



PROCEDIMENTO DE

MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE EDITAL DE

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 06/2025 ANEXO I - TERMO

DE REFERÊNCIA

1. INTRODUÇÃO

1.1. Este Termo de Referência apresenta o conteúdo, as diretrizes e as premissas para a elaboração dos ESTUDOS TÉCNICOS pelo AUTORIZADO, no âmbito deste CHAMAMENTO PÚBLICO.

1.2. A análise e avaliação dos ESTUDOS TÉCNICOS deverá ser feita em atendimento ao conteúdo e de acordo com as diretrizes e premissas constantes deste ANEXO I – Termo de Referência.

1.2.1. As diretrizes correspondem aos objetivos que o MUNICÍPIO pretende alcançar com o projeto a ser proposto pelos ESTUDOS TÉCNICOS.

1.2.2. As premissas são aspectos já definidos pelo MUNICÍPIO para o projeto, devendo ser atendidas pelos ESTUDOS TÉCNICOS.

1.2.3. Os critérios correspondem aos itens que permitirão a avaliação dos ESTUDOS TÉCNICOS mediante pontuação atribuída pela CGPPP

1.3. O AUTORIZADO deverá realizar os ESTUDOS TÉCNICOS em atendimento ao EDITAL, à legislação aplicável e ao cronograma apresentado no PLANO DE TRABALHO, observando eventuais condicionamentos e sugestões de alteração de conteúdo feitas pela CGPPP por iniciativa própria ou mediante provocação, nos termos do EDITAL.

1.3.1. Quaisquer alterações ou atrasos no cronograma deverão ser imediatamente comunicados pelo AUTORIZADO à CGPPP

1.3.2. Os ESTUDOS TÉCNICOS poderão contemplar soluções que demandem modificações no arcabouço normativo municipal, desde que sejam detalhadamente apresentadas as alterações necessárias, acompanhadas da



devida justificativa quanto aos potenciais benefícios e à conformidade com o ordenamento jurídico vigente.

1.4. O AUTORIZADO deverá apresentar os documentos adicionais que considerarem pertinentes, oportunos ou necessários para justificar o modelo proposto para o(s) CONTRATO(S) DE PARCERIA.

2. OBJETO

2.1. O objeto do CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 06/2025 consiste no recebimento de ESTUDOS TÉCNICOS que contemplem análises de viabilidade técnico-operacional, econômico-financeira e jurídico-institucional, visando determinar o modelo mais adequado para a implementação de um Polo Logístico no Município de Botucatu.

2.2. A solução a ser proposta deve abranger a instalação de um Polo Logístico, com o objetivo de reduzir os custos logísticos e de transporte, aumentar a conectividade da região e promover o desenvolvimento econômico do MUNICÍPIO, de modo a atrair investimentos privados e gerar empregos, em conformidade com as disposições estabelecidas neste TERMO DE REFERÊNCIA e na legislação vigente.

3. PREMISSAS E VEDAÇÕES

3.1. Os ESTUDOS TÉCNICOS deverão identificar a solução mais adequada para a implementação do objeto.

3.2. A AUTORIZADA terá liberdade para propor soluções para a implementação do objeto, desde que os ESTUDOS TÉCNICOS demonstrem a sua viabilidade e as suas vantagens econômicas e sociais.

3.3. A solução proposta pela AUTORIZADA poderá contemplar o Aeroporto Tancredo de Almeida Neves (SDBK), desde que observadas as normas regulamentares e o termo do Convênio de Delegação nº 47/2012, pelo qual a União transferiu ao Município a competência pela sua exploração.

3.4. Os ESTUDOS TÉCNICOS deverão avaliar a necessidade de desapropriações, definindo a área necessária para a implementação da solução proposta e a identificação dos imóveis a serem desapropriados.



3.5. A modelagem proposta

deverá contemplar o cumprimento de todos os requisitos legais e regulamentares pertinentes, inclusive aqueles relativos a licenciamento ambiental, planejamento urbano, segurança operacional e demais normas aplicáveis, observando-se as regras estabelecidas neste EDITAL e na legislação vigente.

3.6. Os ESTUDOS TÉCNICOS deverão considerar as seguintes premissas gerais:

- a) Adoção, sempre que possível, de modelos que não impliquem qualquer aporte ou dispêndio de recursos pela ADMINISTRAÇÃO, salvo as despesas com desapropriações;
- b) Apresentação do modelo de negócio que melhor viabilize a exploração do objeto, aproveite as suas potenciais sinergias, bem como seja capaz de promover o desenvolvimento econômico do Município;
- c) Previsão de possíveis fontes de exploração de receitas alternativas, complementares, acessórias ou derivadas de projetos associados que ofereçam utilidade à municipalidade e à população em geral.
- d) Apresentar soluções contratuais e operacionais que abarquem as melhores formas de exploração do objeto;
- e) Observar o pleno atendimento à legislação e demais normas, licenças e autorizações ambientais pertinentes.

3.2.1. É vedada a apresentação de ESTUDOS TÉCNICOS que considerem:

- a) A necessidade de alteração legislativa de competência federal ou estadual para garantir a viabilidade da futura licitação; e
- b) A transferência das competências da ADMINISTRAÇÃO em relação à tomada de decisões, regulação normativa e o poder de polícia.

4. DIRETRIZES

4.1. Os ESTUDOS TÉCNICOS deverão ser orientados pelas seguintes diretrizes:



a) Os ESTUDOS TÉCNICOS

deverão ser apresentados na forma de relatórios, com todas as informações correlatas (fotos, ilustrações, figuras, tabelas, planilhas, especificações, referências e outras), de modo a facilitar sua compreensão, utilização e manipulação. Deverão ser fornecidas, além das memórias de cálculos e resultados, todas as bases de dados e fórmulas utilizadas, de forma a permitir a auditoria e replicação de todas as etapas de execução dos estudos até a obtenção dos resultados finais. Não serão aceitos dados apresentados em formato de arquivo que não possibilite acesso total ao conteúdo, incluindo a possibilidade de cópia dos dados para uso em outros documentos ou formatos.

b) As planilhas eletrônicas deverão permitir edição e alteração de todo os seus campos, devendo apresentar as fórmulas e links, e não somente os dados deles resultantes. Não poderá haver nas planilhas ou quaisquer outros arquivos entregues, senhas, travas ou outros dispositivos que comprometam sua utilização. Em caso de utilização de macros, demonstrar por meio de manuais o seu racional de funcionamento.

c) Os ESTUDOS TÉCNICOS deverão ser entregues em formato digital e editável, nos formatos .xls .doc .pdf .jpg, ou outro formato semelhante, desde que possua as mesmas características citadas.

d) O material deve apresentar conteúdo e linguagem compatíveis com sua destinação, em língua portuguesa, devidamente digitado e formatado, contendo a relação de obras consultadas (referências bibliográficas), de acordo com as recomendações normativas da ABNT.

e) A metodologia empregada na realização dos ESTUDOS TÉCNICOS deverá ser tecnicamente consistente e detalhadamente apresentada, de forma a possibilitar o seu adequado entendimento.

5. CONTEÚDO

5.1. O AUTORIZADO deverá apresentar os seguintes produtos, conforme os requisitos que serão dispostos adiante:

a) Produto I – Relatório de Modelagem Técnico-operacional;



- b) Produto II – Relatório de Modelagem Econômico-financeira;
- c) Produto III – Relatório de Modelagem Jurídico-institucional.

5.2. Produto I – Relatório de Modelagem Técnico-operacional

5.2.1. Relatório de Modelagem técnico-operacional deverá conter, ao menos, um capítulo introdutório dedicado à proposição de soluções para implementação do Polo Logístico.

5.2.2. A solução proposta deverá ser capaz de promover o desenvolvimento econômico do Município, devendo ser adotadas tecnologias ambientalmente positivas e que garantam a eficiência dos recursos a serem empregados.

5.2.3. A solução deverá ser acompanhada da **modelagem técnica (arquitetura e engenharia)** e da **modelagem operacional**.

I. A **modelagem técnica (arquitetura e engenharia)** deverá ser apresentada, no mínimo, com o conteúdo a seguir listado:

- a) Estudo conceitual, de forma a fornecer visão global do projeto e identificar todos os seus elementos constitutivos com clareza;
- b) Elementos de projeto básico, tais como anteprojetos e plantas esquemáticas e projetos de engenharia, nos termos da legislação em vigor, se aplicável;
- c) Descrição técnica detalhada das soluções globais e localizadas, em detalhamento suficiente para não comprometer a capacidade do operador em inovações e melhoramentos durante a elaboração dos projetos de engenharia;
- d) Identificação e mapeamento de áreas de implantação do projeto, além dos custos e análise de regularidade da implantação deste tipo de empreendimento perante as autoridades competentes;
- e) Plano de implantação ou reforma, dimensionamento e caracterização das estruturas previstas, se aplicável;



PRA FRENTE E PRA TODOS

- f) Orçamento detalhado contendo estimativa dos investimentos e despesas de implantação exigidas, discriminados em elementos de maior representatividade sobre o valor do investimento (materiais, equipamentos, obras civis, despesas ambientais, aprovações e licenciamentos, dentre outros); e
- g) Cronograma físico-financeiro dos investimentos.
- h) Na elaboração da modelagem de **arquitetura e engenharia** deverão ser consideradas soluções de acessibilidade, ambientais, bem como métodos construtivos modernos capazes de garantir os padrões de qualidade dos materiais e serviços;

5.2.3.1. A **modelagem operacional** deverá incluir, mas não se limitar aos itens abaixo:

- a) apresentação do modelo operacional de exploração do objeto, bem como das atividades capazes de gerar receita;
- b) Espera-se que sejam analisadas, no mínimo:
 - i. As tecnologias e os equipamentos disponíveis a serem adotados, que fundamentem, logística e operacionalmente, o modelo proposto;
 - ii. A necessidade de novos equipamentos, bem como os investimentos necessários, a fim de se desenvolver as propostas de que tratam o item 5.2.1.;
 - iii. As projeções preliminares e estimadas de receitas, despesas e investimentos que demonstrem a viabilidade mínima do modelo proposto; e
 - iv. A demonstração dos ganhos econômicos, sociais, ambientais ou outros, decorrentes das propostas realizadas.
- c) A estimativa de custos (operacionais, administrativos e de manutenção) e outras despesas para execução dos serviços, de modo que as estimativas sejam segregadas no maior nível de detalhamento possível;
- d) Descrição da matriz de responsabilidades, mediante a distribuição de atribuições operacionais, conforme modelo proposto pelo AUTORIZADO,



para:

- i. Agente de apoio à fiscalização ou verificador independente;
 - ii. Operador privado;
 - iii. Município de Botucatu.
- e) Caso a solução proposta comtemple o Aeroporto, o plano de transição da operação atual, detalhando a divisão de responsabilidades, cronograma de transição e demais aspectos que sejam identificados como cruciais ao procedimento.
 - f) Aspectos da operação a serem considerados no plano de fiscalização permanente da execução dos serviços, visando ao atendimento das normas, especificações, instruções, níveis de qualidade e periodicidade, a fim de assegurar a regularidade da atividade e o fiel cumprimento do contrato, se aplicável;
 - g) Proposta de sistema de mensuração de desempenho com indicadores que permitam estabelecer e avaliar o nível de serviço, contendo a definição dos parâmetros a serem verificados, metas, metodologia de verificação e as consequências associadas ao seu descumprimento, se for o caso; e
 - h) Os indicadores de desempenho deverão estabelecer um padrão operacional de excelência para os serviços respeitando o princípio da eficiência administrativa e buscando alinhar o interesse econômico do futuro operador com o interesse público, se aplicável.

5.2.3.2. A modelagem técnica (arquitetura e engenharia) é compreendida como o conjunto de elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado, para caracterizar as implantações propostas.

5.2.3.3. Para a propositura de reformas ou readequações de espaços, equipamentos, áreas e instalações atualmente existentes, ou para a propositura de construção, os ESTUDOS TÉCNICOS deverão conter projetos preliminares de engenharia, respeitadas as normas técnicas aplicáveis, e atender à legislação vigente.

5.3. Modelagem Econômico-Financeira (Caderno II)



5.3.1. A **modelagem econômico-financeira** deverá considerar estudo da viabilidade e sustentabilidade do projeto do ponto de vista econômico e financeiro, que incluirá demonstração dos resultados quantitativos estimados para o projeto, previsão de remuneração e dimensionamento das garantias a serem oferecidas pelos agentes públicos e privados.

5.3.2. Os **ESTUDOS TÉCNICOS** deverão propor fontes orçamentária para a implementação do projeto proposto, inclusive a partir da desoneração de previsões do orçamento vigente e em atenção à legislação de regência, se aplicável.

5.3.3. Os **ESTUDOS TÉCNICOS** deverão expressar todos os valores em reais (R\$), além de considerar a Norma Contábil e o Regime Fiscal vigentes.

5.3.4. A análise e a projeção de receitas, custos e investimentos deverão compreender, quando aplicável:

- a) Estudo de demanda e a sua projeção ao longo do prazo contratual proposto, considerando as linhas de negócios, serviços prestados e preços praticados, envolvendo as atividades propostas pelo AUTORIZADO, citando linhas de negócios possíveis;
- b) Descrição e dimensionamento das fontes de receitas acessórias, alternativas ou complementares, caso existentes;
- c) Modelo de remuneração do futuro operador e, caso o modelo envolva a pagamento de contraprestação, a metodologia de cálculo, incluindo fórmulas, índices e mecanismos para reajuste;
- d) Estudo de dimensionamento e valoração de custos e despesas; e
- e) Estudo de dimensionamento dos investimentos necessários para a implementação da solução proposta.

5.3.5. A análise de viabilidade econômico-financeira deverá envolver, no mínimo:

- a) Análise econômica da modalidade de contratação mais vantajosa para a ADMINISTRAÇÃO, considerando os aspectos de custo-benefício, custo de oportunidade, dentre outros;



- b) Relatório explicativo da modelagem financeira, contendo a justificativa de todas as premissas utilizadas;
- c) Modelo econômico-financeiro detalhado em planilha eletrônica em formato de tipo Microsoft Excel (.xls) que comprove a viabilidade financeira do negócio, seguindo as práticas contábeis e fiscais vigentes à época da sua preparação, e que deverá ser apresentado com fórmulas de cálculo abertas, permitindo conferência das operações matemáticas realizadas e a simulação posterior de diferentes cenários e análise de sensibilidade; e
- d) Plano de Negócios de referência, se for o caso.

5.3.6. O modelo econômico-financeiro e o respectivo relatório deverão apresentar as premissas que embasaram os ESTUDOS TÉCNICOS, incluindo, mas não se limitando a:

- a) Premissas macroeconômicas e financeiras;
- b) Avaliação e justificativa para a Taxa Interna de Retorno (TIR);
- c) Premissas fiscais e tributárias;
- d) Descrição da estrutura de capital (próprio e de terceiros);
- e) Descrição do tipo de dívida e dos instrumentos financeiros utilizados (ponte e/ou longo prazo, sênior e/ou subordinada, empréstimos bancários, utilização de valores mobiliários, melhorias de créditos, hedge etc.), montante, prazo e condições;
- f) Cronograma físico-financeiro detalhado dos investimentos, por etapa e por fase de implantação, caso haja, incluindo prazos para obtenção das licenças de instalação e operação se aplicável;
- g) As fontes de receita segregadas;
- h) Premissas para projeção de capital de giro;
- i) Custos e despesas segregados;



- j) Premissas para a recuperação do investimento por parte dos acionistas ao longo do prazo do CONTRATO DE PARCERIA (distribuição de dividendos, redução de capital, dentre outros); e
- k) Indicadores de desempenho e percentual vinculado à remuneração.

5.3.7. Os principais resultados do modelo financeiro deverão incluir, se aplicáveis:

- a) Estimativa de valores de remuneração do futuro operador e de receitas acessórias;
- b) Taxa Interna de Retorno do Projeto alavancada e desalavancada, assim como a Taxa Interna de Retorno do Acionista por meio do fluxo de caixa de dividendos e aportes de capital (TIR);
- c) Alavancagem financeira máxima;
- d) Produção de indicadores, a exemplo de exposição máxima, custo médio ponderado de capital (WACC), payback etc.;
- e) Índice de Cobertura dos Serviços de Dívida (ICSD) anual e médio;
- f) Avaliação e justificativa para o prazo de contratação adotado;
- g) Ano do primeiro retorno de capital dos acionistas;
- h) Primeiro e último ano de pagamento das dívidas; e
- i) Outras que se julgar necessárias.

5.3.8. O modelo econômico-financeiro deverá incluir as seguintes planilhas, se aplicáveis:

- a) Painel de controle (sumário);
- b) Premissas;
- c) Demonstração de Fluxo de Caixa;



- d) Demonstração de Resultados de Exercício;
- e) Balanço Patrimonial;
- f) Termos e condições de financiamento;
- g) Investimentos e manutenções periódicas;
- h) Custos de operação e manutenção;
- i) Análises de sensibilidade;
- j) Quadro de usos e fontes de recursos, ano a ano; e
- k) Outros elementos que se julgar necessários.

5.4. Modelagem Jurídica (Caderno III)

5.4.1. A modelagem jurídica deverá apresentar análise dos fundamentos legais e de todas as demais normas pertinentes, a fim de detalhar e complementar a escolha da modalidade de contratação. Deverá ser indicado o regime jurídico adequado ao modelo proposto, nas suas variadas espécies, com as devidas justificativas.

5.4.2. A proposta de modelagem jurídica deverá contemplar soluções institucionais, jurídicas e regulatórias pertinentes ao encaminhamento do projeto, considerando os precedentes do Tribunal de Contas do Estado.

5.4.3. A modalidade de contratação escolhida, nas suas variadas espécies, deverá ser claramente detalhada e justificada.

5.4.4. A modelagem jurídica deverá detalhar e justificar os seguintes itens, se aplicáveis:

- a) Os termos definidos do edital e da minuta do contrato;
- b) Objeto da contratação;
- c) Critérios de julgamento da licitação;



- d) Eventuais critérios de qualificação técnica e econômico-financeira;
- e) Critérios para elaboração de proposta técnica, caso prevista;
- f) Eventuais condições precedentes à assinatura do contrato;
- g) Mecanismos jurídicos para viabilizar a transição operacional;
- h) Prazo e valor estimado do contrato;
- i) Mecanismo de remuneração do operador e fontes de receita;
- j) Matriz de riscos e medidas mitigatórias de eventual responsabilização da ADMINISTRAÇÃO no tocante às obras e serviços;
- k) Eventuais contrapartidas a serem pagas à ADMINISTRAÇÃO em razão da exploração da área e dos serviços prestados, tais como pagamento de outorga (fixa e/ou variável), ou o eventual compartilhamento de receitas alternativas;
- l) Obrigações das partes, incluindo a eventual descrição de seguros de contratação obrigatória;
- m) Sanções e penalidades aplicáveis às hipóteses de infração;
- n) Mecanismo de fiscalização do contrato e se é o caso de utilizar verificador independente;
- o) Estrutura de garantias públicas, caso necessárias;
- p) Procedimentos necessários para garantir os direitos dos usuários, se o caso;
- q) Bens reversíveis e outras eventuais regras sobre bens vinculados à contratação;
- r) Potenciais interfaces institucionais com os agentes envolvidos; e
- s) Aspectos tributários do modelo de contratação escolhido.



5.4.5. A modelagem jurídica deverá conter, ainda:

- a) Análise de diretrizes regulatórias ambientais e de outros aspectos de natureza jurídico-regulatória aplicáveis;
- b) A descrição de procedimentos para obtenção de licenciamentos, autorizações e correlatos, caso sejam necessárias, incluídas as estimativas de prazo para esse fim; e
- c) Indicação dos requisitos para licença ambiental prévia ou expedição das diretrizes para o licenciamento ambiental, se aplicável.

5.4.6. Deverão ser elaboradas minutas completas de edital e contrato para a modalidade de contratação sugerida, se houver, bem como de seus respectivos anexos, acompanhado das respectivas justificativas no Caderno III, que expressem a credibilidade do modelo;

5.4.7. Deverão ser elaboradas minutas de leis, decretos ou outros instrumentos jurídicos, quando o ESTUDO TÉCNICO contemplar soluções que dependam de alterações legislativas, caso necessárias; e

5.4.8. A modelagem jurídica também poderá conter explicitação das razões jurídicas adotadas para as premissas do modelo econômico-financeiro, quando cabíveis.

Secretaria Municipal de Governo e Relações Institucionais
Município de Botucatu