

ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

Constitui objeto do presente PMI a obtenção de estudos, levantamentos, dados técnicos, e demais insumos necessários à estruturação de projeto de CONCESSÃO COMUM para reforma, qualificação, manutenção e gestão dos Mercados Municipais de Belo Horizonte com vistas ao desenvolvimento econômico, social e sustentável destes espaços públicos, priorizando-os como ponto de convivência para a comunidade, observando-se o disposto no presente instrumento e em seus anexos.

2. PRAZO PARA A ENTREGA

5.1. Os estudos deverão ser entregues em até **90 (noventa) dias** contados do fim do prazo para entrega do TERMO DE CADASTRAMENTO, aos cuidados da PBH ATIVOS S.A., na Av. Getúlio Vargas, 1.245 - 12º andar – Savassi, CEP 30.112-024 - BELO HORIZONTE – MG.

3. PRODUTOS

Os Proponentes deverão entregar os relatórios mencionados abaixo:

3.1. Relatório 1 - Estudos de Receitas:

- a) projeção detalhada das receitas do negócio durante o período de concessão;
- b) levantamento de receitas alternativas, complementares, acessórias ou de projetos associados (incluindo a exploração de empreendimentos comerciais a serem instalados na área objeto do projeto durante o período de concessão) que possam favorecer o modelo de negócio indicado;

3.2. Relatório 2 - Projeções de custos e despesas:

- a) cálculo e projeção dos custos variáveis e fixos da operação do modelo proposto e as despesas e os tributos pagos pela concessionária.

3.3. Relatório 3 - Projeções de Investimentos:

- a) projeção dos investimentos, com cronograma físico-financeiro e de desembolso, indicando a natureza dos itens de investimento.

3.4. Relatório 4 - Modelo Econômico-Financeiro do Empreendimento:

- a) cálculo e projeção das receitas, despesas e custos anuais da concessionária;
- b) projeção detalhada do investimento;
- c) projeção detalhada do financiamento do investimento;
- d) estimativa de investimentos fixos;
- e) quantificação da necessidade de capital de giro;

- f) inclusão de investimentos pré-operacionais;
- g) estimativa de faturamento, elaboração de demonstrações de resultado;
- h) elaboração do fluxo de caixa detalhado do projeto;
- i) elaboração do fluxo de caixa detalhado dos acionistas;
- j) cálculo de Taxa Interna de Retorno do Projeto;
- k) cálculo de Taxa Interna de Retorno do Acionista.

Todas as premissas deverão ser incorporadas e evidenciadas na elaboração da planilha que deverá ser entregue junto ao relatório.

O modelo Econômico-Financeiro do empreendimento obrigatoriamente deve ser entregue no formato de planilha MS-Excel ou equivalente.

3.5. Modelo Jurídico:

Definição da Alocação de Riscos do Projeto e de todos os parâmetros jurídicos necessários, inclusive o modelo de garantias e elaboração de memorando legal descrevendo os instrumentos legais e a justificativa para a escolha. Devem ser apresentados minimamente os seguintes cadernos para a licitação:

- i. Edital de concessão
- ii. Anexos do edital:
 - a. Anexo I – Modelos previstos no edital
 - b. Anexo II – Diretrizes para garantia da proposta
 - c. Anexo III – Diretrizes de elaboração e julgamento da proposta técnica
 - d. Anexo IV – Proposta comercial e plano de negócios de referência
 - e. Anexo V – Elementos de Projeto Básico
 - f. Anexo VI – Caderno de Especificação de Serviços da concessionária
 - g. Anexo VII – Minuta do contrato de concessão
- iii. Contrato
- iv. Anexos do contrato
 - a. Anexo 1 – Edital
 - b. Anexo 2 – Proposta econômica e plano de negócios
 - c. Anexo 3 – Condições gerais de garantia
 - d. Anexo 4 – Mecanismos de pagamento
 - e. Anexo 5 – Sistema de desempenho
 - f. Anexo 6 – Governança
 - g. Anexo 7 – Atos constitutivos da concessionária
 - h. Anexo 9 – Diretrizes e cronograma de pagamento

3.6. Elementos de Projeto Básico

Desenvolver desenhos técnicos referentes aos elementos de projeto básico, definindo e consolidando todas as informações necessárias a fim de verificar sua viabilidade técnica, legal e econômica. Devem ser apresentados minimamente:

- i. conceituação e memorial descritivo;
- ii. Planta de Situação;
- iii. plantas baixas esquemáticas de todos os níveis;
- iv. estudos básicos dos layouts internos;
- v. cortes e elevações;
- vi. perspectivas ilustrativas.

3.6.1. O projeto proposto deverá atender à legislação urbanística.

4. DIRETRIZES GERAIS

Os proponentes deverão considerar as seguintes diretrizes para a realização dos estudos de cada espaço:

- i. Garantir a preservação das atividades típicas dos mercados;
- ii. Considerar os aspectos socioculturais e urbanísticos da região do empreendimento e de seu entorno;
- iii. Respeitar todas as condições dos Termos de Permissão Remunerada de Uso (inclusive prazos) referentes aos atuais permissionários;
- iii. Criar condições de sustentabilidade do empreendimento;
- iv. Criar condições para expansão da atividade econômica;
- v. Respeitar as políticas públicas definidas para cada local;
- vi. Regularizar as desconformidades relativas à obediência à normativa urbanística no imóvel – terreno e edificações – bem como na área de abrangência do projeto;
- vii. Considerar diretrizes específicas para cada espaço, previstas nos Anexos III a VIII.

Será encaminhado projeto de lei à Câmara Municipal de Belo Horizonte que autoriza a concessão dos mercados públicos municipais e assegura a continuidade do funcionamento das atividades econômicas dos atuais permissionários dos espaços públicos eventualmente concedidos, respeitando todas as condições dos Termos de Permissão Remunerada de Uso vigentes, nos termos do que dispuser o edital de licitação.