterior (Alienação com base na Lei de Licitações), relativamente às formalidades previstas no Decreto-Lei n.º 3.365/1941, o direito de preferência na alienação dos bens imóveis às pessoas desapropriadas restaria mitigado, ante o argumento de que as áreas serão utilizadas para finalidade pública (urbanização e desenvolvimento da área adjacente ao Complexo Serra Dourada)”.

(grifo nosso)

Ressalta-se que essas áreas descritas pela autorizada estão delimitadas no Decreto Estadual nº 302 de 11 de novembro de 1.971, na qual declarou de utilidade pública para o fim de desapropriação, com a área total de 252.645,71 m², sendo que essas áreas estão na titularidade do Estado.

Diante da proposta apresentada pela autorizada observa-se que foi demonstrado as possibilidades necessárias para realizar a desafetação da área e posterior alienação nesse projeto de concessão, trazendo um arcabouço jurídico para a utilização desse instrumento.

Em relação a autorização legislativa, a doutrina faz indicação no sentido de que os bens desafetados necessitem de prévia autorização legislativa para sua alienação, vejamos:

“No conceito de administração de bens compreende-se normalmente o poder de utilização e conservação das coisas administradas, diversamente da ideia de propriedade, que contém, além desses, o poder de oneração e de disponibilidade e a faculdade de aquisição.

*Daí por que os atos triviais de administração - ou seja, de utilização e conservação do patrimônio do Município - independem de autorização especial, ao passo que os de alienação, oneração e aquisição de bens exigem, em regra, lei autorizadora e licitação para o contrato respectivo. (...) O administrador do Município - o prefeito - tem, portanto, o poder de utilização e o dever de conservação dos bens municipais. Daí por que, para utilizá-los e conservá-los segundo sua normal destinação, não precisa de autorização especial da Câmara, **mas para mudar a destinação, aliená-los ou destruí-los dependerá de lei autorizativa.** (Grifou-se). MEIRELLES, Hely Lopes. Direito Municipal Brasileiro. 15 ed., Malheiros: São Paulo, 2006, p. 304.*

A doutrina majoritária entende que a desafetação ou desconsecração, compreendida como o processo de transformação do bem de uso comum ou de uso especial em bem público dominical, só pode ser promovida mediante lei específica. Trata-se de lei de conteúdo muito simples, promulgada para mudar a categoria do bem público, nos seguintes termos: “o logradouro X, classificado como bem de uso comum do povo e localizado no endereço tal, passa à categoria de bem dominical”. De qualquer forma, não existe no Direito brasileiro a denominada desafetação tácita, entendida como a mudança de categoria do bem pela falta de uso. Essa conversão em bem dominical somente poderá ser promovida mediante vontade expressa do legislador. (Alexandre Mazza, na obra Manual de Direito Administrativo - 13ª Edição, 2023, página 1112)”.

Portanto, esta Comissão Especial de Avaliação e Seleção entende que a autorizada trouxe em seu estudo jurídico, a fundamentação jurídica para realizar a desafetação e alienação, contudo, essas alternativas propostas para formalizar este instrumento jurídico na elaboração do Edital e do Contrato precisam ser aprimoradas para minimizar os riscos e dar segurança jurídica, tendo em vista que este é o primeiro modelo a ser implantando em um projeto de concessão.

Adiante, passamos a análise da qualificação dos licitantes apresentada no Edital verifica-se que cumpriu os requisitos previstos no Art. 67 a 69, da Lei nº 14.133/2021 de forma clara e detalhada relacionado à habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista.

Merece destaque a qualificação econômico-financeira, pois na minuta do Edital faltou constar a necessidade de comprovar os dois últimos exercícios do balanço patrimonial, conforme determina o Art. 69, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

Por fim, quanto à qualificação técnica, a autorizada trouxe a exigência de atestado que comprove a realização de investimentos, de no mínimo, R\$ 125 milhões em construção e/ou reforma em complexo esportivo, com comprovação do atendimento em contratos de financiamento, assim como de atestado em estádio com capacidade mínima de 20.000 lugares.

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).

No edital, a concessionária previu o valor para comprovação da QUALIFICAÇÃO TÉCNICA no seguinte sentido: Comprovação de realização de investimentos de, no mínimo, R\$ 125.125.340,00, valor tal que se encontra dentro do

limite de 50% do orçamento apresentado para realização do projeto pretendido, sendo portanto legal.

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.

Além disso, verificou-se nos estudos que há uma carência de estratégias de negociação inovadoras, o que sugere uma análise crítica, abrindo espaço para melhorias futuras nesse aspecto específico. A ênfase no detalhamento expressivo, particularmente nos documentos fornecidos como o estudo jurídico, contrato, edital e anexos, demonstram o modelo proposto no 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, no Título IV - Das Irregularidades, Capítulo I - Das Infrações e Sanções Administrativas 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 na cláusula 36 do contrato traz a descrição detalhada das sanções e o valor da multa que incidirá, como por exemplo, não fornecimento ao poder concedente de quaisquer documentos incidirá multa no valor de 0,01% do faturamento anual da concessionária, assim como a cláusula 37 traz a forma do processo administrativo de aplicação das penalidades. Diante do exposto, as sanções apresentadas no contrato estão alinhadas com o previsto nas normas gerais.

Quanto aos mecanismos contratuais para o reequilíbrio econômico-financeiro, a autorizada no Contrato nas cláusulas 25 a 28 trouxe de forma detalhada 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, estabelecendo a equação em consonância com a matriz de risco, considerando as obrigações de cada parte.

Sobre esta questão cumpre destacar que a autorizada trouxe no contrato de forma expressa, os riscos que foram alocados ao Poder Concedente e a Concessionária na matriz de risco, permitindo a precificação de riscos para os atores que estarão envolvidos no processo, em especial os investidores e financiadores.

Desse modo, reconhece-se que a alocação de riscos com os mecanismos de reequilíbrio econômico-financeiro está em conformidade com as disposições legais, aliado ao nível de detalhamento que supera as expectativas, destacado no estudo jurídico com a especificação detalhada da matriz de riscos, atende aos critérios estabelecidos no Anexo I - Termo de Referência.

No que concerne à garantia de proposta do Edital observa-se que cumpriu a exigência do art. 58, da Lei nº 14.133/2021, em que foi estipulado pela autorizada a garantia de 0,5% sobre o valor estimado da contratação, não ultrapassando o limite de 1%. 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.

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

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, no tocante a minuta do contrato apresentada cabe destacar alguns pontos, como que a autorizada trouxe os mecanismos de pagamento de forma detalhada em um anexo específico (Anexo IV), com a descrição de como será remunerada a outorga fixa e variável.

Outro ponto que merece destaque é sobre os mecanismos de resolução de conflitos, pois a autorizada trouxe no Capítulo XIII do Contrato, as formas de solução de divergências por mediação, comitê de resolução de disputas e arbitragem, sendo que nesta faz referência ao regramento estadual sobre o assunto 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.

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.^a 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.”

2.6. PLANO DE NEGÓCIOS

2.6.1. Análise Formal das Notas

A empresa PROGEN 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	Apresentação do formato do empreendimento	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Justificativa</i>	As autorizadas trouxeram de forma clara e objetiva o formato do empreendimento adequando os conceitos às diretrizes de Integração, Flexibilidade, Inovação e Governança Pública, conforme descrito no item 4.3.1.1, item a e b, do Termo de Referência.					
5.2	Viabilidade e estratégias, do ponto de vista estrutural, administrativo, estratégico, mercadológico, técnico, operacional e financeiro	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Justificativa</i>	Atendido, pois o plano de negócio trouxe todas essas informações no item 4.3.1.2; 4.3.1.3; 4.3.1.4 e 4.3.1.7.					
5.3	Capacidade de síntese dos estudos de viabilidade técnica, econômico-financeira e jurídico institucional	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Justificativa</i>	Conseguiram sintetizar cada modelagem com as descrições além do esperado, contribuindo de forma significativa atendendo ao critério estabelecido no Termo de Referência, no item 4.3.1.1, item b, quando sintetiza a modelagem de engenharia e arquitetura, econômico-financeira e jurídico institucional.					
5.4	Apresentação de informações conclusivas no Relatório	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Justificativa</i>	A empresa conseguiu concluir o relatório de forma detalhada, atendendo aos critérios estabelecidos no Termo de Referência.					
5.5	Compreensão do modelo de negócio permitida pelo Relatório	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Justificativa</i>	Apresenta um modelo de negócio de concessão comum precedida da execução de obra pública,					

	trazendo um modelo inovador com a desafetação da área, demonstrando a vantajosidade de forma didática e concisa.					
5.6	Definição e especificações dos produtos e serviços no modelo de negócio proposto	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Justificativa	Não foi detalhado mas atendeu ao critério estabelecido.					
5.7	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	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Justificativa	A autorizada trouxe de forma detalhada cada um desses itens, atendendo ao critério estabelecido no Termo de Referência, além do esperado, pois as descrições foram feitas de forma específica comparando as forças e fraquezas do negócio, assim como oportunidades e ameaças.					
5.8	Apresentação da segmentação, características do consumidor, concorrentes e riscos do negócio para os equipamentos na Análise de Mercado	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Justificativa	Critério atendido pela autorizada, destacando que cada item foi explorado, de forma eficiente, trazendo a análise de mercado completa, de todos os equipamentos, com as características do consumidor.					
5.9	Apresentação das estratégias de divulgação, comercialização e promoção dos produtos e serviços do projeto no Plano de Marketing	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Justificativa	Este critério foi atendido pela autorizada tanto que foi apresentado oito itens que devem constar no plano de marketing, com o objetivo de aumentar o fluxo de público de todo o complexo, com a utilização dos espaços de forma eficaz, de maneira a construir uma imagem positiva do complexo, como um centro de referência.					
5.10	Detalhamento do Modelo Jurídico-Institucional	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Justificativa	Atendido, observando que de forma resumida descreveu o modelo jurídico, de governança, gestão do contrato, atores públicos e privados envolvidos, matriz de risco e minuta dos instrumentos licitatórios.					
5.11	Detalhamento do Modelo de Governança	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Justificativa	Não trouxe um item específico sobre o detalhamento do modelo de governança, somente no detalhamento do modelo jurídico institucional diz que o modelo de governança está no item 4.1 do relatório jurídico institucional, assim atendeu parcialmente ao critério estabelecido.					
5.12	Definição da alocação e gestão dos riscos e modelo de garantias	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Justificativa	Não atendido de forma específica, pois a questão da demonstração da alocação de riscos foi feita no detalhamento da modelagem jurídica, que está no contrato e no relatório jurídico institucional, assim como não detalhou o modelo de garantias, mas pelo modelo de negócio proposto entende-se que não haverá garantias a serem propostas pelo Estado.					

5.13	<i>Apresentação das minutas dos instrumentos licitatórios e demais documentos necessários à implementação do projeto</i>	0,50	0,50	0,75	0,75	0,63
Justificativa	Não foi apresentada a minuta do Termo de Referência, descumprindo as delimitações definidas no Anexo I - Termo de Referência. As demais minutas do Edital de Licitação foram apresentadas para a implementação do projeto.					
5.14	<i>Apresentação do Plano Financeiro do projeto</i>	0,75	0,50	0,50	0,75	0,63
Justificativa	Trouxe as metodologias adotadas na modelagem econômico-financeira, merecendo destaque que o fluxo de caixa projetado resulta num VPL menor que zero, exceto quando a taxa de desconto e/ou o tipo de projeto não refletem as especificidades da concessão. Além disso, relatou as receitas do complexo. Descreve o valor dos investimentos, as premissas dos tributos que irão incidir sobre a receita recebida e sobre o lucro. Por fim, traz quais as modalidades de financiamento e a forma como serão assumidas, amortizações, depreciações e fluxo de caixa, atendendo assim ao critério estabelecido.					
5.15	<i>Construção de cenários</i>	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Justificativa	A autorizada trouxe dois cenários, com uma receita conservadora de apenas 80% envolvendo apenas o Estádio com VPL negativo, e no outro cenário redução de 50% no naming rights, com um VPL mais negativo. Assim, os cenários apresentados são com receita muito conservadora e VPL negativo, por isso metodologia questionável.					
Total						0,82

2.6.2. Análise Material com as justificativas detalhadas

A expressiva nota de 0,82 atribuída a autorizada decorre da apresentação notável, conforme estabelecido nos critérios previstos no Anexo I - Termo de Referência do Edital PMI nº 001/2023, merecendo destaque os seguintes pontos que foram abordados de forma clara, didática e concisa.

A autorizada no item 4.3.1.1, do Plano de Negócios apresenta o formato do empreendimento, em que ficará sob a responsabilidade da Concessionária: gestão e operação do Complexo contemplando o bom atendimento aos usuários; manutenção do complexo para conservação dos bens inerentes à concessão; modernização do complexo com a realização de intervenções obrigatórias e opcionais para a viabilidade econômico-financeira do modelo de negócio proposto; compartilhamento das receitas de acordo com os critérios estabelecidos contratualmente.

Em relação à síntese dos modelos, na modelagem de engenharia e arquitetura trouxe a integração do Estádio, Ginásio e Poliesportivo, entregando-os modernizados e respeitando o patrimônio histórico e livre. As premissas econômicas com confiabilidade com outorga fixa e variável, além do compartilhamento de receita. Na modelagem operacional demonstrou uma equipe própria para captação e fomento de eventos, com implantação de tecnologia para gestão e operação. Por fim, na modelagem jurídica, o privado assumirá todos investimentos e despesas operacionais, com compartilhamento dos riscos, assim como haverá fiscalização por meio de mecanismos jurídicos previstos contratualmente.

Na introdução do modelo de negócio, a autorizada delimita que será adotado no complexo um modelo capaz de proporcionar a geração de novas receitas, para trazer viabilidade ao projeto, qual seja a promoção de atividades esportivas, shows e exploração comercial da área, com estacionamento, empreendimentos imobiliários de naturezas variadas, requalificação urbana.

Apresentando o público alvo para consumo dos produtos e serviços que serão oferecidos no complexo, por intermédio da concessão comum precedida da execução de obra pública, com a constituição pela concessionária de uma Sociedade de Propósito Específico - SPE, sendo fiscalizada pelo Poder Concedente, para dar cumprimento ao estabelecido no contrato. Um diferencial desse modelo é a questão da desafetação e alienação da área dentro do mesmo processo licitatório, para promover o desenvolvimento urbano da área e dar viabilidade econômico-financeira ao projeto, importante salientar que esse modelo é inovador, como a própria autorizada detalha na Modelagem Jurídica.

Além do mais, a autorizada delimitou o Planejamento Estratégico que deverá ser adotado pela futura concessionária, com a descrição da missão e visão do negócio, no qual o concessionária deverá fornecer infraestrutura moderna para que seja um complexo multiserviços esportivos, cultural e de negócios, para atrair os principais eventos de negócio e cultura nacionais e internacionais.

Sobre os stakeholders, a autorizada delimita as funções de cada um no projeto, quais sejam a SEEL SEAD, SGG, Goiás Parcerias, Clubes de Futebol, Produtores de evento; Federações Esportivas; Incorporadoras Imobiliárias, Usuários, Cessionários e Prestadores de Serviço.

No tocante a identificação dos riscos e plano de resposta observa-se que a autorizada neste caderno detalhou que os riscos envolvidos no projeto estão segmentados em: (i) Engenharia, (ii) Econômico-financeiros, (iii) Relacionados à Exploração Comercial do Complexo Serra Dourada e Áreas Adjacentes, (iv) Sociais, (v) Caso Fortuito e Força Maior e (vi) Gerais de Concessões.

Por fim, cabe destacar que a autorizada neste caderno detalhou de modo comparativo a SWOT, com a especificação das forças e fraquezas do negócio, assim como as oportunidades e ameaças, como exemplo: 1) Forças: potencial contratação ágil de projetos pela futura concessionária, sem a necessidade de licitação; 2) Fraquezas: visão negativa por parte da população, com o conceito arraigado de que o estado estaria fazendo doação do patrimônio construído com recursos públicos; 3) Oportunidades: Modelar o polo esportivo, desportivo e de eventos como referência internacional e grande ampliação de opções de lazer; 4) Ameaças: eventual necessidade de utilização dos espaços internos e/ou externos - mesmo que temporariamente - por conta de catástrofes naturais, ou situações de saúde pública, em conflito com o cronograma de obras.

Essa definição da matriz SWOT, já deixa claro ao potencial investidor todos os benefícios e riscos do projeto, proporcionando que já fique claro no Edital de Licitação para trazer competitividade ao certame, atraindo assim players com capacidade econômico-financeira.

Outro ponto que merece destaque neste caderno é que a concessionária terá a responsabilidade pela criação, otimização e aprimoramento da comunicação de todos os

espaços, devendo conter no desenvolvimento do seu Plano de Marketing as seguintes obrigatoriedades: 1) Plano de comercialização para locação dos espaços locáveis destinados a lojas fixas; 2) Planejamento de promoção direta dos espaços junto aos potenciais locatários corporativos; 3) Elaboração de uma estratégia de marketing para a solução comercial com o intuito de ampliar o conhecimento do Complexo; 4) Estratégia de comunicação referente ao estacionamento e às áreas esportivas; 5) Plano para gestão dos camarotes; 6) Plano de criação da identidade visual e sinalização do espaço; 7) Estratégias de social listening e monitoramento dos canais digitais; 8) Plano de atendimento ao público por meio de canais digitais e fortalecimento do relacionamento com a imprensa. Esse plano visa aumentar o fluxo de público de todo o complexo, mesmo no dia que não tiver evento, proporcionando a utilização dos espaços de forma eficaz, para construir uma imagem positiva do complexo, como um centro de referência.

Por último, uma questão que merece destaque neste caderno é que a autorizada detalhou de forma resumida as premissas do plano financeiro do projeto, em que o Valor Presente Líquido - VPL é menor que zero; Taxa Interna de Retorno = 7,1%; Custo Médio Ponderado do Capital - WACC = 8,2%, com uma curva de receita de metodologia nominal, se mantendo estável após os três primeiros anos de investimento, com uma receita moderada. Ademais, a autorizada fixou os tributos que irão incidir sobre a receita PIS (1,65%), COFINS (7,60%), ISS (5%), ITBI(2%) e sobre o lucro IR (15%), Adicional IR (10%) e CSLL (9%). O total de investimentos será de 301,49 MM, sendo os obrigatórios - R\$ 250 MM / Opcionais- R\$ 51,49 MM. Por último, a futura concessionária financiará a quantia de R\$ 192,6 MM nos 3 primeiros anos via FINEM, detalhando como serão assumidas essas obrigações, com as amortizações, depreciações e fluxo de caixa.

Ao final, a autorizada trouxe dois cenários possíveis, o primeiro cenário considerou todas as receitas envolvendo o Estádio (jogos, eventos, estacionamento, etc) atingiram somente 80% do estudo ora apresentado, com VPL -33.396, o segundo, por sua vez, foi calculado que os valores de naming right e sector right do Estádio correspondem a 50%, com VPL - 42.279, portanto com Valor Presente Líquido negativo, o cenário apresentado tem uma receita muito conservadora, sendo assim a

metodologia apresentada é questionável, com nível de detalhamento que atende parcialmente ao critério estabelecido.

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 51846278) em atendimento à diligência da apresentação de estudos em conjunto no âmbito PMI N°. 001/2023, foi estimado o valor R\$ 3.500.000,00 de ressarcimento dos produtos, distribuídos conforme a Tabela 1.

Tabela 2: Solicitação de Ressarcimento das Autorizada

FASES	DESCRIÇÃO	VALOR
Fase 1	Estudo de demanda e estudos de viabilidade técnica.	R\$ 1.385.000,00 (um milhão e trezentos e oitenta e cinco mil reais)
Fase 2	Estudos de viabilidade econômico-financeira e jurídico institucional.	R\$ 1.135.000,00 (um milhão e cento e trinta e cinco mil reais)
Fase 3	Relatório do plano de negócio, consolidando os estudos de viabilidade técnica, econômico-financeira, jurídico institucional, contendo Teste de Recuperabilidade - do Estádio Serra Dourada e Ginásio Goiânia Arena.	R\$ 980.000,00 (novecentos e oitenta mil reais)
Total		R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais)

Vale ressaltar que cabe a Comissão Avaliação avaliar a pontuação de cada produto e estabelecer possíveis taxa 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 2: 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
PONTUAÇÃO FINAL DOS ESTUDOS				SOMA DOS PRODUTOS I, II, III, IV, V e VI

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

3.3. 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 0,81, conforme tabela a seguir:

Tabela 3: Nota final com peso e pontuação dos produtos

PRODUTO	DESCRIÇÃO	PESO	PONTUAÇÃO	PESO X PONTUAÇÃO
I	Diagnóstico e Estudo de Demanda	15%	0,73	0,11
II	Modelagem de Engenharia e Arquitetura	20%	0,66	0,13
III	Modelagem Operacional	15%	0,81	0,12
IV	Modelagem Econômico-Financeira	20%	0,94	0,19
V	Modelagem Jurídica e Documentos para Licitação	15%	0,89	0,13
VI	Relatório do Projeto de Negócios	15%	0,82	0,12
PONTUAÇÃO FINAL DOS ESTUDOS				0,81

Fonte: Elaboração da Comissão de Avaliação e Seleção

3.4. PROPOSIÇÃO DE RESSARCIMENTO

Considerando a solicitação de ressarcimento enviada pela autorizada no Plano de Trabalho (SEI 51846278), no requerimento de habilitação juntado neste processo administrativo e encaminhado para esta Comissão de Avaliação e Seleção, 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 4.

Tabela 4: Proposição de Ressarcimento Após Descontos

PROGEN				
PRODUTO	DESCRIÇÃO	PESO	PONTUAÇÃO	PESO X PONTUAÇÃO
I	Diagnóstico e Estudo de Demanda	15%	0,73	0,11
II	Modelagem de Engenharia e Arquitetura	20%	0,66	0,13
III	Modelagem Operacional	15%	0,81	0,12
IV	Modelagem Econômico-Financeira	20%	0,94	0,19
V	Modelagem Jurídica e Documentos para Licitação	15%	0,89	0,13
VI	Relatório do Projeto de Negócios	15%	0,82	0,12
PONTUAÇÃO FINAL DOS ESTUDOS				0,81
TAXA DE DESCONTO RESSARCIMENTO (1- PONTUAÇÃO FINAL DOS ESTUDOS)				19,33%
VALOR DE RESSARCIMENTO REQUERIDO PELO AUTORIZADO				R\$ 3.500.000,00
VALOR DE RESSARCIMENTO APÓS DESCONTO				R\$ 2.823.342,80

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 presente autorizada foi a que trouxe mais elementos definidos no Anexo I - Termo de Referência e Anexo VI - Metodologia de Avaliação e Seleção previstos do EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO N. 01/2023 - SEEL/SGG/GOIÁS PARCERIAS/VICE-GOVERNADORIA/SEAD, sendo assim é o estudo escolhido pela Comissão Especial de Avaliação e Seleção.

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 14:52:03-0300
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 Secretária Geral

Suplente da Comissão Especial de Avaliação

Documento assinado digitalmente



ANGELINE PIRES DA SILVEIRA
Data: 08/02/2024 14:50:01-0300
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.