
ANEXO 5 – ESCOPO DO ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA, ECONÓMICA E JURÍDICA

O estudo a ser entregue deverá avaliar a viabilidade do projeto de PPP proposto segundo a ótica de todos os fornecedores de capital próprio, assim como justificar uma eventual necessidade de contraprestação por parte da Empresa Pública.

As fontes de receitas e despesas apontadas, assim como a estrutura de negócio desenvolvida, deverão estar em acordo com os resultados encontrados no Estudo de Demanda, no Projeto Básico de Engenharia e na Avaliação Institucional.

Os seguintes aspectos mínimos deverão ser abordados no Estudo:

ESTUDO DE DEMANDA

Apresentação da potencialidade do setor no qual a Sociedade de Propósitos Específicos irá atuar, contendo dados de “oferta” e de “demanda” em relação ao setor e ao objeto, além da abordagem de aspectos institucionais pertinentes ao projeto a ser desenvolvido por meio de PPP. Deverá ser prevista a prospecção de alianças e parcerias.

ESTUDO DE ESTRATÉGIA DE COMERCIALIZAÇÃO

Vinculação das receitas e despesas projetadas com o Estudo de Demanda elaborado, com o objetivo de evidenciar que os serviços propostos são comercializáveis nos volumes e prazos propostos no modelo de negócio.

PLANO DE MARKETING

Descrição das estratégias de divulgação, comercialização e promoção dos produtos e serviços envolvidos no projeto. Estimativa da receita gerada por cada bem ou serviço pretendido, com a justificativa, em termos de estratégia de marketing, da forma como se pretende atingir tais níveis de negociação.

AVALIAÇÃO INSTITUCIONAL

A Avaliação Institucional, assim como o desenho proposto para o negócio, deverão ser incorporadas ao Fluxo de Caixa do Projeto, que deverá conter informações suficientes para se avaliar se a estrutura institucional avaliada é razoável do ponto de vista econômico-financeiro.

MODELAGEM OPERACIONAL

Identificação do plano operacional do projeto, com o detalhamento do momento em que os serviços serão disponibilizados, a definição do plano de manutenção da área e a descrição da estrutura de operação de cada tipo de serviço prestado, com a devida explicação de como tais serviços serão integrados, o que inclui a administração de conflitos de agenda. Apresentação do organograma operacional da organização. Todas as atividades operacionais devem ser descritas e seus respectivos custos apresentados e justificados.

ELEMENTOS DE PROJETO DE ENGENHARIA

Para o objeto da presente concessão, o Proponente possui a prerrogativa de prover a reforma dos edifícios existentes ou a construção de novas edificações no Centro Esportivo de Brasília. Nos elementos de projeto de engenharia devem ser apresentadas as premissas norteadoras para a elaboração dos projetos executivos pelo concessionário vencedor do processo de licitação da concessão para a prestação de serviços públicos. O Proponente deve confeccioná-lo no nível de Projeto Básico, conduzindo seus trabalhos através do que determinada a Orientação Técnica OT – IBR 001/2006 do Instituto Brasileiro de Auditoria de Obras Públicas, estabelecendo os parâmetros e requisitos mínimos de desenho, dimensionamento e orçamento necessários aos projetos de Parceria Público-Privada a fim de garantir a capacidade dos agentes públicos responsáveis de construir justo julgamento em relação aos projetos. Apresentar evidenciação de que o projeto é tecnologicamente viável, com a devida compatibilização entre as soluções técnicas apontadas, os Estudos Preliminares desenvolvidos e o Projeto Básico de Engenharia.

ESTUDO AMBIENTAL

Avaliação do impacto ambiental das atividades desenvolvidas no âmbito do projeto, assim como dos mecanismos e estratégias disponíveis para sua mitigação, ou, ao menos, o controle dos seus impactos negativos.

ESTUDO DE TRÂNSITO

Estudo do impacto no trânsito local para o tipo de atividades propostas como fonte de receita, assim como alternativas para se gerenciar os impactos das atividades e controlar seus resultados negativos.

AVALIAÇÃO ECONÔMICA

Dimensionamento do projeto em termos de geração de valor agregado para a sociedade, com a identificação do valor apurado por cada parte interessada identificada na Avaliação Institucional. Avaliação das cadeias econômicas geradas impactadas pelo empreendimento, geração de emprego e eventuais externalidades, tanto positivas quanto negativas, do projeto.

AVALIAÇÃO JURÍDICA

Avaliar a viabilidade jurídica do modelo de parceria proposto, com a identificação da legislação e das normas pertinentes, assim como a justificativa das razões pelas quais tais Leis e normas seriam observadas pelo projeto.

ESTRUTURA PARA FORNECIMENTO DE CAPITAL

Descrição das fontes disponíveis para o fornecimento de capital para o projeto, dos limites de cada fonte e de sua efetiva viabilidade no contexto da economia brasileira.

AVALIAÇÃO FINANCEIRA

Apuração do potencial do projeto em produzir resultado econômico, medido em termos de Valor Presente Líquido, com detalhamento dos métodos utilizados para estimativa do custo de capital do projeto e apresentação detalhada de todas as receitas e despesas projetadas na forma de Fluxo de Caixa. Tanto o período de PayBack, quando a Taxa Interna de Retorno, deverão ser reportados.

CRITÉRIOS DE DESEMPENHO

Identificação, dentro do Estudo de Viabilidade Econômica, dos parâmetros que deverão ser utilizados para medida de desempenho, com a integração de tais medidas às simulações do item 2 e a realização de medidas de probabilidade para o cumprimento de tais medidas. Justificativa das razões pelas quais tais medidas foram propostas.

ANÁLISE FISCAL

Estudo da capacidade do Poder Público em fazer frente às eventuais obrigações financeiras oriundas do projeto, com a respectiva identificação de fontes de receitas e disponíveis para a contraprestação e sua adequação ao valor proposto.

ANÁLISE DE RISCOS

Introdução de simulações nas premissas adotadas no modelo de forma a se avaliar a robustez da viabilidade econômica encontrada. Nessa etapa deverão ser realizados estudos de Análise de Sensibilidade e Simulação de Monte Carlos, com a evidenciação das situações onde o Valor Presente Líquido do projeto pode ser negativo, sua probabilidade de ocorrência, assim como o desenvolvimento de estratégias alternativas para o enfrentamento dessas situações.

PROJETO DE NEGÓCIO DO CENTRO ESPORTIVO DE BRASÍLIA

O Projeto de Negócio é o documento formal onde são registrados os motivos, as oportunidades e as expectativas com relação ao negócio, a descrição da ideia ou percepção sobre a possibilidade de estabelecê-la. É o documento de planejamento capaz de mostrar toda a viabilidade e estratégias, do ponto de vista estrutural, administrativo, estratégico, mercadológico, técnico, operacional e financeiro, demonstrando a forma de atuação de uma maneira geral do empreendimento.

Deve apresentar em caráter conclusivo com o objetivo de compatibilizar os estudos realizados por meio de um apanhado geral das informações e conteúdos produzidos que comprovem a viabilidade do projeto proposto considerando todas as suas particularidades e externalidades existentes entre os diversos equipamentos.

Adicionalmente aos estudos, devem ser apontadas oportunidades e ameaças para o projeto. Ademais, deve ser considerado o horizonte de vigência do contrato para cada um dos interessados no projeto.

1.1. Justificativa e Objetivos

A avaliação de um projeto só tem sentido dentro de uma estratégia empresarial específica. De fato, o que se mede é a viabilidade daquela estratégia que se propõe desenvolver. A realização de estudos desse tipo permite uma melhor compreensão dos diversos fatores que afetam o sucesso de um projeto, assim como o desenvolvimento de estratégias complementares para enfrentamento de eventuais situações de dificuldades.

Em suma, um amplo estudo de viabilidade permite que se aprenda sobre os limites e possibilidades de um projeto sem que se tenha incorrido nos diversos custos envolvidos em sua elaboração, sendo uma alternativa útil para se definir se um rumo deve ou não ser seguido.

Um projeto só pode ser considerado viável quando os diversos aspectos que envolvem sua efetiva implementação são avaliados de forma conjunta e harmônica, de forma que todo o desenvolvimento lógico da estratégia empresarial que se pretende implementar possa ser devidamente questionada.

1.2. Características do Estudo

Como resultado esperado para o estudo em questão, destacam-se os seguintes itens:

Documento da metodologia adotada no desenvolvimento dos estudos, com a sua devida fundamentação teoria e justificativa.

Documento contendo o Fluxo de Caixa estimado para o projeto, com justificativas das razões pelas quais esse seria o Fluxo Esperado, assim como com o cálculo do Valor Presente Líquido do projeto, Taxa Interna de Retorno e Período de PayBack. Nesse documento deverá ser detalhada a estratégia de estimação do custo de capital do projeto.

Documento com as simulações das hipóteses e análise de risco.

Determinação das condições de aceitação do projeto e identificação dos riscos existentes para o efetivo atingimento dessas condições.

Análise final da viabilidade, com justificativa dos resultados e comprovação da harmonia entre as premissas do estudo econômico e dos demais documentos do projeto.

1.3. Limites do Projeto

Deverão ser realizadas análise qualitativas dos documentos produzidos, com o objetivo de evidenciar que os valores adotados podem ser assumidos como valores esperados para o projeto.

Obrigatoriamente, o julgamento, análise e acompanhamento do desenvolvimento dos documentos gerados deverá ser realizada por profissionais habilitados, que terão como obrigação conferir a metodologia utilizadas no desenvolvimento dos trabalhos e conferir os resultados encontrados.

1.4. Produtos e Entregas

O relatório, que deverá contemplar, ao menos, todos os 15 itens previstos na introdução desta etapa, deverá ser entregue em meio digital e impresso, conforme as datas e prazos que serão estabelecidos na fase final de negociação da proposta.