



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Três Coroas  
[licitacoes@pmtcoroas.com.br](mailto:licitacoes@pmtcoroas.com.br)



**EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO 009/2023  
PROCESSO 1925/2023**

**DISPÕE sobre a Manifestação de Interesse Privado - MIP protocolada pela empresa Cheetah Consultoria Empresarial LTDA e que trata do DESENVOLVIMENTO URBANO E ECONÔMICO PARA A ÁREA DO VALE DO PARANHANA CENTRO DE TRÊS COROAS.**

**CAPÍTULO I  
DO EDITAL DE CHAMAMENTO**

O MUNICÍPIO DE TRÊS COROAS, Estado do Rio Grande do Sul, inscrito no CNPJ sob o nº 88.199.971/0001-53, com sede administrativa na Av. João Correa, nº 380 – Centro, Três Coroas/RS, por seu Prefeito Municipal, com fundamento no art. 81 da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, torna público o presente edital de chamamento público para propositura e a realização de estudos, investigações, levantamentos e projetos de soluções inovadoras que contribuam com questões de relevância pública relativamente ao **DESENVOLVIMENTO URBANO E ECONÔMICO PARA A ÁREA DO VALE DO PARANHANA CENTRO DE TRÊS COROAS**, bem como de serviços complementares.

O credenciamento será executado em conformidade com o que dispõe as normas gerais da Lei nº 14.133/2021 e demais disposições legais, Decreto Municipal nº 3.488, de 27 de junho de 2023 e normas regulamentares aplicáveis ao procedimento.

**1 - CONDIÇÕES PARA CREDENCIAMENTO:**

1.1 Os novos interessados deverão através do protocolo presencial ou eletrônico protocolar sua solicitação que deverá seguir conforme indicado neste edital com o apensamento de documentos que sejam solicitados visando complementar e instruir os processos atinentes aos três temas já indicados. Para a empresa que já protocolou as suas MIPs, o comitê gestor solicitará documentos de instrução do processo e para novos interessados os procedimentos estão a seguir descritos.

**1.1.1 PRAZO DO CREDENCIAMENTO: 30 (trinta) dias, de 03 de julho a 02 de agosto de 2023.**

**1.1.2 PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO**

- O inteiro teor do presente edital estará disponível no sítio eletrônico



Estado do Rio Grande do Sul  
**Prefeitura Municipal de Três Coroas**  
[licitacoes@pmtcoroas.com.br](mailto:licitacoes@pmtcoroas.com.br)



oficial do MUNICIPIO DE TRÊS COROAS, podendo ser impresso mediante requerimento escrito, com a identificação do interessado.

- Poderão ser solicitados esclarecimentos acerca do objeto deste edital até 05 (cinco) dias úteis anteriores ao prazo para a entrega da Proposta de abertura de Manifestação de Interesse.
- Os pedidos de esclarecimento deverão ser dirigidos ao Prefeito Municipal de Três Coroas, devendo ser formulados através do protocolo, presencial ou eletrônico.
- Caberá ao Gabinete do Prefeito Municipal, auxiliado pelos seus integrantes, responder aos pedidos de esclarecimentos e publicar as respectivas respostas no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis contados da data do protocolo de recebimento.
- A resposta aos pedidos de esclarecimento será divulgada mediante nota no sítio eletrônico oficial do Município, além de constar fisicamente no processo administrativo instaurado para acompanhamento da MIP.

## CAPÍTULO II

### 2 – DO OBJETO:

2.1 Por meio do presente edital de chamamento público a Prefeitura Municipal de Três Coroas torna público o recebimento da manifestação de interesse privado (MIP) e divulga a todos os potenciais interessados sua intenção de reunir estudos técnicos oriundos da iniciativa privada para elaboração futura de projeto básico para celebração de parceria público-privada (PPP), outorga de concessão, apresentação de projetos, levantamentos, investigações ou estudos, por pessoa física ou jurídica de direito privado que contribuam com questões de relevância pública, a serem utilizados pela Prefeitura Municipal de Três Coroas, visando o **DESENVOLVIMENTO URBANO E ECONÔMICO PARA A ÁREA DO VALE DO PARANHANA CENTRO DE TRÊS COROAS**.

2.2 Os estudos que compreenderão aspectos econômicos, técnicos e jurídicos deverão observar as diretrizes e os elementos previstos no Termo de Referência anexo ao presente edital.

## CAPÍTULO III

### 3 DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO



Estado do Rio Grande do Sul  
**Prefeitura Municipal de Três Coroas**  
[licitacoes@pmtcoroas.com.br](mailto:licitacoes@pmtcoroas.com.br)



3.1 Poderão participar da presente MIP pessoas jurídicas, de direito privado, ou grupo de pessoas jurídicas, nacionais ou estrangeiras, que observarem as condições previstas neste EDITAL.

3.1.1 É vedada a participação de pessoas jurídicas que tenham em seu quadro servidor público ou dirigente da Prefeitura Municipal de Três Coroas.

3.1.2 É vedada a participação de pessoas físicas ou jurídicas punidas com a sanção por órgão ou entidade integrante de qualquer Ente Federativo ou órgão ou entidade integrante da Administração Municipal.

3.2 Os INTERESSADOS deverão apresentar ao Conselho Gestor do Programa Municipal de Parcerias Público Privadas (CGP), no prazo de 30 (trinta) dias contados da publicação do presente EDITAL, Requerimento solicitando participar. Este Requerimento deve ser enviado de forma eletrônica ou via protocolo físico, dirigido ao Conselho Gestor do Programa Municipal devendo conter:

-Qualificação completa: dados que permitam identificar a pessoa jurídica de direito privado e a sua localização para eventual envio de notificações, informações, erratas e respostas a pedidos de esclarecimentos, com:

I - qualificação completa, que permita a identificação da pessoa física ou jurídica, com razão social, CNPJ ou CPF, endereço sede, endereço eletrônico, telefones e qualificação do representante legal;

II - demonstração de experiência na realização de projetos, levantamentos, investigações e estudos similares aos solicitados;

III- documentos que comprovem a regularidade fiscal e trabalhista da pessoa jurídica de direito privado interessada;

IV - detalhamento das atividades que pretende realizar, considerado o escopo dos projetos, levantamentos, investigações e estudos, definidos no Edital de Chamamento Público, incluída a apresentação de plano de trabalho com a indicação de cronograma;

V - indicação de valor do ressarcimento pretendido bem como percentual de valor que atenda a legislação brasileira, acompanhado de informações e parâmetros utilizados para sua definição; e

VI - declaração de transferência à administração pública dos direitos associados aos projetos, levantamentos, investigações e estudos selecionados.

3.3. Os projetos/estudos deverão contemplar a descrição, os requisitos e



Estado do Rio Grande do Sul  
**Prefeitura Municipal de Três Coroas**  
[licitacoes@pmtcoroas.com.br](mailto:licitacoes@pmtcoroas.com.br)



instruções de instalação e configuração do empreendimento, a saber:

- Diagnóstico preliminar de consumo da cidade e da região;
- Estudos de benchmark;
- Estudos locacionais e legais;
- Indicadores ambientais preliminares relativamente às áreas de implantação;
- Indicadores dos possíveis passivos ambientais das áreas;
- Indicadores de ESG;
- Indicadores de custos, financiamentos, busca de recursos, modelagem base econômico financeira;
- Estudos preliminares de instalação;
- Indicadores de modelagem: operacional com suas Apostilas de (operação, manutenção e desempenho), econômico-financeira e jurídica.

3.4. A Documentação de Habilitação técnica:

3.4.1. Para demonstração da habilitação técnica o REQUERENTE deverá apresentar:

- Atestados nacionais ou internacionais que demonstrem a qualificação para apresentação de produtos nas áreas econômico-financeira, atinentes e em concordância a Resolução 1311, de 09 de dezembro de 2010, do Conselho Federal de Contabilidade (CFC).
- Para áreas de Engenharia e arquitetura o REQUERENTE deverá fazer a indicação de profissionais devidamente registrados nos conselhos de engenharia ou arquitetura, declaração esta que deverá ser formalizada contendo nome, número do conselho e atividades a serem realizadas no âmbito do trabalho. Estes profissionais também poderão apresentar currículo vitae.
- Na hipótese de GRUPO é admitido que a documentação atinente à área técnica seja apresentada em conjunto.

3.5. As manifestações de interesse que não atenderem o disposto neste item serão desclassificadas do processo.

3.6. As notificações, informações, erratas e respostas a pedidos de esclarecimentos relacionados à MIP serão requisitadas ou enviadas ao representante do CGP.

3.6. Eventuais solicitações de sigilo de dados cadastrais deverão ser apresentadas no Requerimento, e serão avaliadas pelo CGP.

3.7. A participação em grupo na presente MIP dispensa a necessidade de vínculo formal entre os participantes, bastando que conste do Requerimento a identificação completa de todos os participantes, bem como do seu representante no grupo.



## CAPÍTULO IV

### 4 DO REQUERIMENTO DE AUTORIZAÇÃO

4.1 O **REQUERIMENTO DE AUTORIZAÇÃO**, endereçado à Prefeitura Municipal de TRÊS COROAS, deverá ser apresentado no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da publicação deste edital de chamamento público, no sítio eletrônico do Município.

4.2 O **REQUERIMENTO DE AUTORIZAÇÃO** deverá conter os seguintes elementos:

4.2.1 Habilitação por meio da apresentação dos documentos de identificação, contendo RG e CPF, ou, em caso de empresa, contrato social ou instrumento constitutivo;

4.2.2 Demonstração da atuação na área de domínio do projeto e de possuir a equipe técnica com a formação necessária para o desenvolvimento de todas as etapas dos estudos;

4.2.3 Apresentação de cronograma de realização dos estudos técnicos com fixação das datas de início e término para apresentação dos estudos, cujo prazo não poderá ultrapassar até **90 (noventa dias), podendo ser solitada prorrogação por igual período**;

4.2.4 Declaração de transferência à Prefeitura Municipal de Três Coroas dos direitos associados aos estudos técnicos selecionados, conforme modelo anexo ao presente edital;

4.2.5 Proposta de remuneração do contratado proposto inclusive os que não impliquem desembolso pela Administração Pública Municipal, salvo seja indicado necessidade de aporte público para o equilíbrio financeiro dos projetos propostos.

4.3 Serão negados os REQUERIMENTOS DE AUTORIZAÇÃO em dissonância com as diretrizes previstas neste Edital.

4.4 Da decisão de desclassificação caberá recurso administrativo a ser direcionado ao Prefeito Municipal de Três Coroas, que deverá julgá-lo no prazo de 5 (cinco) dias a contar da data de interposição.



Estado do Rio Grande do Sul  
**Prefeitura Municipal de Três Coroas**  
[licitacoes@pmtcoroas.com.br](mailto:licitacoes@pmtcoroas.com.br)



4.5 O prazo para interposição do recurso é de 05 (cinco) dias a contar da intimação da decisão de desclassificação que dar-se-á mediante ciência nos autos do processo administrativo ou publicação no diário oficial.

4.6 A autorização para apresentação de Estudos Técnicos:

4.6.1 Não gerará direito de preferência no eventual certame licitatório a ser realizado para implantação do projeto objeto do estudo técnico;

4.6.2 Não acarretará a obrigatoriedade de realização de certame licitatório para implantação do projeto;

4.6.3 Não implicará, por si só, direito a ressarcimento de valores envolvidos em sua elaboração;

4.6.4 Será pessoal e intransferível.

4.7 A Prefeitura Municipal de Três Coroas não responde por quaisquer danos decorrentes dos atos realizados pelos autorizados para desenvolvimento dos estudos técnicos, não acarretando a autorização concedida qualquer vínculo empregatício.

4.8 A autorização concedida poderá ser revogada pela Prefeitura Municipal de Três Coroas, mediante adequada justificação que ateste a alteração do interesse público subjacente ao objeto do estudo técnico, inexistindo nesta hipótese direito a ressarcimento pelo autorizado, inclusive, quanto aos eventuais gastos decorrentes dos atos necessários ao desenvolvimento dos estudos.

4.9 Será anulada a autorização caso constatada a ocorrência de vício de legalidade no procedimento de concessão ou Parceria Público Privada.

4.10 Na hipótese de inobservância dos limites da autorização, inclusive quanto aos prazos fixados neste edital, garantido o direito à ampla defesa e ao contraditório do autorizado, deverá ser cassada a autorização concedida.

## **CAPÍTULO V**

### **5 DOS ESTUDOS TÉCNICOS**

5.1 Os estudos técnicos deverão ser apresentados pelo autorizado no prazo



Estado do Rio Grande do Sul  
**Prefeitura Municipal de Três Coroas**  
[licitacoes@pmtcoroas.com.br](mailto:licitacoes@pmtcoroas.com.br)



máximo de 90 (noventa) dias a contar da concessão da autorização, devendo ser observado o cronograma físico apresentado quando do requerimento de autorização.

5.2 Os estudos técnicos deverão ser elaborados de acordo com as diretrizes e formatações abaixo previstas, devendo ser disponibilizada ao Conselho Gestor, além do original físico do estudo, cópia em formato digital:

APOSTILA 01	Plano de Negócios
APOSTILA 02	Planificação Jurídica
APOSTILA 03	Projeto Técnico de Arquitetura e urbanismo

5.3 Todos os documentos que integram os estudos técnicos deverão estar firmados pelos responsáveis pela sua elaboração.

## CAPÍTULO VI

### 6 DA SELEÇÃO DOS ESTUDOS TÉCNICOS

6.1 A seleção dos estudos técnicos apresentados pelos autorizados será realizada pelo Conselho Gestor do Programa Municipal de Parcerias Público Privadas (CGP) designado pelo Prefeito Municipal de Três Coroas, que será composta com servidores municipais com expertise necessária à avaliação dos estudos.

6.2 Na composição do conselho serão designados, preferencialmente, servidores que integrem os órgãos municipais com atribuições equivalentes à área de abrangência do projeto.

6.3 O conselho descrito no item 6.1 terá atribuição para avaliar os requerimentos de autorização.

6.4 A seleção dos estudos técnicos deverá ser realizada com base preferencialmente em critérios objetivos e técnicos, devendo ser rejeitados estudos que não contribuam efetivamente com o projeto a ser implementado no Município de Três Coroas, considerando:

I - a observância das diretrizes e premissas definidas pelo CGP;



Estado do Rio Grande do Sul  
**Prefeitura Municipal de Três Coroas**  
[licitacoes@pmtcoroas.com.br](mailto:licitacoes@pmtcoroas.com.br)



II - a consistência e a coerência das informações que subsidiaram sua realização;

III - a adoção das melhores técnicas de elaboração, segundo normas e procedimentos científicos pertinentes, e a utilização de equipamentos e processos recomendados pela melhor tecnologia aplicada ao setor;

IV - a compatibilidade com a legislação aplicável ao setor e com as normas técnicas emitidas pelos órgãos e pelas entidades competentes;

V - a demonstração comparativa de custo e benefício da proposta do empreendimento em relação a opções funcionalmente equivalentes, para a decisão quanto à conveniência e oportunidade;

VI - o impacto socioeconômico da proposta para o projeto, principalmente em relação a disponibilidade de um parque urbano central integrado e a ausência de setor de hotelaria na cidade de Três Coroas, o que prejudica o desenvolvimento do potencial turístico da cidade.

6.5 O projeto deve prever a apresentação de estudos, levantamentos e investigações visando a implantação do que segue:

- a) Proposta de ocupação da Rua coberta;
- b) Proposta de ocupação da área entre as pontes;
- c) Proposta de ocupação ou proposta de ocupação da area das 07 casas;
- d) Proposta de ocupação nas áreas públicas com equipamentos tais como: academia da terceira idade, área de atendimento infantil, anfiteatros e afins;
- e) Estudo de mobilidade urbana;
- f) Proposta de Área hoteleira;
- g) Proposta de Área de educação;
- h) Proposta de implantação de instituições de nível superior;
- i) Proposta de implantação de Área habitacional;
- j) Todos os projetos deverão ser implantados em imóveis de propriedade do Município de Três Coroas e as areas serão indicadas sob consulta no decorrer do processo autorizativo e após diálogo público privado, conforme a Lei Federal nº 14.133 de



Estado do Rio Grande do Sul  
**Prefeitura Municipal de Três Coroas**  
[licitacoes@pmtcoroas.com.br](mailto:licitacoes@pmtcoroas.com.br)



1 de abril de 2021;

k) Todos os trabalhos deverão apresentar estudos econômicos atinentes a cada área em tela por serem Unidades Geradoras de caixa independentes, com sistemas de monetização também diferentes e que deverão ser explicados a partir de gráficos, desenhos, tabelas e outras informações que se fizerem necessárias.

6.6 Quanto à decisão de rejeição, caberá recurso administrativo direcionado ao Prefeito Municipal, que deverá respondê-lo no prazo máximo de 5 (cinco) dias, contados da data da interposição.

6.7 O prazo para interposição do recurso é de 05 (cinco) dias, a contar da intimação da decisão de desclassificação que dar-se-á mediante ciência nos autos do processo administrativo ou publicação no diário oficial.

## CAPÍTULO VII

### **7 DA FISCALIZAÇÃO E PARTICIPAÇÃO DO MUNICÍPIO NOS ESTUDOS/PROJETOS**

7.1 A fiscalização da elaboração dos estudos técnicos, especialmente no que tange à observância dos requisitos de elaboração dos projetos, será realizada por Conselho designado especialmente para tal finalidade pela autoridade máxima do órgão responsável pela área de abrangência do projeto.

7.2 Os projetos/estudos serão desenvolvidos sob as premissas a serem designadas pelo Município, respeitando a autonomia da empresa proponente, porém observando:

7.2.1 A necessidade de implantação de um parque urbano municipal na área objeto do estudo;

7.2.2 A necessidade de atratividade e viabilidade econômica/comercial da iniciativa privada para desenvolvimento e execução do empreendimento/investimento;

7.2.3 O déficit de habitações destinadas à locação diária no município.

7.3 O Conselho nomeado pelo Prefeito Municipal poderá, a qualquer momento, solicitar informações necessárias e deverá participar das principais decisões relativas ao projeto/estudo, visando a adequação dos trabalhos implementados às necessidades e interesses do Município de Três Coroas.

## CAPÍTULO VIII



## 8 DO RESULTADO FINAL

8.1 O resultado final dos processos com a listagem dos estudos técnicos aprovados será publicado no Diário Oficial e divulgado no sítio eletrônico oficial da Prefeitura Municipal de Três Coroas.

8.2 O inteiro teor dos estudos técnicos apresentados estarão disponíveis para consulta junto ao Conselho responsável.

8.3 A aprovação dos estudos técnicos não acarreta o dever de instauração de certame licitatório direcionado à implantação do projeto.

8.4 Eventual instauração de certame licitatório deverá ser precedida de autorização do Conselho, sendo que no Edital estará previsto o custeio dos valores relativos aos estudos apresentado pela proponente, que serão arcados pelo licitante vencedor.

## CAPÍTULO IX

### 9 DOS DIREITOS DO PROPONENTE

9.1 O proponente cujo projeto foi parcial ou integralmente utilizado pela Prefeitura Municipal de Três Coroas para consolidação de projeto básico de certames licitatórios terá o direito de ser ressarcido dos custos de elaboração dos estudos técnicos pelo futuro e eventual contratado, nos termos do artigo 81 da Lei de Licitações nº 14.133/2021.

9.2 O ressarcimento será exclusivamente limitado ao valor consignado no requerimento de autorização podendo ser definido segundo orientação da legislação brasileira e ainda segundo a complexidade do projeto, o que permitirá mudança do mesmo, para atendimento quanto ao trabalho realizado, visando o sucesso do empreendimento. Caberá recurso administrativo direcionado ao Prefeito Municipal, que deverá respondê-lo no prazo máximo de 05 (cinco) dias contados da data da interposição, relativamente a mudanças quanto ao ressarcimento devido a complexidade do projeto.

9.2.1 Em caso de aproveitamento parcial, serão utilizados os valores indicados em cada item do projeto.

9.3 Em nenhuma hipótese a Prefeitura Municipal de Três Coroas poderá ser



Estado do Rio Grande do Sul  
**Prefeitura Municipal de Três Coroas**  
[licitacoes@pmtcoroas.com.br](mailto:licitacoes@pmtcoroas.com.br)



obrigada a ressarcir o proponente pelos custos de elaboração dos estudos técnicos.

9.4 A apresentação de estudos técnicos, ainda que aprovados e efetivamente utilizados, não afasta o direito de participação do proponente no certame licitatório instaurado para implementação do objeto por meio da celebração de parceria público privada (PPP) ou concessão pública.

9.5 Ao proponente deverá ser garantido o livre acesso a todas as informações necessárias à elaboração dos estudos técnicos, devendo a Prefeitura Municipal de Três Coroas zelar por esse direito.

## CAPÍTULO X

### 10 DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

10.1 Pela inobservância das diretrizes previstas neste edital e das obrigações decorrentes do presente procedimento de manifestação de interesse, poderão ser imputadas aos proponentes as sanções previstas na Lei nº 14.133/21.

10.2 Eventuais sanções de caráter pecuniário não adimplidas voluntariamente serão inscritas em dívida ativa para posterior execução fiscal.

## CAPÍTULO XI

### 11 DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

11.1 Este procedimento poderá ser revogado por razões de interesse público, decorrente de fato superveniente, ou anulado, no todo ou em parte, por ilegalidade, de ofício ou por provocação de terceiro.

11.2 Os prazos estabelecidos neste edital poderão ser prorrogados a critério da Prefeitura Municipal de Três Coroas, devendo a prorrogação se estender a todos os interessados.

11.3 Ocorrendo ponto facultativo, ou outro fato superveniente de caráter público, que impeça a realização dos eventos nas datas acima marcadas, estes ficarão automaticamente adiados para o mesmo horário do primeiro dia útil subsequente, independentemente de nova comunicação.



Estado do Rio Grande do Sul  
**Prefeitura Municipal de Três Coroas**  
[licitacoes@pmtcoroas.com.br](mailto:licitacoes@pmtcoroas.com.br)



11.4 A entrega dos estudos preliminares implicará a cessão dos direitos decorrentes da autoria e propriedade intelectual das informações, levantamentos, estudos, projetos e quaisquer outros documentos apresentados, que poderão ser utilizados incondicionalmente pelos órgãos e entidades da Administração Pública Municipal para a estruturação de projetos de parceria público-privada, concessão comum de obras e de serviços públicos, permissão de serviços públicos e outras formas de contratação relacionadas.

11.5 Acompanham este edital os seguintes anexos:

Anexo I – Termo de Referência

Anexo II – Minuta de Declaração de transferência Prefeitura Municipal Três Coroas dos direitos associados aos Estudos Técnicos selecionados

11.6 Fica eleito o Foro da Comarca de Três Coroas para dirimir qualquer litígio decorrente do presente procedimento que não possa ser resolvido por meio amigável, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS, 30 de junho de 2023.

**Alcindo de Azevedo**  
Prefeito Municipal de Três Coroas



Estado do Rio Grande do Sul  
**Prefeitura Municipal de Três Coroas**  
[licitacoes@pmtcoroas.com.br](mailto:licitacoes@pmtcoroas.com.br)



## **ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA**



## 1. OBJETIVO

Os ESTUDOS abrangerão modelagem do meio ambiente, modelagem econômico-financeira, modelagem técnica, arquitetônica e urbanística, modelagem jurídica, modelagem de anteprojetos técnicos e de engenharia, com indicadores de meio ambiente e ESG de impacto ambiental e urbanístico. Este Termo de Referência busca fornecer insumos aos interessados na elaboração dos ESTUDOS em nível de detalhamento suficiente para composição do Edital.

## 2. DESCRIÇÃO DO PROJETO E ÁREA DE ESTUDOS

Deverá ser feita descrição da área para desenvolvimento de cada estudo devendo ser indicado o que segue, no mínimo:

- Área de trabalho;
- Matrículas;
- Área a ser ocupada;
- Descrição da área;
- Aerofotogramétrico ou outro tipo de mapeamento;
- Memorial descritivo de cada projeto;
- Memorial explicativo de cada projeto;
- Dados técnicos de implantação.
- Outros.

## 3. Breve descrição das apostilas que comporão este estudo.



#### 4. APOSTILA 01.

A apostila atinente ao Plano de negócios deverá abordar os itens mínimos que seguem:

- **Nível construtivo – valor de investimento;**
- **Nível de gestão comercial - atuação comercial de inserção mercadológica;**
- **Nível de gestão institucional - atuação comercial em nível institucional;**
- **Previsão de Receitas diretas;**
- **Previsão de Receitas indiretas.**

##### **i. Da Modelagem econômico-financeira**

A modelagem econômico-financeira deverá contemplar estudo da viabilidade e sustentabilidade do projeto do ponto de vista econômico-financeiro, que incluirá demonstração dos resultados quantitativos estimados para o projeto, previsão de investimentos, prazo do contrato, vantagem econômica para o Município, e integração entre os estudos complementares e já existentes entre outros.

##### **ii. Estudo de viabilidade econômico-financeira da concessionária (Avaliação Financeira)**

Esta parte dos ESTUDOS deve considerar o impacto do novo elemento âncora no PROJETO, e consiste em relatório explicativo da modelagem financeira, contendo a justificativa de todas as premissas utilizadas e dispendo minimamente dos seguintes itens:

- As premissas deverão ser estabelecidas par cada uma das UGCs indicadas como parte do projeto;
- Cada UGC deverá ter suas referências apresentadas de forma individualizada;
- Premissas de unidades geradoras de caixa, CAPEX e OPEX já existentes;
- Premissas macroeconômicas e financeiras;
- Premissas fiscais e tributárias;



Estado do Rio Grande do Sul  
**Prefeitura Municipal de Três Coroas**  
[licitacoes@pmtcoroas.com.br](mailto:licitacoes@pmtcoroas.com.br)



- Modelo de remuneração do futuro contratado (com prioridade àqueles que não impliquem desembolso pela Administração Pública Municipal);
- Descrição e dimensionamento das fontes de receitas (principais e complementares), com respectivas premissas e com base em projeção de cenários de demanda;
- Dimensionamento de custos e despesas, discriminando-os entre fixos e variáveis (OPEX);
- Cronograma físico-financeiro detalhado dos investimentos (fixos e pré-operacionais, iniciais e reinvestimentos), por etapa e por fase de implantação, caso haja, incluindo os prazos para obtenção das licenças de instalação e operação, se aplicável (CAPEX);
- Descrição da estrutura de capital;
- 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, linhas de crédito de fomento ao turismo etc.), montante, prazo e condições (carência, método de amortização, periodicidade de pagamento, garantias, periodicidade da liberação do recurso, entre outros);
- Premissas para projeção de capital de giro;
- Premissas para a recuperação do investimento por parte dos acionistas ao longo do prazo da concessão (distribuição de dividendos, redução de capital, entre outros).
- Valor a ser pago pela outorga, se houver;
- Avaliação e justificativa para o prazo de concessão adotado, considerando os requisitos legais, a remuneração do concessionário e o desgaste da infraestrutura;
- Avaliação e justificativa para a taxa interna de retorno (TIR) adotada;
- Valor do contrato.

**iii. Deverão ser demonstrados os principais resultados esperados do modelo financeiro na forma dos itens abaixo:**

- Resultado econômico – Fluxo de Caixa Descontado do Projeto e do Acionista;
- Taxa Interna de Retorno do Projeto e do Equity (TIR);
- Alavancagem financeira máxima;
- Índice de Cobertura dos Serviços de Dívida (ICSD) anual e médio;



Estado do Rio Grande do Sul  
**Prefeitura Municipal de Três Coroas**  
[licitacoes@pmtcoroas.com.br](mailto:licitacoes@pmtcoroas.com.br)



- Produção de indicadores a exemplo de exposição máxima, custo médio ponderado de capital (WACC), payback, entre outros.

**iv. Todas as premissas deverão ser incorporadas e evidenciadas na elaboração de planilhas que serão entregues junto ao relatório e compondo os seguintes painéis:**

- Demonstração de Fluxo de Caixa Direto e Indireto;
- Termos e condições da outorga;
- Investimentos e manutenções periódicas (CAPEX);
- Depreciações e amortizações;
- Termos e condições de financiamento;
- Receitas, detalhadas por linhas de negócios, tipos de produtos e/ou serviços prestados, com a respectiva quantidade e preços praticados;
- Custos de operação e manutenção (OPEX);
- Custo médio ponderado de capital (WACC);
- Análises de Sensibilidade.

A utilização de fórmulas matemáticas universalmente empregadas em estudos de viabilidade econômico-financeira, como TIR, WACC, VPL, e demais fórmulas básicas do Excel, por si só, não gera obrigação de ressarcimento à PESSOA AUTORIZADA. Todas as receitas, custos e despesas devem ser demonstrados por pesquisas de mercado, orçamentos, tabelas referenciais de custos, salários, entre outros. Adicionalmente, todos estes elementos devem demonstrar a fonte e a data base da elaboração da respectiva cotação.



## **5. APOSTILA 02.**

APOSTILA de Planificação Jurídica - Plano Jurídico será formado de três partes:

- Parte 1. Estudo de demandas e necessidades;
- Parte 2. Modelagem Jurídica;
- Parte 3. Desenho e estruturação do modelo jurídico.

### **i. Estudo de Demandas**

O estudo deverá possibilitar a identificação de modelos de negócio a serem implantados como fonte de receita.

Outras Unidades Geradoras de Caixa – U G Cs complementares ao seu funcionamento poderão ser propostas sendo as mesmas bases para o desenvolvimento dos estudos de viabilidade econômico-financeira.

Para embasar a análise e integrar os estudos, após a habilitação da PESSOA AUTORIZADA, serão disponibilizadas as premissas das demais Unidades Geradoras de Caixa obrigatórias a serem acordadas com a Prefeitura de Três Coroas, bem como a projeção utilizada em estudos prévios. Os seguintes tópicos devem ser observados para a elaboração dos estudos:

- Impacto na demanda existente de turistas e da demanda projetada com a integração das novas Unidades Geradora de Caixa;
- Possibilidades quanto às novas unidades de negócio, equipamentos e atividades a serem exploradas, principais e de apoio – exemplo – academias de terceira idade, locais para passeio de pets, locais para atendimento de crianças – playground e escola ao ar livre, bem como teatro a céu aberto;
- Outros itens que tenham relevância na análise atual da demanda e nas projeções futuras.



## ii. Modelagem Jurídica

Os ESTUDOS deverão apresentar modelagem jurídica que melhor se adeque aos preceitos do Edital e ao PROJETO, considerando todos os envolvidos, entes público e privado e devendo cumprir o que segue:

### iii. Desenho e Estruturação do modelo jurídico A Modelagem Jurídica referente ao desenho e estruturação do modelo jurídico apresentado deverá apresentar:

- Análise jurídica institucional, legal e regulatória pertinentes ao PROJETO, incluindo aspectos regulatórios ambientais, de patrimônio histórico, de zoneamento, de trânsito e quaisquer outros aspectos de natureza jurídica regulatória aplicável;
- Análise dos fatores jurídicos, técnicos e procedimentais da Administração Pública Municipal necessários e condicionantes da publicação do edital do PROJETO, indicando as ferramentas jurídicas necessárias para as soluções propostas e formulando suas respectivas minutas, inclusive para fins de alteração legislativa, caso necessária;
- Análise jurídica indicando expressamente a modalidade jurídica de contratação para o PROJETO e avaliação comparativa de viabilidade entre o modelo indicado e outros modelos alternativos (com prioridade à estruturação de contratos e parcerias que não impliquem desembolso pela Administração Pública Municipal);
- Análise jurídica dos aspectos tributários do modelo de contratação e operação escolhido, contemplando as diretrizes regulatórias legais e infra legais, municipais, estaduais e federais, e outros aspectos normativos tributários que incidam no PROJETO; e. Análise do impacto desse modelo de negócio.



## 6. APOSTILA 03

### I. Plano de Arquitetura, Urbanismo.

Deverá ser apresentado, para cada projeto, conjunto de documentos atinentes ao tema: **DESENVOLVIMENTO URBANO E ECONÔMICO PARA A ÁREA DO VALE DO PARANHANA CENTRO DE TRÊS COROAS.**, áreas empresariais, IES, e Centros Comerciais, área habitacional bem como de serviços complementares.

### II. Planificação Geral Urbanística deve obedecer ao plano diretor de Três Coroas.

O Plano Urbanístico será composto por plantas urbanas, plantas de implantação das arquiteturas e equipamentos urbanos, planos Mass de arquiteturas e urbanismo e memoriais. O trabalho será apresentado como um conjunto de informações técnicas gráficas e escritas necessárias e suficientes para definir o plano da cidade e seus detalhamentos específicos.

Estudo Técnico Preliminar, urbanístico e paisagístico dos setores da cidade, de suas vias estruturadoras, apresentando, os seguintes compatibilizados entre si:

- Planificação de vias estruturadoras e seu impacto econômico;
- Planificação de conjuntos de acesso local a área central da cidade;
- Deverá ser proposta estrutura urbana que integre o Parque Municipal com o comércio e demais estruturas já existentes na cidade de TRÊS COROAS bem como deverá ser estudada etapas de transição;
- Deverá ser proposta a formação de áreas de encaminhamento de transeuntes dotadas de conforto ambiental e interesse paisagístico;

### III. Estudo de mobilidade e acessibilidade Urbanas.

- Os estudos urbanísticos em tela respeitarão em cada uma de suas etapas a previsão de realização das obras urbanas a serem implantadas, mesmo que com previsão de custos estimados de forma a que o poder público municipal tenha possibilidade de gravar a sua execução, segundo seu critério, na Lei Orçamentaria Anual do Município-LOA. Temos ainda que os estudos urbanísticos em tela respeitarão a **ABNT NBR 9050:2020**.
- Comporá os estudos urbanísticos em tela, descrição dos dados, tais como áreas, especificação, dos materiais, e demais elementos e sistemas urbanísticos e arquitetônicos, em caráter geral, inclusive lumino-técnicos básicos, soluções de acessibilidade e de mobilidade para pedestres, bicicletas, patinetes elétricos e veículos automotores, particulares e coletivos, mobiliário urbano e



Estado do Rio Grande do Sul  
**Prefeitura Municipal de Três Coroas**  
[licitacoes@pmtcoroas.com.br](mailto:licitacoes@pmtcoroas.com.br)



equipamentos;

- Embasamento conceitual, urbanístico e paisagístico, memoriais descritivos e explicativos, abordando, principalmente os impactos para a cidade, contemplando a situação atual e as proposições, bem como indicações de manejo.
- Planificação estimada dos custos;
- Informações técnicas sucintas, necessárias e suficientes para a caracterização geral das concepções técnicas, urbanas adotadas, incluindo indicações das funções, usos, formas, dimensões, localizações dos ambientes e espaços presentes na proposta, bem como de quaisquer outras exigências de desempenho;
- Informações técnicas sucintas, necessárias e suficientes para a caracterização de todas as partes e elementos, urbanos e edifícios propostos, incluindo indicações das tecnologias recomendadas;

**IV. Das Informações técnicas:**

- a) Plantas gerais de situação e implantação;
- b) Plantas das áreas de uso coletivo pavimentado e ajardinadas, com localização e especificação de espécies vegetais, quando for o caso, inclusive com projeto de iluminação pública do parque;
- c) Plantas com localização dos demais elementos arquitetônicos e paisagísticos, bem como indicação de mobiliário urbano, a serem empregados;
- d) Cortes (longitudinais e transversais);
- e) Elevações;
- f) Detalhes construtivos (quando necessário);
- g) As propostas devem estar representadas tanto em material gráfico impresso como em arquivos de documento de formato portátil (PDF), podendo ter ainda textos, fotomontagens, perspectivas, croquis, imagens de maquetes e detalhes construtivos, com liberdade de criação e apresentação.
- h) Tabela de atendimento de apresentações

Elemento Gráfico	Escalas
Plantas gerais de situação e implantação	1: 5000; 1: 1000; 1: 500. Escala compatível.
Plantas das áreas de uso coletivo, pavimentadas e ajardinadas e plantas com a localização dos demais elementos arquitetônicos e paisagísticos, bem como	1: 500; 1: 250; 1: 200; Escala compatível.



mobiliário urbano.	
Elevações	Escala compatível
Cortes	Escala compatível
Detalhes construtivos	Escala compatível

#### V. Estudos Ambientais

Esta parte dos ESTUDOS consiste na análise preliminar das questões ambientais ligadas ao Projeto como um todo, principalmente àquelas relacionadas às instalações e equipamentos, apontando se há algum fator ambiental impeditivo e/ou que demande um processo de licenciamento mais complexo que possa impactar de forma significativa:

- Indicação de Cronograma de implantação do projeto;
- Indicação de Medidas compensatórias e/ou mitigadoras;
- Indicação de Certificação ambiental;
- Indicação de Diretrizes para o licenciamento e cumprimento das normas vigentes.
- Deverá ser previsto, para o projeto executivo da fase pós-licitação e concessão, estudo topográfico e planialtimétrico de adequação da área de instalação do parque e do empreendimento levando em consideração o risco ambiental relativo às inundações.

#### VI. Estudos de Arquitetura e Engenharia

Esta parte dos ESTUDOS consiste no anteprojeto (AP), ou seja, documentos técnicos que permitam a caracterização das intervenções propostas, bem como estimativa dos custos e prazos de execução dos serviços. Devem ser considerados os componentes e instalações já existentes, bem como investimentos e obras já contratadas pelo município e aspectos de impacto urbanístico, de patrimônio histórico e ambiental.

Os ESTUDOS relativos ao cenário escolhido devem contemplar os seguintes requisitos mínimos:

- Indicação e especificação das soluções técnicas de engenharia e arquitetura escolhidas para o projeto;
- Indicação de Requisitos técnicos e operacionais mínimos, globais e localizados, para as atividades a serem implantadas;
- Indicação de Requisitos para eventuais construções;
- Indicação de Identificação dos tipos de intervenções a serem executadas (ou integrações com os existentes), dos materiais e equipamentos a serem utilizados, sendo necessária a apresentação dos anteprojetos de infraestrutura necessários às intervenções propostas



Estado do Rio Grande do Sul  
**Prefeitura Municipal de Três Coroas**  
[licitacoes@pmtcoroas.com.br](mailto:licitacoes@pmtcoroas.com.br)



entre eles, mas não restritos à, esgotamento sanitário, drenagem, abastecimento de água, energia elétrica e gás, rede de iluminação pública, de telecomunicações, coleta seletiva de resíduos sólidos;

- Orçamento básico preliminar do custo global das obras, fundamentado em quantitativos de serviços e fornecimentos propriamente avaliados;
- Indicação de Cronograma físico-financeiro das obras;
- Planta ilustrativa da proposta.



Estado do Rio Grande do Sul  
**Prefeitura Municipal de Três Coroas**  
[licitacoes@pmtcoroas.com.br](mailto:licitacoes@pmtcoroas.com.br)



## **ANEXO 2 – TERMO DE TRANSFERÊNCIA DE DIREITO AUTORAL**



## ANEXO II

Declaração de transferência a Prefeitura Municipal de TRÊS COROAS dos direitos associados aos **ESTUDOS TÉCNICOS – NOME DO PROJETO**

Local e Data

Ao Conselho

Ref. Edital de Chamamento Público para o Procedimento de Manifestação de Interesses nº \_\_\_\_/\_\_\_\_

denominação da(s) pessoa(s) física(s) e/ou jurídica(s), grupo econômico ou consórcio \_\_\_\_\_, inscrita no CNPJ sob o nº \_\_\_\_\_, sediada na (endereço completo) \_\_\_\_\_, neste ato representada pelo(s) seu(s) representante(s) legal(is), o(a) Sr.(a) \_\_\_\_\_, inscrito(a) no CPF sob o nº \_\_\_\_\_, portador(a) da cédula de identidade nº \_\_\_\_\_, expedida por \_\_\_\_\_, doravante denominada CEDENTE, transfere para o MUNICÍPIO DE TRÊS COROAS, denominado CESSIONÁRIO, os direitos autorais associados aos ESTUDOS TÉCNICOS, de acordo com as condições abaixo expostas:

I - O CEDENTE declara que é autor e titular da propriedade dos direitos autorais dos ESTUDOS TÉCNICOS apresentados;

II - O CEDENTE declara que os ESTUDOS TÉCNICOS não infringem direitos autorais e/ou outros direitos de propriedade de terceiros, assumindo integral responsabilidade pelo seu conteúdo;

III - O CEDENTE transfere todos os direitos autorais sobre as informações técnicas, estudos de viabilidade, levantamentos, investigações, dados, projetos, métodos, pareceres e quaisquer outros documentos que daqueles façam parte dos ESTUDOS TÉCNICOS, de forma irrevogável, irretroatável e incondicional para o CESSIONÁRIO, no que se inclui os direitos de edição, de publicação, de tradução para outro idioma e



Estado do Rio Grande do Sul  
**Prefeitura Municipal de Três Coroas**  
[licitacoes@pmtcoroas.com.br](mailto:licitacoes@pmtcoroas.com.br)



de reprodução por qualquer processo ou técnica, de acordo com a conveniência e a oportunidade da Prefeitura Municipal de Três Coroas;

IV - É vedada ao CEDENTE qualquer reprodução, total ou parcial, dos ESTUDOS TÉCNICOS, em qualquer outro meio de divulgação, impresso ou eletrônico, sem que haja prévia autorização escrita por parte do CESSIONÁRIO;

V - A cessão é gratuita e, portanto, não haverá qualquer tipo de remuneração pela utilização dos ESTUDOS TÉCNICOS pelo CESSIONÁRIO, com exceção da possibilidade de ressarcimento pelos efetivamente utilizados na formatação da concessão ou PPP, com ônus para o eventual contratado na licitação.

---

Assinatura digital