Anexo I

113

Termo de Referência do Pregão Eletrônico AARH nº 31/2018 - BNDES

1. OBJETO:

1.1. A presente licitação tem por objeto a contratação dos **SERVIÇOS TÉCNICOS** necessários para a implantação, no todo ou em parte, de outorga de **CONCESSÃO DE USO** e/ou constituição de **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** de **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO - UFRJ (UNIVERSIDADE)**, para fins de que sejam viabilizados, em contrapartida, investimentos associados a suas missões, incluindo a construção e manutenção de **INFRAESTRUTURAS ACADÊMICAS** destinadas às atividades de ensino, pesquisa e extensão, bem como a construção, manutenção e/ou operação de **EQUIPAMENTO CULTURAL**, conforme detalhado nesse Termo de Referência.

1.2. No âmbito da execução dos **SERVIÇOS TÉCNICOS**, a **CONTRATADA** executará um conjunto amplo de atividades com vistas a: (i) definições do **MODELO DE CESSÃO E CONTRAPARTIDAS**, que deverá indicar a(s) espécie(s) de **INSTRUMENTO(S) CONTRATUAL(IS)** a ser(em) celebrado(s) para aproveitamento econômico dos **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE** para investimentos associados a suas missões, bem como a construção, manutenção e/ou operação de **INFRAESTRUTURAS ACADÊMICAS** e de **EQUIPAMENTO CULTURAL;** e (ii) elaboração de estudos e a prestação de serviços para suporte e assessoramento das etapas de estruturação, licitação e adjudicação, bem como promoção do **PROJETO**.

2. GLOSSÁRIO:

2.1. ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE: são os bens imóveis (terrenos e edificações) de propriedade da **UNIVERSIDADE**, que serão objeto de análise para futuro aproveitamento econômico, conforme detalhado no **ANEXO IX** do Edital.

2.2. BNDES: Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social, empresa pública dotada de personalidade jurídica de direito privado e patrimônio próprio, regida por seu Estatuto Social e pelas disposições legais que lhe são aplicáveis, com sede e foro em Brasília, Distrito Federal, e escritório-base para este processo à Avenida República do Chile, nº 100, Centro, Rio de Janeiro, RJ.

20/94
Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1

JURÍDICO FATOR

2.3. COMISSÃO DE RECEBIMENTO: composta pelos empregados do **BNDES** responsáveis pela verificação de conformidade dos serviços e produtos entregues pela **CONTRATADA** com os critérios especificados neste Termo de Referência, bem como pelo respectivo recebimento definitivo.

2.4. CONCESSÃO DE USO: transferência onerosa, por período determinado, mediante licitação, do direito de construção, conservação, manutenção, reforma, ampliação ou melhoramento, para o aproveitamento econômico dos **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE**, por conta e risco do concessionário, observados os critérios fixados pela **UNIVERSIDADE**.

2.5. CONTRATADA: é a contratada para a execução dos **SERVIÇOS TÉCNICOS**, conforme especificado neste Termo de Referência.

2.6. CONTRATO: é o contrato de prestação dos **SERVIÇOS TÉCNICOS**, conforme especificado neste Termo de Referência.

2.7. CVM: é a Comissão de Valores Mobiliários, autarquia federal incumbida, nos termos da Lei nº 6.385/1976, de exercer atividades de fiscalização e regulação do mercado de valores mobiliários.

2.8. EQUIPAMENTO CULTURAL: instalação e equipamento cultural, localizado no **TERRENO DA PRAIA VERMELHA**, com capacidade para, no mínimo, 1.500 (mil e quinhentos) espectadores, com participação da **UNIVERSIDADE** na sua gestão, podendo ser concedido ou subconcedido a um **OPERADOR CULTURAL**.

2.9. FASE 1: compreende a elaboração, pela **CONTRATADA,** dos **PRODUTOS** e a realização dos **SERVIÇOS ESPECIALIZADOS** necessários à proposição do **MODELO DE CESSÃO E CONTRAPARTIDAS** mais adequado para a concretização do **PROJETO.**

2.10. FASE 2: compreende a elaboração, pela **CONTRATADA**, dos **PRODUTOS** e a realização dos **SERVIÇOS ESPECIALIZADOS** necessários ao sucesso das etapas de estruturação, licitação e adjudicação do **PROJETO.**

2.11. FASES: são as **FASE 1** e **FASE 2** de desenvolvimento dos **SERVIÇOS TÉCNICOS** a serem desempenhados pela **CONTRATADA**.

2.12. FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO: comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, criado pela Lei nº 8.668/93, e regulamentado pelas Instruções **CVM** nº 400, de 29 de dezembro de 2003, nº 472, de 31 de outubro de 2008 e nº 571, de 25 de novembro de 2015.

Moreno A. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1

JURÍDICO FATOR

2.13.INEPAC: é o Instituto Estadual do Patrimônio Cultural do Estado do Rio de Janeiro, criado em 1975.

2.14.INFRAESTRUTURAS ACADÊMICAS: são edificações destinadas às atividades de ensino, pesquisa e extensão realizadas pela **UNIVERSIDADE**, conforme especificado no **ANEXO X** do Edital.

2.15.INSTRUMENTO(S) CONTRATUAL(IS): é(são) o(s) documento(s) jurídico(s) que regulará a outorga de **CONCESSÃO DE USO** ou constituição de **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** de **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE**, e que será objeto de decisão na **FASE 1**, conforme indicado(s) no **RELATÓRIO DE PROPOSIÇÃO DO MODELO DE CESSÃO E CONTRAPARTIDAS**.

2.16.INVESTIDOR(ES): pessoa(s) jurídica(s) interessada(s) em participar do processo licitatório manejado com vistas à adjudicação do **PROJETO**.

2.17.IPCA: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

2.18.IPHAN: Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (**IPHAN**), autarquia federal vinculada ao Ministério da Cultura, responsável pela preservação do Patrimônio Cultural Brasileiro.

2.19.LICITANTE: cada uma das entidades participantes deste procedimento licitatório.

2.20.MODELO DE CESSÃO E CONTRAPARTIDAS: é o **PRODUTO** que deverá indicar o(s) **INSTRUMENTO(S) CONTRATUAL(IS)** a ser(em) desenvolvido(s) na **FASE 2**, com fins ao aproveitamento econômico de **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE**, através da outorga de **CONCESSÃO DE USO** e/ou constituição de **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, cujo objetivo é viabilizar investimentos em ativos associados às missões da UFRJ, incluindo a construção e manutenção de **INFRAESTRUTURAS ACADÊMICAS** destinadas às atividades de ensino, pesquisa e extensão desempenhadas pela **UNIVERSIDADE**, bem como a construção, manutenção e operação de **EQUIPAMENTO CULTURAL,** conforme **ANEXO X** do Edital.

2.21.MODELO DE GESTÃO DOS RECURSOS: apresenta o fluxo ideal de utilização dos recursos levantados no **PROJETO** e que deverá indicar os instrumentos capazes de assegurar que os recursos financeiros e não financeiros oriundos de outorga da **CONCESSÃO DE USO** ou dos lucros das cotas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** sejam aplicados em projetos de investimento associados às missões da **UNIVERSIDADE**,

Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1
JURÍDICO FATOR

incluindo a constituição e manutenção de **INFRAESTRUTURAS ACADÊMICAS** e do **EQUIPAMENTO CULTURAL**, considerando a possibilidade de constituição ou utilização de fundo ou pessoa jurídica para gestão dos recursos.

2.22.OPERADOR CULTURAL: concessionário privado com a função de gestão, administração financeira e operacional do **EQUIPAMENTO CULTURAL**.

2.23.PRODUTOS: são os resultados a serem entregues ao **BNDES** sob a forma de relatórios, documentos, atividades e/ou apresentações, conforme o caso, especificados neste Termo de Referência e seus anexos.

2.24.PROJETO: é o empreendimento a ser modelado a partir da realização dos **SERVIÇOS TÉCNICOS** para aproveitamento econômico dos **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE**, através de **CONCESSÃO DE USO** e/ou constituição de **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, e a geração de recursos para investimentos em ativos associados às missões da **UNIVERSIDADE**, incluindo a construção e manutenção de **INFRAESTRUTURAS ACADÊMICAS** destinadas às atividades de ensino, pesquisa e extensão desempenhadas pela **UNIVERSIDADE,** bem como a construção, manutenção e/ou operação de **EQUIPAMENTO CULTURAL**.

2.25.RECEBIMENTO DEFINITIVO DA ETAPA: ato que atesta a conformidade, pela **COMISSÃO DE RECEBIMENTO** do **BNDES,** do **SERVIÇO TÉCNICO** com as especificações técnicas constantes deste Termo de Referência.

2.26.RECIBO: ato formal, emitido pela **COMISSÃO DE RECEBIMENTO**, que atesta a entrega do **PRODUTO** ou **SERVIÇO ESPECIALIZADO** pela **CONTRATADA**, para posterior verificação da sua conformidade com as especificações técnicas previstas neste Termo de Referência.

2.27.RELATÓRIO DE PROPOSIÇÃO DO MODELO DE CESSÃO E CONTRAPARTIDAS: é o **PRODUTO** a ser entregue pela **CONTRATADA** que deverá sistematizar, inclusive comparativamente, as variáveis-chave identificadas durante a **FASE 1** de execução dos **SERVIÇOS TÉCNICOS** para subsidiar a tomada de decisão a respeito do **MODELO DE CESSÃO E CONTRAPARTIDAS** e do **MODELO DE GESTÃO DOS RECURSOS.**

2.28.RODADAS DE PROMOÇÃO DO PROJETO: é a série de reuniões, apresentações e eventos, em local e período a ser definido junto ao **BNDES**, com fins à apresentação de oportunidades de negócios para potenciais **INVESTIDORES** interessados no **PROJETO,** no Brasil e no exterior.

Morenot C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1

JURÍDICO FATOR

2.29.SERVIÇOS ESPECIALIZADOS: correspondem aos serviços, a serem prestados pela **CONTRATADA**, de assessoria jurídica e comunicação, mapeamento de potenciais **INVESTIDORES** e promoção do **PROJETO**, bem como gerenciamento e suporte das atividades envolvidas, devendo ser prestadas ao longo da **FASE 1** e da **FASE 2**, a critério do **BNDES**, com vistas à proposição do **MODELO DE CESSÃO E CONTRAPARTIDAS** e ao aproveitamento econômico de **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE**, para investimentos em ativos associados às missões da **UNIVERSIDADE**, incluindo a construção e/ou manutenção de **INFRAESTRUTURAS ACADÊMICAS,** bem como a construção, manutenção e/ou operação de **EQUIPAMENTO CULTURAL.**

2.30.SERVIÇOS TÉCNICOS: são o conjunto amplo de atividades a serem contratadas pelo **BNDES**, tais como o levantamento de dados e informações, avaliação, consultoria, assessoria, respostas a questionamentos, participações em reuniões e audiências públicas para esclarecimentos, acompanhamento do andamento dos trabalhos, incluindo-se, ainda, a elaboração de todos os **PRODUTOS** e a execução de todos os **SERVIÇOS ESPECIALIZADOS**, conforme a disciplina detalhada neste Termo de Referência.

2.31.STAKEHOLDERS: termo usado para definir todos os grupos afetados ou interessados pela implantação do **PROJETO**.

2.32.TERRENO DA PRAIA VERMELHA: área de até 55.000 m² localizada na Avenida Pasteur, nº 250, conforme descrito no **ANEXO IX** do Edital. A área total a ser considerada poderá ser alterada a depender dos condicionantes construtivos e/ou restrições definidas pela **UNIVERSIDADE** e/ou por outros órgãos/entes públicos. Caberá à **CONTRATADA** apresentar soluções que maximizem o valor a ser gerado pelo aproveitamento comercial da referida área e que respeitem as diretrizes definidas pela **UNIVERSIDADE**.

2.33.UNIVERSIDADE: é a Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ, instituição de ensino, pesquisa e extensão, com sede na cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, criada pelo Decreto nº 14.343, de 7 de setembro de 1920, com o nome de Universidade do Rio de Janeiro, reorganizada pela Lei nº 452, de 5 de julho de 1937, sob o nome de Universidade do Brasil, à qual foi outorgada autonomia pelo Decreto-lei nº 8.393, de 17 de dezembro de 1945, passando a denominar-se Universidade Federal do Rio de Janeiro pela Lei nº 4.831, de 5 de novembro de 1965, atualmente constituída de acordo com o Plano de Reestruturação aprovado pelo Decreto nº 60.455-A, de 13 de março de 1967, pessoa jurídica de direito público, estruturada na forma de autarquia de natureza especial, dotada de

Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1
JURÍDICO FATOR

autonomia didático-científica, administrativa, disciplinar e de gestão financeira e patrimonial.

3. ESCOPO E DISPOSIÇÃO DOS SERVIÇOS TÉCNICOS

3.1. No âmbito da execução dos **SERVIÇOS TÉCNICOS**, a **CONTRATADA** executará um conjunto amplo de atividades em 2 (duas) fases, sendo os **PRODUTOS** e **SERVIÇOS ESPECIALIZADOS** específicos da **FASE 1** descritos no item 3.2, e os **PRODUTOS** e **SERVIÇOS ESPECIALIZADOS** específicos da **FASE 2** descritos no item 3.3, e os **SERVIÇOS ESPECIALIZADOS** comuns à **FASE 1** e à **FASE 2** indicados no item 3.5.

3.1.1. A **FASE 2** terá início após a decisão, pela **UNIVERSIDADE**, sobre o **MODELO DE CESSÃO E CONTRAPARTIDAS** a ser adotado para o aproveitamento econômico de **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE** para investimentos em ativos associados às missões da **UNIVERSIDADE**, incluindo a construção e manutenção de **INFRAESTRUTURAS ACADÊMICAS** destinadas às atividades de ensino, pesquisa e extensão desempenhadas pela **UNIVERSIDADE** e da construção, manutenção e/ou operação de **EQUIPAMENTO CULTURAL**, de forma a indicar os valores econômicos, os parâmetros, as premissas e o(s) **INSTRUMENTO(S) CONTRATUAL(IS)** adequado(s) à realização do **PROJETO**, que será(ão) desenvolvidos e detalhados na **FASE 2.**

3.2. FASE 1 – Engloba todos os **PRODUTOS, SERVIÇOS ESPECIALIZADOS** e demais atividades compreendidas no escopo dos **SERVIÇOS TÉCNICOS**, que têm por objetivo a formatação final da proposição do **MODELO DE CESSÃO E CONTRAPARTIDAS** para o aproveitamento econômico de **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE** para investimentos em ativos associados às missões da **UNIVERSIDADE**, incluindo a construção e a manutenção de **INFRAESTRUTURAS ACADÊMICAS** destinadas às atividades de ensino, pesquisa e extensão desempenhadas pela **UNIVERSIDADE,** bem como, da construção, manutenção e/ou operação de **EQUIPAMENTO CULTURAL**, descritos a seguir:

3.2.1. Plano de Trabalho: elaboração do cronograma de atividades para a execução dos **SERVIÇOS TÉCNICOS**, devendo contemplar o cronograma semanal (em arquivo *.pdf* e executável em MS Project *.mpp*) do projeto com os principais eventos, reuniões e atividades necessárias (apontando os respectivos responsáveis), assim como a metodologia de trabalho e o planejamento com a discussão e o detalhamento das atividades necessárias para a realização do **PROJETO**. Deverão ser

Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1
JURÍDICO FATOR

identificados os principais marcos decisórios para a devida execução do **OBJETO,** programando-se previamente a necessidade de realização de entrevistas, *workshops,* seminários, ou reuniões temáticas para a comunicação e assessoramento aos órgãos decisórios.

3.2.2. Plano de Comunicação: deverá conter o mapeamento dos **STAKEHOLDERS** mais relevantes, da atratividade do **PROJETO**, definição de estratégias de abordagem, de forma a prover informações claras, concisas e objetivas, entre os quais se incluem: (i) Poder Executivo, Judiciário e Legislativo Federal, Estadual e Municipal; (ii) Comunidade Universitária em seus diferentes segmentos; (iii) Empresas, Instituições Financeiras, Associações, comunidade artística e cultural; (iv) entidades da sociedade civil organizada, podendo esta ser representada por Associações ou Organizações Não Governamentais com histórico de atuação relacionado aos **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE**; (iv) os proprietários de imóveis, incorporadores imobiliários, loteadores, empresas operadoras de shopping centers, de condomínios corporativos e de condomínios logísticos, construtoras, redes de hotéis, redes de hospitais, redes de ensino, agentes do mercado de capitais e gestores de equipamentos culturais; (v) Órgão(s) de Regulação Ambiental, Urbanística, do Patrimônio Histórico, Artística e Cultural, com mandato legal para regulação e fiscalização de **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE**; (vi) Imprensa, podendo ser representada por jornais, revistas, telejornais ou blogs de atuação local, estadual ou nacional.

3.2.3. Estudo de Vocação Imobiliária, Viabilidade Econômico-Financeira, Técnico e Operacional de ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE: inclui as atividades relativas ao **Estudo de Vocação Imobiliária,** ao **Estudo de Viabilidade Econômica** e ao **Estudo Técnico e Operacional**, devendo indicar valores econômicos a serem obtidos pela **UNIVERSIDADE** nas diferentes formas de cessão. Estes elementos deverão subsidiar a elaboração de um **RELATÓRIO DE PROPOSIÇÃO DE MODELO DE CESSÃO E CONTRAPARTIDAS** que deverá conter relatório descritivo e planilha com a modelagem econômica e financeira, considerando, para fins de análise, cada um dos **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE** de forma isolada e integrada.

3.2.3.1. ***Masterplan* da Cidade Universitária**: Para fins de análise dos **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE** da Cidade Universitária, deverá ser apresentado *masterplan* para toda a Cidade Universitária (Ilha do Fundão), indicando o zoneamento (usos e ocupações), conceito, partido e proposta.

Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1
JURÍDICO SRM FATOR

3.2.3.1.1. Juntamente com o *masterplan* deverá ser apresentada análise do impacto potencial sobre o desenvolvimento urbano da Região Metropolitana do Rio de Janeiro, considerando as infraestruturas, bem como o fluxo de pessoas, bens e serviços.

3.2.3.2. **Estudo de Vocação Imobiliária**: deverá indicar os parâmetros e premissas dos potenciais empreendimentos econômicos possíveis com vistas ao aproveitamento econômico dos **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE**, considerando as diferentes possibilidades de uso e ocupação e diferentes formas de cessão, a fim de subsidiar o **Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira**, indicando (mas não se limitando):

a) descrição e inventário dos **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE**, incluindo a caracterização da região (com o levantamento de informações econômicas, urbanísticas, ambientais, sociais e demográficas), caracterização do terreno (topografia, tipo de solo, dimensões do terreno – conforme alínea "b" do item 3.2.3.2.) e caracterização das edificações e benfeitorias, conforme norma ABNT 14653-2/2011.

b) restrições ao uso, à ocupação, ao zoneamento e ao potencial construtivo, oriundas da legislação e demais atos normativos (de natureza urbanística, ambiental, do patrimônio histórico, artístico e cultural), bem como limitações oriundas da afetação/desafetação de bem público, normas de edificação, uso e gabarito, incidentes sobre os **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE**, incluindo, mas não se limitando: o inventário da legislação/atos normativos incidentes, localização, plantas de parcelamento, usos e atividades permitidos, afastamento mínimo obrigatório, taxa máxima de ocupação, coeficiente de aproveitamento, pavimentos, altura da edificação, taxa mínima de área verde, taxa de permeabilidade, estacionamento e garagem, tratamento das divisas, tombamentos e contrapartidas exigíveis pelo poder público municipal;

c) identificação dos possíveis empreendimentos (norma ABNT-NBR 14653-4/2002) para o aproveitamento econômico de **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE,** considerando-se as diferentes formas de cessão, de maneira que a **UNIVERSIDADE** possa indicar as suas restrições de uso e ocupação decorrentes do eventual reaproveitamento, gestão, administração ou cessão, das benfeitorias em caso de reversibilidade dos bens;

Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1
JURÍDICO SRM FATOR

d) análise do impacto potencial sobre o entorno dos **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE**, considerando as infraestruturas, o fluxo de pessoas, bens e serviços;

e) projeto conceitual, indicando o *mix* de empreendimentos que representa a alocação ótima do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) a ser(em) desenvolvido(s) em cada um dos **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE**;

f) análise do mercado imobiliário na região dos **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNVERSIDADE** e/ou de empreendimentos semelhantes aos que poderão ser desenvolvidos nos **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE**, com o levantamento de informações de transações comerciais de compra e venda, alugueis, arrendamentos e permutas dos últimos 5 (cinco) anos e, ainda, análises prospectivas sobre o comportamento do mercado imobiliário no horizonte de 5 (cinco) anos;

g) a projeção da capacidade de absorção do mercado, em reais, por empreendimento, por tipo de imóvel e por metro quadrado, considerando os principais tipos de **INVESTIDORES**, tais como: proprietários de imóveis, loteadores, empresas operadoras de condomínios corporativos, comerciais e logísticos, construtoras e incorporadoras, redes de hotéis, redes de hospitais, redes de escola, fundos de investimento e outros, permitindo identificar o correto dimensionamento do empreendimento imobiliários e sua demanda, considerando aspectos concorrenciais e competitivos;

h) projeção das receitas operacionais dos empreendimentos a serem desenvolvidos nos **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE**, por empreendimento, com informações de preço e quantidade, pelo período de 50 (cinquenta) anos;

i) projeção das receitas de aluguel e arrendamento, por empreendimento a ser desenvolvido, por tipo de imóvel, por unidade (lotes, casas, apartamentos, escritórios, quartos de hotel, lojas, terminal logístico e outros) e por metro quadrado, pelo período de 50 (cinquenta) anos;

3.2.3.2.1. Para as análises do **TERRENO DA PRAIA VERMELHA**, a **CONTRATADA** deverá apresentar informações dos últimos 10 (dez) anos, referentes ao desempenho operacional e financeiro, indicando valores de alugueis, arrendamentos e a rentabilidade de, pelo menos, 2 (dois) grandes

Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1
JURÍDICO FATOR

empreendimentos comerciais maiores que 6.000 m^2 de área bruta locável, existentes no bairro do **TERRENO DA PRAIA VERMELHA**.

3.2.3.2.2. Para o **TERRENO DA PRAIA VERMELHA** além das atividades previstas no item 3.2.3 deverão ser apresentados ao menos três cenários considerando possíveis alterações legais dos parâmetros construtivos, urbanísticos e paisagísticos, ambientais e do patrimônio artístico histórico e cultural da região.

3.2.3.2.3. O **EQUIPAMENTO CULTURAL** deverá ser projetado na área do **TERRENO DA PRAIA VERMELHA,** de forma integrada ou não aos demais empreendimentos projetados na mesma área, respeitando os parâmetros indicados nesse Termo de Referência, de forma a assegurar o melhor aproveitamento econômico do **TERRENO DA PRAIA VERMELHA**.

3.2.3.2.4. Para fins de análise poderá ser considerada a incorporação de áreas contíguas aos **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE**, bem como, possibilidade da junção ou separação dos **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE** indicados no **ANEXO IX** do Edital.

3.2.3.3. Estudo Técnico e Operacional: a partir do *mix* de empreendimentos ou do *masterplan* propostos, deverá indicar as diretrizes e especificações, devendo conter, mas não se limitando:

a) inventário das instalações e equipamentos existentes, detalhando seu estado, e indicando valores e vida útil dos bens reversíveis;

b) projeto geotécnico com programação de sondagem de simples reconhecimento dos solos para fundações de edifícios, nos termos da NBR 8036;

c) projeção dos investimentos necessários de construção, reposição e manutenção predial, das benfeitorias e eventuais contrapartidas ao poder público a serem realizadas nos **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE**, indicando a área total, a localização e a adequada constituição dos empreendimentos;

d) projeto capaz de maximizar o uso do potencial construtivo, em atendimento à legislação, considerando de forma integrada as

benfeitorias, contrapartidas ao poder público e demais instalações da **UNIVERSIDADE**;

e) orçamento detalhado dos custos de investimento (CAPEX e OPEX), considerando o faseamento dos investimentos;

e.1) os preços unitários deverão estar baseados em sistemas oficiais de preço, em preços de mercado ou em valores referenciais admitidos pelos órgãos da Administração Federal e da Administração local, quando aplicável, e devem, principalmente, ser aceitos pelos órgãos de fiscalização e controle. Para os custos unitários utilizados devem estar evidentes e rastreáveis as fontes utilizadas para a estimativa.

3.2.3.3.1. A **CONTRATADA** deverá apresentar os projetos dos investimentos necessários à construção, manutenção e operação, indicados no item 3.2.3.2 acima, alínea "c", contendo:

a) os elementos do projeto básico de que trata a Lei nº 8.987/1995 e legislação complementar, especialmente no que se refere às características físicas básicas das obras, considerando as informações legais e técnicas;

b) o cronograma estimado de execução das obras, bem como desenhos esquemáticos, projeto conceitual, croquis ou imagens, visando ao perfeito entendimento dos principais componentes das obras e de suas localizações e, ainda, outras investigações e ensaios, quando couber; e

c) as plantas indicando a localização, tamanho e disposição de todos os investimentos a serem realizados.

3.2.3.3.2. Os trabalhos deverão atender a normatizações técnicas existentes e da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), bem como as orientações dos órgãos de controle competentes. No caso de inexistência de normas que tratem dos aspectos anteriormente relacionados, deverão ser consideradas as boas práticas para a construção civil e as boas práticas de concessões públicas.

3.2.3.3.3. Deverá ser realizada análise de custos com estimativas para CAPEX e OPEX, incluindo os valores de reposição, em quantidades agregadas principais ou em outras metodologias aplicáveis. São pontos essenciais da análise de custo:

Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1
JURÍDICO FATOR

a) os preços unitários deverão estar baseados em sistemas oficiais de preço, em preços de mercado ou em valores referenciais admitidos pelos órgãos da Administração Federal e da Administração local, quando aplicável, e devem, principalmente, ser aceitos pelos órgãos de fiscalização e controle. Para os custos unitários utilizados deverão estar evidentes e rastreáveis as fontes utilizadas para a estimativa;

b) a estimativa de custo global dos investimentos deverá ter como base as quantidades, preços e demais elementos do projeto, possuindo precisão e confiabilidade compatíveis com o nível de detalhamento do elemento técnico em análise;

c) deverão ser considerados os custos com demolição e remediação das infraestruturas existentes e os investimentos de urbanização (pavimentação, calçamento, rede elétrica, telecomunicações, hidrossanitária e outros), do entorno dos **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE**;

3.2.3.3.4. O Estudo Técnico e Operacional deverá detalhar as métricas, os cálculos, as diretrizes e os principais *drivers* utilizados para as estimativas de CAPEX.

3.2.3.3.5. O Estudo Técnico e Operacional deverá ser acompanhado de mapas e demais plantas e projetos, e apresentado em material editável, sendo as planilhas de cálculo em formato MS Excel.

3.2.3.4. **Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira:** deverá, a partir do *mix* de empreendimentos identificados no Estudo de Vocação Imobiliária, apresentar os valores econômicos a serem obtidos pela **UNIVERSIDADE** considerando as diferentes formas de cessão, de forma a subsidiar o **RELATÓRIO DE PROPOSIÇÃO DE MODELO DE CESSÃO E CONTRAPARTIDAS**, indicando:

3.2.3.4.1. Na hipótese de **CONCESSÃO DE USO** do todo ou em parte de **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE**, indicar:

a) a projeção de valor das receitas operacionais, acessórias e financeiras, do *mix* de empreendimentos identificados no **Estudo de Vocação Imobiliária** a serem realizados nos **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE**;

Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1

JURÍDICO FATOR

125

b) a estimativa de valor de investimentos necessários, considerando os diferentes tipos de empreendimentos, para a construção, reposição e manutenção, levando-se em consideração (i) o uso mais eficiente dos espaços e estruturas recebidos na concessão; (ii) o cumprimento a exigências normativas; (iii) os prazos necessários para execução das intervenções e técnicas adequadas;

c) o valor dos investimentos não amortizados realizados por eventual concessionário privado que poderão ser objeto de indenização em caso de reversibilidade das benfeitorias realizadas nos **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE** ou ao final do período da **CONCESSÃO DE USO**;

d) a projeção de custos, despesas e tributos, de forma consolidada e por uso, contendo as principais linhas de despesa (operacionais, financeiras, comerciais e administrativas), explicitando premissas, fontes e projeções futuras;

e) as premissas financeiras, com descritivo das principais estimativas relacionadas ao financiamento do projeto, incluindo estrutura de capital, custo e modelo de financiamento, além do cálculo do custo de capital estimado para avaliação econômica dos fluxos de caixa projetados;

f) os relatórios financeiros, consolidando as principais premissas do modelo econômico, dentre eles o demonstrativo de resultados (DRE), balanço patrimonial e fluxo de caixa; e

g) o valor de eventual outorga.

3.2.3.4.2. Na hipótese de constituição de **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** do todo ou em parte dos **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE**, indicar:

a) cronograma de utilização dos **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE;**

b) as diferentes receitas a serem arrecadadas pelo **FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIO**, na forma de alugueis, arrendamentos, do ganho de capital obtido na venda dos direitos reais sobre bens imóveis oriundos da integralização no fundo de **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE**, bem como dos juros dos títulos investidos e outros valores decorrente da titularidade de cotas do referido fundo;

Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1

JURÍDICO SIM FATOR

c) o valor dos investimentos a serem realizados por arrendatário(s) e/ou locatário(s) necessários ao adequado aproveitamento econômico dos **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE**;

d) o valor dos investimentos não amortizados, em caso de liquidação do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**;

e) projeção de custos, despesas e impostos, específicos do **FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIO**, contendo as principais linhas de despesa (operacionais, financeiras, comerciais e administrativas), explicitando premissas, fontes e projeções futuras;

f) premissas financeiras, com descritivo das principais estimativas relacionadas ao financiamento do projeto, incluindo estrutura de capital, custo e modelo de financiamento, além do cálculo do custo de capital estimado para avaliação econômica dos fluxos de caixa projetados;

g) relatórios financeiros, consolidando as principais premissas do modelo econômico, dentre eles o demonstrativo de resultados (DRE), balanço patrimonial e fluxo de caixa; e

h) valor presente líquido dos resultados oriundo das cotas detidas pela **UNIVERSIDADE** no eventual **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO;**

i) valor de mercado dos **ATIVOS DA UNIVERSIDADE**.

3.2.3.5. Os modelos de avaliação econômico-financeiros serão elaborados pelo método de Fluxo de Caixa Descontado para todo o período, com informações mensais e anuais, pelo período de 50 (cinquenta) anos e deverão ser disponibilizados pela **CONTRATADA** em planilha eletrônica, em formato MS Excel (*.xls)*, automatizada e desbloqueada, contendo:

a) painel de controle com apresentação agregada (*output*) para as premissas elencadas na alínea "b" deste subitem;

b) premissas operacionais (Investimento, Custos, Despesas, Impostos Diretos e Indiretos, Taxas, Contribuições, Capital de Giro, DRE, Balanço Patrimonial, Fluxo de Caixa do **PROJETO** e do Acionista, e Estrutura de Capital), projetadas ao longo do prazo da delegação, conforme o *International Financial Reporting Standards* - IFRS; e

Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1

JURÍDICO FATOR

c) a possibilidade de alteração de premissas para a simulação de diferentes cenários para o **PROJETO**, utilizando métodos quantitativos não-determinísticos.

3.2.3.6. As premissas financeiras deverão assimilar todas as informações e variáveis necessárias para a implantação do **PROJETO**, tais como:

a) apuração de valor/retorno financeiro (*Taxa Interna de Retorno* – TIR, TIR Modificada – TIRM, *Valor Presente Líquido* – VPL e *Payback* (simples e descontado);

b) apuração do custo de capital (próprio e de terceiros) e do custo médio ponderado de capital (WACC – *Weighted Average Cost of Capital*);

c) indicação de fontes de financiamento;

d) indicação das premissas tributárias utilizadas;

e) análise de indicadores de endividamento do **PROJETO** (ICSD – Índice de Cobertura de Serviços da Dívida, Patrimônio Líquido/Ativo; EBITDA/Dívida Líquida, dentre outros);

f) análise de Indicadores de Rentabilidade (Margens EBITDA e Líquida, dentre outros); e

g) necessidade de capital de giro, de acordo com os prazos médios dos ciclos operacionais e financeiros dos diferentes tipos de empreendimento indicados.

3.2.3.7. Para determinação do Custo de Capital Próprio deverá ser utilizado o modelo *Capital Asset Price Model* ("CAPM"), devendo ser adotado, como taxa de desconto, o Custo Médio Ponderado de Capital (WACC), cujas premissas deverão ser definidas pelo avaliador e estarem adequadas às condições de mercado, observados os diferentes tipos de empreendimento indicados.

3.2.3.8. As premissas empregadas, inclusive para o cálculo do WACC e do Custo de Capital Próprio, deverão ser explicitadas e facilmente identificáveis, bem como devidamente justificadas e fundamentadas.

3.2.3.9. A **CONTRATADA** deverá utilizar premissas macroeconômicas usualmente divulgadas por entidades públicas e privadas para

Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1
JURÍDICO FATOR S.M.

projeções do Produto Interno Bruto – PIB nacional (e regional, onde houver), inflação, câmbio, taxa de juros, entre outros.

3.2.3.10. O modelo econômico-financeiro elaborado pela **CONTRATADA** deverá identificar as variáveis críticas e contemplar uma análise de sensibilidade em relação às principais premissas de simulação consideradas, bem como deverão ser construídos cenários distintos, conforme solicitação do **BNDES** e/ou técnica amplamente utilizada em avaliações econômico-financeiras.

3.2.4. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira das INFRAESTRUTURAS ACADÊMICAS e do EQUIPAMENTO CULTURAL: deverá apresentar o valor presente líquido para a construção e manutenção de cada uma das **INFRAESTRUTURAS ACADÊMICAS** indicadas no **ANEXO X** do Edital e para a construção, manutenção e operação do **EQUIPAMENTO CULTURAL**, considerando potenciais sinergias oriundas da construção e manutenção conjunta de uma ou mais **INFRAESTRUTURAS ACADÊMICAS**, sendo composto de relatório descritivo abrangendo as seguintes atividades: Estudo Técnico e Operacional, Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira, Indicadores de Desempenho e demais estudos relacionados, de forma a subsidiar o **RELATÓRIO DE PROPOSIÇÃO DE MODELO DE CESSÃO E CONTRAPARTIDAS** devendo ser indicados, entre outros, os seguintes elementos:

3.2.4.1. Estudo Técnico e Operacional das INFRAESTRUTURAS ACADÊMICAS e **EQUIPAMENTO CULTURAL**: deverá considerar as diretrizes e especificações de planos e estudos previamente realizados pela **UNIVERSIDADE**, devendo conter:

a) inventário das instalações e equipamentos existentes, detalhando seu estado, e indicando valores;

b) projeção dos investimentos necessários de construção, reposição e manutenção predial, das **INFRAESTRUTURAS ACADÊMICAS** e do **EQUIPAMENTO CULTURAL**, indicando a área total, a localização e a adequada oferta dos serviços;

c) projeto geotécnico com programação de sondagem de simples reconhecimento dos solos para fundações de edifícios, nos termos da NBR 8036.

Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1

JURÍDICO S.M. FATOR

d) orçamento detalhado dos custos de investimento (CAPEX) e de manutenção (OPEX) das infraestruturas, considerando o faseamento dos investimentos.

3.2.4.1.1. A **CONTRATADA** deverá apresentar os projetos dos investimentos necessários à construção, manutenção e operação, indicados no item 3.2.4.1 acima, alínea "b", contendo:

a) os elementos do projeto básico de que trata a Lei nº 8.987/95 e legislação complementar, especialmente no que se refere às características físicas básicas das obras, considerando as informações legais e técnicas;

b) o cronograma estimado de execução das obras, bem como desenhos esquemáticos, projeto conceitual, croquis ou imagens, visando ao perfeito entendimento dos principais componentes das obras e de suas localizações e, ainda, outras investigações e ensaios, quando couber; e

c) as plantas indicando a localização, tamanho e disposição de todos os investimentos a serem realizados.

3.2.4.1.2. Os trabalhos deverão atender a normatizações técnicas existentes e da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), bem como as orientações dos órgãos de controle competentes. No caso de inexistência de normas que tratem dos aspectos anteriormente relacionados, deverão ser consideradas as boas práticas nacionais para a construção civil e as boas práticas de concessões públicas.

3.2.4.1.3. Deverá ser realizada análise de custos com estimativas para CAPEX e OPEX, incluindo os valores de reposição, em quantidades agregadas principais ou em outras metodologias aplicáveis. São pontos essenciais da análise de custo:

a) os preços unitários deverão estar baseados em sistemas oficiais de preço, em preços de mercado ou em valores referenciais admitidos pelos órgãos da Administração Federal e da Administração local, quando aplicável, e devem, principalmente, ser aceitos pelos órgãos de fiscalização e controle. Para os custos unitários utilizados deverão estar evidentes e rastreáveis as fontes utilizadas para a estimativa;

Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1
JURÍDICO FATOR

b) a estimativa de custo global dos investimentos deverá ter como base as quantidades, preços e demais elementos do projeto, possuindo precisão e confiabilidade compatíveis com o nível de detalhamento do elemento técnico em análise;

c) deverão ser considerados os custos com demolição e remediação das infraestruturas existentes e os investimentos de urbanização do entorno das **INFRAESTRUTURAS ACADÊMICAS** e do **EQUIPAMENTO CULTURAL** limitados aos *campi* da **UNIVERSIDADE.**

d) deverão ser previstos custos prévios relacionados ao licenciamento ambiental, incluindo possíveis condicionantes e resolução de passivos. Estes deverão ser complementados pelos valores provenientes da Análise Ambiental a ser realizada pela **CONTRATADA.**

3.2.4.1.4. O Estudo Técnico e Operacional deverá detalhar as métricas, os cálculos, as diretrizes e os principais *drivers* utilizados para as estimativas de CAPEX.

3.2.4.1.5. O Estudo Técnico e Operacional deverá ser acompanhado de mapas e demais plantas e projetos, e apresentado em material editável, sendo as planilhas de cálculo em formato MS Excel.

3.2.4.1.6. O Estudo Técnico e Operacional deverá utilizar estudos, projetos básicos e executivo feitos pela **UNIVERSIDADE**.

3.2.4.2. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira: deverá apresentar o valor presente líquido das **INFRAESTRUTURAS ACADÊMICAS** e do **EQUIPAMENTO CULTURAL**, a partir de projeções financeiras para o todo o período, de forma a subsidiar o **RELATÓRIO DE PROPOSIÇÃO DE MODELO DE CESSÃO E CONTRAPARTIDAS**, apresentando, para além dos pontos descritos nos itens 3.2.3.5 a 3.2.3.10, os seguintes itens:

3.2.4.2.1. Para as **INFRAESTRUTURAS ACADÊMICAS,** além dos elementos já indicados, deverão ser apresentados os seguintes elementos:

a) os seus respectivos custos de construção e manutenção predial, incluindo os investimentos de reposição (estrutura, rede elétrica, rede hidráulica, rede hidros sanitária, telecomunicações e urbanização);

Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1
JURÍDICO FATOR

b) projeção de custos, despesas e tributos, de forma consolidada, contendo as principais linhas de despesa (operacionais, comerciais e administrativas), explicitando premissas, fontes e projeções futuras;

c) premissas financeiras, com descritivo das principais estimativas relacionadas ao financiamento do projeto, incluindo estrutura de capital, custo e modelo de financiamento, além do cálculo do custo de capital estimado para avaliação econômica dos fluxos de caixa projetados;

d) relatórios financeiros, consolidando as principais premissas do modelo econômico, dentre eles, o fluxo de caixa.

3.2.4.2.2. Para o **EQUIPAMENTO CULTURAL**, além dos elementos indicados no subitem 3.2.4.2.1, deverão ser apresentados os seguintes elementos:

a) conceito do negócio, as linhas gerais do seu planejamento estratégico, sua evolução e seus objetivos;

b) utilização dos insumos gerados na Avaliação Comercial indicada no item 3.2.4.3 considerando os diferentes cenários projetados de crescimento na ocupação das instalações (*ramp-up*) para a projeção das receitas operacionais e acessórias do **EQUIPAMENTO CULTURAL**;

c) discriminação das receitas acessórias e avaliação da possibilidade de eventuais receitas oriundas de *naming rights;*

d) estimativa de valor de investimentos necessários para manutenção das estruturas, instalações e equipamentos em acordo com o conceito de negócio proposto, levando-se em consideração (i) o uso mais eficiente dos espaços e estruturas a serem construídas; e (ii) o cumprimento das exigências normativas;

e) valor de eventual outorga ou valor de aporte público e/ou contraprestações, bem como a sensibilidade desses valores aos níveis de utilização do **EQUIPAMENTO CULTURAL** pela **UNIVERSIDADE**;

f) relatórios financeiros, consolidando as principais premissas do modelo econômico, dentre eles o demonstrativo de resultados (DRE), balanço patrimonial e fluxo de caixa.

Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1

JURÍDICO FATOR

132

3.2.4.3. Para o **EQUIPAMENTO CULTURAL**, além das atividades previstas nos itens 3.2.4.1, 3.2.4.2 e 3.2.4.3, deverá ser realizada uma **Avaliação Comercial**, incluindo: **Estudo de Mercado**, **Análise Concorrencial**, proposição de **Portfólio de Produtos** e proposição da **Estrutura de Governança, Gestão e Operação** compartilhada entre a **UNIVERSIDADE** e eventual participação de parceiro privado.

3.2.4.3.1. O **Estudo de Mercado** deverá identificar a oferta efetiva e potencial de serviços, incluindo todas as atividades necessárias, tais como:

3.2.4.3.1.1. Avaliação do mercado potencial anual de eventos artísticos/culturais, esportivos, corporativos e comerciais (congressos, feiras, seminários, etc), em instalações compatíveis com as planejadas para o **EQUIPAMENTO CULTURAL,** com separação por tipologia de eventos e estimativa de eventual crescimento do potencial de mercado;

3.2.4.3.1.2. realização de entrevistas com operadores existentes de instalações com características similares abrangendo os seguintes tópicos: (i) tipologias e frequência anual de eventos realizados na instalação; (ii) porte; (iii) estimativa de receita, de custos e margens operacionais; (iv) atrativos existentes para realização dos eventos (ex: estacionamento, parque de alimentação, etc); (v) taxa de ocupação anual da instalação observada ao longo do tempo; (vi) as alavancas de valor observadas ao longo da operação; (vii) iniciativas e estratégias comerciais utilizadas para fomentar o uso da instalação; (viii) visão sobre possibilidades de aproveitamento do **EQUIPAMENTO CULTURAL**;

3.2.4.3.2. A **Análise Concorrencial** dos serviços identificados no Estudo de Mercado deverá incluir:

a) mapeamento de instalações concorrentes ou substitutas nos diversos segmentos de potencial atuação do **EQUIPAMENTO CULTURAL**;

b) estimativa de participação de mercado inicial e potencial do **EQUIPAMENTO CULTURAL**;

Morena C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1

JURÍDICO FATOR S.M.

133

c) análise de diferenciais qualitativos do **EQUIPAMENTO CULTURAL** em relação aos concorrentes mapeados na alínea "a" deste subitem.

3.2.4.3.3 O **Portfólio de Produtos** deverá ser elaborado considerando cada instalação do **EQUIPAMENTO CULTURAL** e os insumos provenientes do Estudo de Mercado e da Análise Concorrencial, devendo incluir:

a) a identificação de potenciais eventos, atividades comerciais e serviços que poderão ser ofertados pelo futuro operador (tais como publicidade, patrocínios, ingressos, camarotes, alimentação, produtos licenciados e alugueis); evolução das respectivas taxas de ocupação (incluindo curva de *ramp-up*); exploração de publicidade e avaliação de viabilidade de *naming rights*; e

b) a estimativa dos respectivos preços a serem praticados; projeções anuais de demanda para cada atividade identificada no Portfólio de Produtos e projeção de receitas operacionais e acessórias do **EQUIPAMENTO CULTURAL**.

3.2.4.4. Indicadores de Desempenho: a **CONTRATADA** deverá desenvolver um Quadro de Indicadores de Desempenho (QID), bem como as suas regras de aplicação, representado por um conjunto de medidores utilizados para a mensuração da disponibilidade e do desempenho operacional do parceiro privado, com a definição do padrão aceitável e de redutores financeiros para o caso de não conformidade na execução do(s) **INSTRUMENTO(S) CONTRATUAL(IS)** a ser(em) celebrado(s) pela **UNIVERSIDADE**, nas etapas de construção, manutenção e operação.

3.2.4.4.1. Deverá ser desenvolvido um quadro de indicadores de desempenho (QID) para cada uma das **INFRAESTRUTURAS ACADÊMICAS**. O quadro de indicadores de desempenho deverá englobar toda a manutenção predial, tais como estrutura, elétrica, hidráulica, hidrossanitária, telecomunicação e acabamentos da **INFRAESTRUTURA ACADÊMICA**, especificando, preferencialmente, indicadores aplicáveis para fórmulas e detalhamento para apuração.

3.2.4.4.2. Deverá ser desenvolvido um quadro de indicadores de desempenho (QID) para o **EQUIPAMENTO CULTURAL**. O quadro de indicadores de desempenho deverá englobar toda a construção, manutenção predial, tais como estrutura, elétrica,

Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1

JURÍDICO S.M. FATOR

hidráulica, telecomunicação e acabamentos e a operação completa do **EQUIPAMENTO CULTURAL**, especificando, preferencialmente, indicadores aplicáveis para fórmulas e detalhamento para apuração.

3.2.4.5. **Estrutura de Governança, Gestão e Operação:** proposição de modelo de governança, gestão e operação para o **EQUIPAMENTO CULTURAL** de maneira a regulamentar a relação entre a **UNIVERSIDADE**, concessionário e **OPERADOR CULTURAL**, apresentando matriz de compartilhamento de riscos e responsabilidades entre a **UNIVERSIDADE** e os potenciais parceiros, indicando:

a) diferentes cenários de participação da **UNIVERSIDADE** na governança e gestão do **EQUIPAMENTO CULTURAL**;

b) diferentes níveis de utilização do **EQUIPAMENTO CULTURAL** por atividades da **UNIVERSIDADE**;

c) o detalhamento das atribuições da **UNIVERSIDADE** e dos atores privados.

3.2.5. **Análise Socioambiental:** deverá abranger os **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE**, o **EQUIPAMENTO CULTURAL** e as **INFRAESTRUTURAS ACADÊMICAS**, devendo indicar os riscos ambientais, eventuais custos de adequação ambiental, o processo de licenciamento, potenciais riscos e, ainda:

a) identificação dos diferentes atores, as etapas e prazos estimados do processo de licenciamento ambiental em âmbito municipal, estadual e/ou federal para implementação do **PROJETO**, incluindo a emissão dos principais atos de regularidade ambiental normalmente adotados;

b) identificação dos passivos socioambientais existentes e indicação de valor para remediação, adequação e eventuais desapropriações e remoções, com base nos processos administrativos e judiciais em curso e que tenham por objeto matéria ambiental, tanto nas áreas das intervenções planejadas quanto nas suas imediações;

c) análise da regularidade da operação, mediante a verificação (i) de processos de licenciamento em curso ou concluídos; (ii) da existência de licenças de operação em vigor para todos as

Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1
JURÍDICO S.A. FATOR

intervenções planejadas e da conformidade com as condicionantes nelas constantes; e (iii) da existência de outorgas de direito de uso;

d) definição das diretrizes mínimas, além da estimativa de cronograma para o processo de licenciamento ambiental e obtenção de outorga de direito de uso para o empreendimento a ser realizado, além de atividades relacionadas e eventuais desapropriações, desocupações e reassentamentos, bem como contrapartidas necessárias ao poder público municipal e às comunidades nas imediações quando aplicável;

e) definição do custo atinente ao licenciamento ambiental e à obtenção de outorga de direito de uso, incluindo passivos existentes e aqueles que possam surgir das intervenções previstas na avaliação; e

f) identificação dos passivos socioambientais existentes e indicação de valor para remediação, adequação e eventuais desapropriações e remoções, com base nos processos administrativos e judiciais em curso e que tenham por objeto matéria ambiental relacionada aos **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE.**

3.2.5.1 O **PRODUTO** indicado nos itens 3.2.5 que trata do **TERRENO DA PRAIA VERMELHA** deverá incluir o as análises socioambientais pertinentes ao **EQUIPAMENTO CULTURAL.**

3.2.6. Relatório Preliminar de Mapeamento dos potenciais INVESTIDORES (*Market Sounding*): a **CONTRATADA** deverá apresentar, na **FASE 1**, relatório preliminar, a fim de auxiliar a tomada de decisão em relação ao **MODELO DE CESSÃO E CONTRAPARTIDAS**, com a identificação e avaliação dos potenciais **INVESTIDORES** nacionais e estrangeiros no que tange à atratividade em relação aos diferentes **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE** e a operação do **EQUIPAMENTO CULTURAL**, incluindo o levantamento de informações relativas ao seu porte, perfil técnico-operacional, estratégia da empresa e capacidade econômico-financeira.

3.2.7. RELATÓRIO DE PROPOSIÇÃO DO MODELO DE CESSÃO E CONTRAPARTIDAS, com vistas ao aproveitamento econômico, do todo ou em parte de **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE**, e a construção e manutenção de **INFRAESTRUTURAS ACADÊMICAS**, bem como a construção, manutenção e operação de **EQUIPAMENTO CULTURAL**, indicando o(s) respectivos(s) **INSTRUMENTO(S)**

Morena C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1
JURÍDICO FATOR

136

CONTRATUAL(IS) a ser(em) desenvolvido(s) na **FASE 2**, com fins a realização do **PROJETO**, contendo:

a) indicação de alternativas de **MODELOS DE CESSÃO E CONTRAPARTIDAS,** classificando-as em relação ao valor econômico a ser obtido pelo aproveitamento econômico dos **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE** para fins de que sejam viabilizados, em contrapartida, investimentos associados a suas missões, incluindo a construção e manutenção de **INFRAESTRUTURAS ACADÊMICAS** destinadas às atividades de ensino, pesquisa e extensão, bem como a construção, manutenção e/ou operação de **EQUIPAMENTO CULTURAL**;

b) proposição de diferentes arranjos contratuais, conjugando, ou não, no mesmo **INSTRUMENTO CONTRATUAL,** o aproveitamento econômico de **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE** com a oferta das **INFRAESTRUTURAS ACADÊMICAS** e do **EQUIPAMENTO CULTURAL** da **UNIVERSIDADE** considerando as diferentes modalidades de cessão e contratação possíveis, tais como: **CONCESSÃO DE USO** e constituição de **FUNDO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**;

c) indicação de diferentes modelos de governança para o **EQUIPAMENTO CULTURAL** e os seus respectivos impactos econômicos, indicando os diferentes tipos e níveis de uso da **UNIVERSIDADE** pelo **EQUIPAMENTO CULTURAL**;

d) indicação da modalidade de contratação mais adequada do **OPERADOR CULTURAL** para fins de gestão do **EQUIPAMENTO CULTURAL**;

e) apresentação dos valores econômicos do **TERRENO DA PRAIA VERMELHA**, considerando a possibilidade de ampliação do potencial construtivo e possíveis alterações da legislação urbanística;

f) apresentação de proposta de indução e/ou limitação dos usos dos **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE**, sugerindo proposta de mitigações e contrapartidas ao poder público e/ou à(s) comunidade(s) afetada(s) pelos empreendimentos a serem realizados;

g) caso o **MODELO DE CESSÃO E CONTRAPARTIDAS** definido nos **SERVIÇOS TÉCNICOS** indique a necessidade de constituição de parceria público-privada – PPP, na forma da Lei nº 11.079/2004,

Morena C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1

JURÍDICO FATOR

para a construção, manutenção da **INFRAESTRUTURAS DA UNIVERSIDADE** e/ou construção, manutenção e operação do **EQUIPAMENTO CULTURAL**, a **CONTRATADA** deverá elaborar estudo que identifique as razões que justifiquem a opção pela forma de PPP (relatório de *Value for Money)*.

h) indicação da matriz de riscos e quantificação de riscos transferidos a pessoa(s) jurídica(s) de direito privado: (i) identificação, caracterização, impactos, custos e mitigação dos riscos relacionados com a gestão, operação e manutenção dos equipamentos objeto do estudo; (ii) identificação, detalhamento e sugestão de compartilhamento dos principais riscos associados ao projeto; (iii) análise das implicações jurídicas associadas à repartição de riscos contemplada na matriz elaborada, por meio da identificação do mecanismo contratual do qual a referida alocação poderia ser efetivada; 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.

i) apresentação de proposta de **MODELO DE GESTÃO DOS RECURSOS** oriundos de outorga da **CONCESSÃO DE USO** ou dos lucros das cotas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, de forma a garantir a sua aplicação em projetos de investimento e no desenvolvimento das **INFRAESTRUTURAS ACADÊMICAS** e do **EQUIPAMENTO CULTURAL,** tais como constituição ou utilização de fundo ou pessoa jurídica para gestão dos recursos;

j) proposição de modelo de gestão, acompanhamento e monitoramento pela **UNIVERSIDADE** dos **INSTRUMENTOS CONTRATUAIS** propostos.

k) estimativa de gastos, a serem incorridos pelo concessionário, para realocação e acomodação de pessoas e atividades realizadas em edificações existentes da **UNIVERSIDADE** que serão objeto de construção de novas infraestruturas acadêmicas durante o período de transição entre desmobilização e o final da construção de modo a impedir a paralisação das atividades exercidas nestas edificações.

l) proposição da estrutura preliminar do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO,** definição das obrigações, direitos e prerrogativas das diferentes classes de quotas, assim como da proporção adequada entre elas, da remuneração devida;

Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1
JURÍDICO S.M. FATOR

138

m) proposição de modelo(s) de garantias adequado(s) ao **PROJETO** em consonância com o **MODELO DE CESSÃO E CONTRAPARTIDAS**, bem como, a justificativa pela opção selecionada.

3.2.7.1. Análise Jurídico-Institucional: desenho e estruturação do modelo jurídico mais vantajoso para o **PROJETO**, claramente detalhado e justificado, contendo:

a) análise jurídica das atribuições da **UNIVERSIDADE** e dos atores privados necessários para a implantação do **PROJETO**;

b) mapeamento e estruturação do processo licitatório, com a indicação dos instrumentos jurídicos necessários ao arranjo indicado, tais como: audiências públicas, editais, contratos, atos normativos e licenças, bem como o delineamento das etapas do procedimento.

3.3. FASE 2: Engloba todos os **PRODUTOS** e as demais atividades compreendidas no escopo dos **SERVIÇOS TÉCNICOS** que têm por objetivo a formatação final do **PROJETO** e a sua promoção e suporte às atividades de licitação, conforme descritos nos subitens a seguir. Todos os **PRODUTOS** da **FASE 2** devem ser realizados para cada um dos **INSTRUMENTOS CONTRATUAIS** definidos na **FASE 1**.

3.3.1. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira, Técnico e Operacional do(s) INSTRUMENTO(S) CONTRATUAL(IS): a **CONTRATADA** deverá desenvolver relatório específico para cada **INSTRUMENTO CONTRATUAL** definido no **MODELO DE CESSÃO E CONTRAPARTIDAS**, consolidando, integrando e atualizando em um único relatório e modelo econômico e financeiro: os **PRODUTOS** desenvolvidos na **FASE 1** para os **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE** e para as **INFRAESTRUTURAS ACADÊMICAS** e para o **EQUIPAMENTO CULTURAL**, de forma a refletir a composição definida no **RELATÓRIO DE PROPOSIÇÃO DO MODELO DE CESSÃO E CONTRAPARTIDAS**, apresentando as premissas, parâmetros, descritivos, indicadores, plantas, projetos e estimativa de valores necessários à realização do **PROJETO**, por meio da licitação do(s) **INSTRUMENTO(S) CONTRATUAL(IS)** definido(s):

3.3.1.1. O Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira indicado no item 3.3.1, deverá levar em consideração eventuais sinergias, economias de escala ou de escopo decorrentes do agrupamento no mesmo **INSTRUMENTO CONTRATUAL** de **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA**

Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1
JURÍDICO S. FATOR

UNIVERSIDADE, INFRAESTRUTURAS ACADÊMICAS ou do **EQUIPAMENTO CULTURAL;**

3.3.2. Caso se revele necessário à realização do **PROJETO**, poderá ser solicitada a elaboração dos seguintes Relatórios:

a) Diretrizes Ambientais, contendo Termo de Referência de Estudo de Impacto Ambiental para cada empreendimento projetado;

b) Diretrizes de Impacto de Vizinhança, contendo Termo de Referência de Estudo de Impacto de Vizinhança para cada uma das áreas listadas no Anexo IX do Edital;

c) Diretrizes de Trânsito, contendo Termo de Referência de Estudo de Impacto de Trânsito para cada uma das áreas listadas no Anexo IX do Edital; e

d) Diretrizes de Manejo Ambiental, contendo Termo de Referência de Plano de Manejo Ambiental para cada empreendimento projetado.

3.3.3. Relatório Final de Mapeamento dos potenciais INVESTIDORES (*Market Sounding*): a **CONTRATADA** deverá apresentar relatório, considerando o(s) **INSTRUMENTO(S) CONTRATUAL(IS)** que regulará(ão) a outorga de **CONCESSÃO DE USO** ou constituição de **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** de **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE**, com a identificação e avaliação dos potenciais **INVESTIDORES** nacionais e estrangeiros no que tange à atratividade dos diferentes tipos de empreendimentos, incluindo o levantamento de informações relativas ao seu porte, perfil técnico-operacional, estratégia da empresa e capacidade econômico-financeira; bem como identificação e avaliação do comportamento estratégico dos principais **STAKEHOLDERS** frente ao processo de aproveitamento econômico de **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE**.

3.3.4. Promoção do PROJETO a potenciais INVESTIDORES: promoção e participação em reuniões técnicas com potenciais **INVESTIDORES** e apresentações a associações de **INVESTIDORES**, inclusive **RODADAS DE PROMOÇÃO DO PROJETO**, no Brasil e no exterior, com o objetivo de prestar informações adicionais àquelas contidas nos editais, incluindo preparação de questionários a serem respondidos por estes **INVESTIDORES**, assegurando igualdade de tratamento a todos os interessados.

Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1
JURÍDICO FATOR

140

3.3.4.1. A **CONTRATADA** deverá organizar até 2 (duas) **RODADAS DE PROMOÇÃO DO PROJETO** no Brasil, e até 2 (duas) no exterior, e todos os custos referentes as **RODADAS DE PROMOÇÃO DO PROJETO** serão de responsabilidade da **CONTRATADA**, exceto os custos referentes à participação de profissionais do **BNDES**, da **UNIVERSIDADE** e/ou de outros agentes públicos nos eventos.

3.3.4.2. A **RODADA DE PROMOÇÃO DO PROJETO** no Brasil deverá ocorrer nos municípios do Rio de Janeiro e/ou São Paulo, conforme a melhor estratégia de divulgação, em condições compatíveis com as características, relevância e complexidade do aproveitamento econômico de **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE**, sendo de responsabilidade da **CONTRATADA** todos os custos diretos e indiretos relativos à promoção, organização e realização do evento, tais como aluguel de espaço, elaboração e disponibilização de apresentações institucionais ou serviços de terceiros, não se incluindo os custos referentes à participação nas **RODADAS DE PROMOÇÃO DO PROJETO** dos potenciais investidores, do **BNDES**, da **UNIVERSIDADE** ou demais agentes públicos.

3.3.4.3. As **RODADAS DE PROMOÇÃO DO PROJETO** no Exterior deverão ocorrer em até 2 (duas) cidades, sendo a primeira obrigatoriamente na América do Norte, e a segunda na Europa ou Ásia, cabendo a escolha da localidade à **CONTRATADA**, conforme a melhor estratégia de divulgação, aplicando-se igualmente o disposto no subitem 3.3.4.2. acima.

3.3.4.4. A **CONTRATADA** deverá apresentar ao **BNDES**, em até 5 (cinco) dias após a realização da última **RODADA DE PROMOÇÃO DO PROJETO**, documento (Relatório das **RODADAS DE PROMOÇÃO DO PROJETO**) com a descrição das principais informações e contribuições colhidas durante o evento, bem como relação de perguntas formuladas pelos **INVESTIDORES** e propostas de respostas.

3.3.4.5. Para fins de divulgação do **PROJETO** junto a **INVESTIDORES** estrangeiros, tradução para língua inglesa dos documentos licitatórios, de apresentações e do(s) **Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira do(s) INSTRUMENTO(S) CONTRATUAL(IS)** indicado no item 3.3.1.

3.3.5. Elaboração de **Relatório Conclusivo** que aborde os principais eventos do processo de licitação do **PROJETO**, destacando-se: (i) na

Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1
JURÍDICO S.M. FATOR

hipótese de concessão de uso: as condições de outorga e formas de pagamento previstas; a relação dos participantes; a identificação do concessionário, e a síntese de eventuais questionamentos judiciais ou administrativos relacionada ao processo de licitação do **PROJETO**; (ii) na hipótese de constituição de fundo de investimento imobiliário: a relação dos participantes; a identificação do administrador e do operador imobiliário, e a síntese de eventuais questionamentos judiciais ou administrativos relacionada ao processo de licitação do **PROJETO,** dentre outras informações relevantes.

3.4. A critério do **BNDES** ou com vistas ao atendimento de órgãos de fiscalização, regulação e controles externo, a **CONTRATADA** deverá promover, sem custos adicionais, todas as revisões e ajustes necessários aos **PRODUTOS** até a data limite(s) para a(s) entrega(s) das propostas do leilão, por solicitação do BNDES ou com vistas ao atendimento de demandas provenientes de órgãos de fiscalização, regulação e controle interno e externo.

3.4.1. As revisões ou ajustes demandados nos **PRODUTOS** acima não serão considerados novos **PRODUTOS** para fins de pagamento e deverão ser executados ainda que após a emissão de **RECIBO** e de **TERMO DE RECEBIMENTO DEFINITIVO** pelo **BNDES**.

3.4.2. A **CONTRATADA** deverá realizar, sem custos adicionais, as revisões e os ajustes necessários nos Estudos de Viabilidade Econômico-Financeira (subitens 3.2.3.4, 3.2.3.10, 3.2.4.2 e 3.3.1, na parte referente ao estudo econômico-financeiro), nas Minutas de Editais e Anexos (subitem 3.5.3, alínea "b"), nos Relatórios de Mapeamento dos potenciais investidores (subitens 3.2.6 e 3.3.3), bem como nos Serviços de Gerenciamento e Suporte às Atividades do Projeto – PMO (subitem 3.5.1), de Assessoria de Comunicação (subitem 3.5.2), de Assessoria Jurídica (subitem 3.5.3) e do Relatório Conclusivo (item 3.3.5), inclusive após a licitação do **PROJETO** eventualmente resultar fracassada ou deserta.

3.5. Os **SERVIÇOS ESPECIALIZADOS** listados abaixo deverão ser prestados pela **CONTRATADA** ao longo da **FASE 1** e da **FASE 2**:

3.5.1. Gerenciamento e Suporte das Atividades: a **CONTRATADA** será responsável pelo gerenciamento e suporte de todas as atividades relativas ao escopo de trabalho especificado nesse Termo de Referência, envolvendo todas as atividades e **PRODUTOS** necessários, tais como:

a) elaboração de relatórios mensais de acompanhamento gerencial, com análise do *status* das atividades e de planos de ação

Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1
JURÍDICO FATOR

para correção de eventuais atrasos em relação ao cronograma de execução dos **SERVIÇOS TÉCNICOS;**

b) gestão das atividades necessárias à execução do escopo previsto neste Termo de Referência, especialmente quanto à coordenação das diferentes equipes técnicas da **CONTRATADA**, de forma a garantir a qualidade e consistência de todos os **PRODUTOS** entregues;

c) suporte e gerenciamento na preparação de apresentações (podendo incluir maquetes digitais) para as reuniões de acompanhamento que venham a ser agendadas junto ao **BNDES**, a **UNIVERSIDADE**, os Poderes Executivo e Legislativo, o **IPHAN**, o **INEPAC** e demais órgãos públicos que exerçam atribuições de controle, incluindo-se, ainda, a elaboração de atas das reuniões e outras atividades instrumentais eventualmente necessárias;

d) suporte e gerenciamento das atividades necessárias à elaboração de documentos com informações adicionais aos **PRODUTOS**, quando eventualmente solicitados pelo **BNDES**, de forma a garantir o atendimento aos prazos assinalados, bem como a qualidade e consistência na execução do escopo especificado neste Termo de Referência; e

e) suporte e gerenciamento das atividades necessárias à elaboração, no prazo devido, de respostas aos questionamentos e contribuições apresentados durante o período de consulta pública e na realização de audiência pública relativas ao **PROJETO** a ser licitado, bem como, ao longo de todo o processo licitatório.

3.5.2. Assessoria de Comunicação: consiste em serviços prestados pela **CONTRATADA** contemplando atividades tais como:

a) envio, durante a vigência do **CONTRATO**, de clipping digital diário, visando o gerenciamento e o monitoramento das diversas mídias de comunicação sobre (i) o processo de aproveitamento econômico de **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE**, (ii) as manifestações de entidades empresariais, sindicais, governamentais e não governamentais, incluindo associações de moradores, comunidade acadêmica e artística, e (iii) os setores empresariais que venham a acompanhar o interesse dos potenciais **INVESTIDORES** no negócio;

Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1

JURÍDICO FATOR

b) apoio ao **BNDES** e à **UNIVERSIDADE** na implementação e gerenciamento do plano de comunicação, de modo a responder adequadamente e em tempo hábil a quaisquer questões que possam surgir durante a preparação do **PROJETO;**

c) suporte ao **BNDES** e à **UNIVERSIDADE** na preparação de materiais e mensagens de divulgação para eventos associados aos trabalhos, tais como reuniões com interessados, audiências públicas, **RODADAS DE PROMOÇÃO DO PROJETO**, publicação do edital do **PROJETO** e reuniões de esclarecimento junto à comunidade acadêmica com estudantes, técnicos administrativos e professores, bem como junto a entidades da sociedade civil afetadas pelo **PROJETO** quando houver solicitação nesse sentido;

d) elaboração, para o **BNDES** e **UNIVERSIDADE**, de boletim informativo com atualização mensal sobre os trabalhos, para fins de eventual divulgação junto aos **STAKEHOLDERS**, inclusive através de mídia digital e sítio específico;

e) assessoramento durante o período de consulta pública e na realização de audiência pública relativas ao **PROJETO** a ser licitado, bem como, ao longo de todo o processo licitatório.

3.5.3. Assessoria Jurídica: compreenderá os **SERVIÇOS ESPECIALIZADOS** de assessoramento e suporte jurídicos referentes ao conjunto completo de providências relativas à preparação, revisão e atualização das minutas do edital e do instrumento jurídico de outorga da **CONCESSÃO DE USO** e/ou de constituição do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** de **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE**, seus respectivos anexos e demais documentos decorrentes, considerando o **MODELO DE CESSÃO E CONTRAPARTIDAS** definido, abrangendo a elaboração de opinativos, pareceres, relatórios técnicos, minutas diversas e a execução de outras atividades de cunho jurídico que se façam necessárias para a licitação e contratação do **PROJETO**, incluindo-se no escopo destes serviços:

a) análise da legislação municipal, estadual e federal incidente, notadamente urbanística e ambiental, das principais decisões judiciais e administrativas, bem como de instrumentos jurídicos públicos que regulem o uso da área em que situados os **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE** (ex. contratos de cessão de uso, convênios, acordos);

Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1

JURÍDICO S.M. FATOR

144

b) elaboração de minuta(s) de edital(is) e seus anexos, os quais deverão conter as informações previstas em lei, e incorporar posteriormente, na versão final do(s) edital(is) para publicação, eventuais alterações recomendadas pelo **BNDES** e demais órgãos aprobatórios, regulatórios e de controle externo, bem como a versão em língua inglesa, conforme previsto nesse Termo de Referência, para atender a potenciais investidores estrangeiros;

c) identificação das limitações administrativas, autorizações e licenças necessárias, nas esferas municipal, estadual e federal, para fins de utilização da área em que está situado os **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE**, bem como para a eventual utilização de áreas adjacentes, atentando, em especial, para a existência de limitações urbanísticas, de gabarito, construtivas em geral e de execução de determinadas atividades econômicas, aplicáveis à área objeto do **PROJETO** e adjacentes;

d) assessoramento para a regularização fundiária e análise da afetação/desafetação de bem público;

e) análise acerca da necessidade de expedição de autorizações, licenças e outros documentos relativos à regularidade ambiental, urbanística e imobiliária da área em que estão situados os **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE**, das **INFRAESTRUTURAS ACADÊMICAS** e do **EQUIPAMENTO CULTURAL**, bem como da regularidade dos documentos já expedidos;

f) análise dos principais atores públicos e privados envolvidos no desenvolvimento e na contratação do **PROJETO**, bem como das respectivas atribuições legais;

g) elaboração de minutas de acordos de cooperação, convênios, projetos de leis, decretos e outros atos normativos ou instrumentos jurídicos, de direito público ou privado, necessários ou pertinentes para viabilizar a licitação, contratação e operação do **PROJETO**;

h) elaboração de minutas de apresentações, relatórios, pareceres e opinativos jurídicos, que venham a ser solicitados pela **UNIVERSIDADE**, descrevendo os riscos identificados a partir da análise da legislação e jurisprudência pertinentes, propondo interpretações, argumentos, estratégias de ação e alterações legais que mitiguem ou eliminem os riscos e óbices jurídicos identificados;

Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1

JURÍDICO FATOR

145

i) elaboração e revisão de documentos jurídicos necessários para a licitação, contratação e operação do **PROJETO**, as quais deverão considerar, entre outros, os órgãos de fiscalização e controle e principais **STAKEHOLDERS** do **PROJETO**, além daqueles provenientes dos questionamentos, manifestações e contribuições apresentadas por terceiros interessados;

j) assessoria na preparação de documentação e respostas para processos judiciais e/ou administrativos, inclusive procedimentos preliminares de solicitação de informações e esclarecimentos, manejados pelo Ministério Público, Tribunais de Contas ou outras entidades que exerçam atribuições fiscalizatórias, aprobatórias, legislativas, judiciais, de controle e fiscalização;

k) pareceres jurídicos que expressem a credibilidade do modelo a ser adotado;

l) organização das tarefas e decisões em documentos para a eventual publicação da consulta pública; e

m) análise de outros aspectos e temas jurídicos diretamente pertinentes à estruturação, licitação, contratação e operação do **PROJETO**, incluindo o assessoramento jurídico necessário ao longo de todo o processo licitatório.

3.5.3.1 Na hipótese de constituição de **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** do todo ou em parte dos **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE**, o serviço descrito no subitem 3.5.3 abrangerá, ainda:

a) detalhamento das características intrínsecas e das regras de funcionamento do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**;

b) organização e elaboração da documentação necessária à constituição do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, incluindo o respectivo Regulamento, Boletim de Subscrição, entre outros; e

c) obtenção de todas as inscrições fiscais e demais providências que se façam necessárias à constituição e início de funcionamento do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**.

4. LOCAL, PRAZO E CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO DO OBJETO

JURÍDICO SIM FATOR

Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1

146

4.1. A **CONTRATADA** deverá arcar com todos os custos relativos ao desenvolvimento de todas as atividades previstas neste **TERMO DE REFERÊNCIA**, tais como remuneração de profissionais, encargos, tributos, despesas administrativas, viagens nacionais e internacionais, estruturas física e virtual, bem como quaisquer outras despesas necessárias à integral execução do objeto.

4.1.1. A disponibilidade das informações e documentos pelo **BNDES** e pela **UNIVERSIDADE** não exime a **CONTRATADA** da obrigação em ir aos locais das instalações da **UNIVERSIDADE** ou órgãos públicos para a obtenção de documentos e informações adicionais para a perfeita execução do objeto.

4.2. Os **LICITANTES** deverão formular suas propostas de preços conforme **TABELA DE PRODUTOS, PREÇOS E PRAZOS DE ENTREGA DOS SERVIÇOS TÉCNICOS** e deverão estar incluídos todos os custos para a integral execução do objeto, na forma do item acima. O **BNDES** somente pagará a **CONTRATADA** pelos serviços e produtos previstos na **TABELA DE PRODUTOS, PREÇOS E PRAZOS DE ENTREGA DOS SERVIÇOS TÉCNICOS** e efetivamente executados.

4.3. Os locais de prestação dos serviços incluem as seguintes localidades: Rio de Janeiro/RJ e Brasília/DF, bem como em outros locais em que devam ser prestados todos os serviços especificados neste Termo de Referência (tais como contatos com potenciais **INVESTIDORES, RODADAS DE PROMOÇÃO DO PROJETO** e outros).

4.3.1. Todos os locais em que devam ser prestados os serviços especificados neste Termo de Referência, ainda que não expressamente mencionados, devem ser considerados na Proposta de Preço dos **LICITANTES.**

4.4. Os prazos para a entrega dos **SERVIÇOS TÉCNICOS** estão indicados na **TABELA DE PRODUTOS, PREÇOS E PRAZOS DE ENTREGA DOS SERVIÇOS TÉCNICOS - ANEXO III** deste Termo de Referência.

4.5. Em até 10 (dez) dias corridos, contados da data da assinatura do **CONTRATO**, a **CONTRATADA** deverá realizar reunião com o **BNDES** para:

a) apresentar a relação da Equipe de Profissionais responsável pela prestação dos serviços e os respectivos currículos, devendo ser composta por profissionais com formação, qualificação e experiência condizentes com a complexidade dos serviços que devam ser prestados;

b) definir quais documentos deverão ser disponibilizados à **CONTRATADA** para a realização dos **SERVIÇOS TÉCNICOS**, sem prejuízo de solicitações posteriores de documentos que se revelem necessários à execução do objeto deste Termo de Referência; e

c) apresentar os Termos de Confidencialidade, devidamente assinados, formalizados entre o **BNDES** e a equipe indicada pela **CONTRATADA** para a prestação dos **SERVIÇOS TÉCNICOS.**

JURÍDICO S.A. FATOR

Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1

147

4.5.1. A Equipe de Profissionais deve incluir, no mínimo, os seguintes profissionais:

I. advogado(s), inscrito na OAB, que tenha participado da prestação de serviço de assessoria jurídica nas áreas de direito imobiliário, direito urbanístico e direito administrativo, a ser comprovada por meio de currículo, atestado ou declaração;

II. engenheiro devidamente inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), que tenha participado da prestação de serviço envolvendo projeto geotécnico com programação de sondagem de simples reconhecimento dos solos para fundações de edifícios, nos termos da NBR 8036, a ser comprovada por meio de currículo, atestado ou declaração; e

III. arquiteto devidamente inscrito no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), que tenha participado da elaboração de *masterplan* de uso misto urbano de, no mínimo, 2,4 milhões (dois milhões e quatrocentos mil) m²; ou estudo de vocação imobiliária de área com potencial construtivo de, no mínimo, 125.000 (cento e vinte e cinco mil) m²,

4.5.1.1. Os responsáveis técnicos são responsáveis pela supervisão técnica das equipes da **CONTRATADA**, nos respectivos segmentos, devendo:

a) estar disponíveis para as interações com o **BNDES** previstas neste **TERMO DE REFERÊNCIA** ao longo de toda a vigência do **CONTRATO**; e

b) subscrever como responsáveis técnicos os **PRODUTOS** e demais trabalhos executados no âmbito dos **SERVIÇOS TÉCNICOS**, de acordo com a respectiva área de atuação.

4.6. A **CONTRATADA**, quando solicitada pelo **BNDES**, obriga-se a realizar exposições, a participar de reuniões e a prestar informações verbais e/ou por escrito, relacionados ao escopo dos serviços, bem como fazê-lo quando for necessário assessorar o **BNDES** nos esclarecimentos, divulgação e/ou defesa do **PROJETO**, fornecendo, nos prazos solicitados, quaisquer informações, esclarecimentos e documentos sobre os trabalhos realizados ou em andamento, destinados aos órgãos e entidades públicos, bem como a empresas interessadas, a entidades de classe, a comunidade acadêmica e artística, associações de moradores e ao público em geral.

4.6.1. A obrigação da **CONTRATADA** deve ser considerada como inerente ao escopo dos serviços, sem gerar qualquer custo adicional além dos definidos na **TABELA DE PRODUTOS, PREÇOS E PRAZOS DE ENTREGA DOS SERVIÇOS TÉCNICOS** e discriminados na Proposta de Preços, e será exigível em qualquer **FASE** de execução, devendo ser desempenhada mesmo após a entrega de todos os **PRODUTOS** estipulados neste **TERMO DE REFERÊNCIA**.

JURÍDICO FATOR

Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1

148

4.7. A **CONTRATADA** realizará todas as atividades necessárias para atingir o escopo do Contrato, mantendo a qualidade e o prazo acordados para a execução dos serviços.

4.8. A **CONTRATADA** deverá encaminhar mensalmente, ou sempre que houver alterações, cópia atualizada do cronograma dos trabalhos citado no item 3.2.1, em formato eletrônico, que possa ser utilizado em *software* de planejamento de projetos de mercado, em formato mpp (*software* MS Project) pelo **BNDES**. Deverá disponibilizar, também, mensalmente ou sempre que solicitado, o relatório citado no item 3.2.1 em formato eletrônico.

4.9. As informações e documentos necessários à execução do objeto deste Termo de Referência serão colocados à disposição da **CONTRATADA** nas dependências da **UNIVERSIDADE** ou deverão ser solicitados diretamente aos respectivos gestores. Caso a solicitação não seja atendida em até 5 (cinco) dias úteis, a **CONTRATADA** deverá comunicar o fato ao **BNDES** por escrito.

4.10. Caso a **CONTRATADA** necessite de outras informações durante a execução dos serviços, deverá solicitar imediatamente ao **BNDES**. A pertinência desta solicitação estará sujeita à avaliação e aprovação pelo **BNDES**.

4.11. A **CONTRATADA** deverá entregar os **PRODUTOS** (relatórios, documentos, planilhas de cálculos, material de apresentação e/ou outros materiais) ao **BNDES** em 2 (duas) vias impressas e por meio eletrônico (gravado em "DVD-ROM" ou "Pendrive"), utilizando-se, para tanto, dos formatos doc, odt, xls, ods ou pdf, conforme solicitado pelo **BNDES**.

4.12. O material produzido pela **CONTRATADA**, a exemplo de planilhas de cálculo e outros entregues em meio magnético, deverá ser acompanhado de todas as fórmulas, senhas protetoras e outros mecanismos de segurança utilizados.

4.13. Os Estudo de Vocação Imobiliária, Viabilidade Econômico-Financeira, Técnico e Operacional dos **ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE**, Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira, Técnico e Operacional das **INFRAESTRUTURAS ACADÊMICAS** e Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira, Técnico e Operacional do **EQUIPAMENTO CULTURAL**, da **FASE 1** e o Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira, Técnico e Operacional da **FASE 2** e demais elementos quantitativos do **RELATÓRIO DE PROPOSIÇÃO DE MODELO DE CESSÃO E CONTRAPARTIDAS** deverão ser disponibilizados ao **BNDES** em planilha desenvolvida em Microsoft Excel (formato de arquivo.xlsx), franqueando-se acesso irrestrito à integralidade das informações empregadas na elaboração da referida planilha, inclusive as fórmulas e memórias de cálculo nela inseridas. O material deverá ser entregue acompanhado das informações referentes a cálculos, metodologias e/ou outros procedimentos técnicos adotados na execução do serviço.

4.14. Eventuais alterações no procedimento de execução do objeto do Contrato poderão ser efetuadas a critério do **BNDES** ou por solicitação da **CONTRATADA** e previamente aprovadas pelo **BNDES**.

4.15. Os documentos e relatórios deverão se basear em informações e resultados os mais recentes possíveis e deverão ser atualizados tantas vezes

Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1

JURÍDICO FATOR

149

quanto necessário para atender o processo de desestatização de acordo com o escopo dos serviços, observado o disposto no item 3.4.2 deste Termo de Referência.

5. VIGÊNCIA CONTRATUAL

5.1. A vigência contratual será de até 24 (vinte e quatro) meses, podendo ser prorrogado, a critério do **BNDES**, até a completa execução de seu escopo.

6. GARANTIA CONTRATUAL

6.1 A **CONTRATADA** prestará garantia contratual de 5% (cinco por cento) sobre o valor global do contrato, nas modalidades de caução em dinheiro, seguro-garantia ou fiança bancária, no prazo de até 10 (dez) dias úteis, a contar da assinatura do contrato, prorrogáveis por igual período a critério do **BNDES**.

7. HABILITAÇÃO TÉCNICA

7.1 Para fins de qualificação técnica na fase de habilitação, o Licitante que ofertar a melhor Proposta deverá apresentar:

I. comprovação do registro da pessoa jurídica responsável pelos serviços de assessoria jurídica na Ordem dos Advogados do Brasil (OAB);

II. comprovação do registro da pessoa jurídica responsável pelos serviços de arquitetura e urbanismo no CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo);

III. atestado(s) de capacidade técnica, emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, que comprove que o Licitante executou os seguintes serviços:

a) *Masterplan* de uso misto urbano de, no mínimo, 2,4 milhões (dois milhões e quatrocentos mil) m^2;

b) estudo de vocação imobiliária de área com potencial construtivo de, no mínimo, 125.000 (cento e vinte e cinco mil) m^2;

c) estudo de viabilidade econômico-financeira, contendo a projeção de fluxo de caixa, de empreendimento, parque imobiliário ou conjunto de edifícios destinado a incorporação imobiliária, uso comercial e/ou de prestação serviços, em área de construção de, no mínimo, 125.000 (cento e vinte e cinco mil) m^2;

Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1

JURÍDICO FATOR

d) estudo de viabilidade econômico-financeira, contendo a projeção de fluxo de caixa, referente a plano(s) de negócios para fins de aproveitamento econômico de equipamento multiuso ou destinado a eventos culturais, com capacidade de, no mínimo, 750 (setecentas e cinquenta) pessoas;

e) elaboração de projeto referencial, projeto básico e/ou executivo referente a empreendimento, parque imobiliário ou conjunto de edifícios destinado a incorporação imobiliária, uso comercial e/ou de prestação de serviços, com porte de, no mínimo, 125.000 (cento e vinte e cinco mil) m² de área de construção;

f) assessoria jurídica para estruturação de projeto de concessão de uso, concessão comum ou parceria público-privada no Brasil, incluindo a elaboração de minutas de edital, contrato ou outro instrumento jurídico de outorga, prestada após a edição da Lei nº 8.987/95, cujo objeto seja a outorga para fins de aproveitamento econômico de bem público e/ou de prestação serviços públicos;

g) assessoria para estruturação e constituição de Fundo de Investimento Imobiliário – FII;

g.1) a comprovação de constituição do FII deverá ser efetuada mediante apresentação do registro do ato constitutivo ou do regulamento do FII em cartório de títulos e documentos ou de sua disponibilização no sítio eletrônico da CVM;

h) assessoria jurídica na área de Direito Urbanístico, realizada no Brasil;

h1) entende-se por assessoria jurídica na área de Direito Urbanístico a elaboração de documentos tais como pareceres, impugnações, questionamentos, minutas de editais, contratos de concessão de uso, cessão ou instrumentos congêneres, cujo conteúdo esteja relacionado com a análise e interpretação jurídicas de atos normativos específicos do Direito Urbanístico.

7.2 No caso de participação em Procedimento de Manifestação de Interesse/PMI, na condição de autorizado diretamente pela Administração Pública ou contratado do autorizado, os estudos que ensejam as atestações referidas acima devem ter sido selecionados pelo ente administrativo que conduziu o referido procedimento, e os atestados somente serão aceitos se apresentados em conjunto com o extrato do edital de licitação ou do contrato de concessão do projeto publicados na imprensa oficial.

7.3 A regra prevista no item 7.2 aplica-se igualmente à Manifestação de Interesse Privado/MIP ou outros procedimentos administrativos, conduzidos pela Administração Pública, nas três esferas federativas, para a obtenção de estudos, investigações, levantamentos e projetos com vistas a estruturação de concessões e PPPs, fundamentados na autorização prevista no art. 21 da Lei nº 8.987, de 13 de julho de 1995.

Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1

JURÍDICO FATOR

7.4 Para comprovação das experiências mencionadas nas alíneas "a", "b" e "e" do inciso III do item 7.1 acima, os Licitantes poderão apresentar atestados internacionais de capacidade técnica emitidos em nome de sociedades internacionais que componham com elas firma em rede, nos termos dos itens 17 a 20 da Resolução 1.311, de 09 de dezembro de 2010, do Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

> "17. Quando o objetivo da estrutura maior é a cooperação e as entidades da estrutura têm os mesmos sócios, controle ou administração em comum, ela é considerada uma rede. Isso pode ser estabelecido por contrato ou outros meios.
>
> 18. Quando o objetivo da estrutura maior é a cooperação e as entidades da estrutura têm políticas e procedimentos de controle de qualidade em comum, ela é considerada uma rede. Com essa finalidade, políticas e procedimentos de controle de qualidade são aqueles planejados, implementados e monitorados em toda a estrutura maior.
>
> 19. Quando o objetivo da estrutura maior é a cooperação e as entidades da estrutura têm uma estratégia de negócios comum, ela é considerada uma rede. Compartilhar uma estratégia de negócios comum envolve um acordo pelas entidades de atingir objetivos estratégicos comuns. Uma entidade não é considerada uma firma em rede simplesmente porque coopera com outra entidade somente para responder conjuntamente a uma solicitação de proposta de prestação de serviço profissional.
>
> 20. Quando o objetivo da estrutura maior é a cooperação e as entidades da estrutura compartilham o uso de marca comum, ela é considerada uma rede. Uma marca em comum inclui iniciais em comum ou um nome em comum. Considera-se que uma firma está usando uma marca em comum se ela incluir, por exemplo, a marca em comum como parte do nome da sua firma, ou junto dele, quando um sócio da firma assina um relatório de auditoria."

7.5 Os atestados de capacidade técnica produzidos/assinados no exterior, para comprovar as experiências mencionadas nas alíneas "a", "b" e "e" do inciso III do item 7.1 acima, deverão possuir tradução juramentada, podendo ser exigida sua notarização e legalização no Consulado Brasileiro, admitida a aplicação da Convenção sobre a Eliminação da Exigência de Legalização de Documentos Públicos Estrangeiros (Convenção da Apostila), nos termos Decreto nº 8.660, de 29 de janeiro de 2016 ou outras Convenções e Tratados Internacionais de que o Brasil seja signatário que versem sobre a simplificação das exigências procedimentais acerca da legalização de documentos públicos estrangeiros.

7.6 Não será admitida a apresentação de atestados internacionais para a comprovação das experiências mencionadas nas alíneas "c", "d", "f", "g" e "h" do inciso III do item 7.1 acima.

7.7 Não será admitido o somatório de atestados para fins de comprovação dos quantitativos descritos nas alíneas "a", "b", "c", "d" e "e" do inciso III do item 7.1 acima.

8 DA PARTICIPAÇÃO NA LICITAÇÃO E DA SUBCONTRATAÇÃO

8.1 Será admitida a participação por meio de consórcio, nos termos da legislação vigente, conforme regulado neste Termo de Referência.

Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1

JURÍDICO S.M. FATOR

152

8.1.1 É vedada a participação de qualquer pessoa jurídica em mais de um consórcio.

8.1.2 É vedada a participação de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico, na condição de sociedade coligada, controlada ou controladora, em mais de um consórcio.

8.1.3 O consórcio vencedor fica obrigado a promover, antes da celebração do **CONTRATO**, a inscrição do consórcio no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), bem como sua constituição e registro.

8.2 É permitida a subcontratação de parcela dos **SERVIÇOS TÉCNICOS**, desde que previamente solicitada pela **CONTRATADA** e expressamente autorizada pelo **BNDES**, e respeitados os limites previstos no item 8.5.

8.2.1 O **BNDES** se reserva o direito exclusivo de não autorizar a subcontratação de parcela dos **SERVIÇOS TÉCNICOS**, quando a indicação da empresa subcontratada pela **CONTRATADA** puder comprometer a isenção, imparcialidade ou qualidade técnica dos serviços a serem prestados.

8.3 Com relação aos serviços jurídicos previstos neste Termo de Referência, deverá ser observado o disposto no art. 1º, II, e no art. 16, *caput* e § 3º, da Lei nº 8.906/1994 (Estatuto da Advocacia).

8.4 A **CONTRATADA** será, perante o **BNDES**, responsável pelos serviços realizados pelas subcontratadas, não podendo transferir suas responsabilidades pelas obrigações estabelecidas no Edital, no Termo de Referência e no **CONTRATO**. O **BNDES** não realizará pagamentos diretamente às subcontratadas.

8.5 Será permitida a subcontratação de, no máximo, 30% (trinta por cento) do valor do **CONTRATO**, sendo vedada a subcontratação dos serviços relacionados (i) à elaboração dos Estudos de Vocação Imobiliária, de Viabilidade Econômico-Financeira, Técnico e Operacional (itens 3.2.3, 3.2.4, 3.3.1 e respectivos subitens), exceto o serviço descrito no subitem 3.2.3.3, alínea "b" e no subitem 3.2.4.1, alínea "c"; (ii) à atividade de *Market sounding*; (iii) à elaboração do **RELATÓRIO DE PROPOSIÇÃO DE MODELO DE CESSÃO E CONTRAPARTIDAS**; (iv) à Assessoria Jurídica e (v) ao Gerenciamento e suporte às atividades do Projeto (**PMO**)

8.6 A **CONTRATADA** ou subcontratada não poderá participar, direta ou indiretamente, da licitação do **PROJETO**. Considera-se participação indireta a existência de qualquer vínculo de natureza técnica, comercial, econômica ou financeira entre a **CONTRATADA** e algum dos **LICITANTES** participantes do certame.

8.6.1 A restrição disposta no item 8.6 também se aplica:

a) aos controladores, controladas, coligadas e entidades sob controle comum da **CONTRATADA**;

b) às pessoas físicas e jurídicas que atuarem na execução dos **SERVIÇOS TÉCNICOS** pela **CONTRATADA**.

Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1

JURÍDICO FATOR

153

9. REGIME DE EXECUÇÃO E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1 Há disponibilidade orçamentária relativamente às obrigações financeiras decorrentes da presente licitação.

9.2 O regime de execução do **CONTRATO** será o da empreitada por preço global, com o pagamento dos **PRODUTOS** e **SERVIÇOS TÉCNICOS** previamente definidos neste documento, conforme discriminados na **TABELA DE PRODUTOS, PREÇOS E PRAZOS DE ENTREGA** (**ANEXO VII** do Edital).

10. RECEBIMENTO DOS PRODUTOS

10.1. Caberá à **COMISSÃO DE RECEBIMENTO** a emissão de **RECIBO** e **ACEITE** para os **PRODUTOS**, e **TERMO DE RECEBIMENTO DEFINITIVO DA ETAPA**, como instrumentos formais para confirmação da entrega e execução dos **PRODUTOS** e **SERVIÇOS TÉCNICOS** definidos na **TABELA DE PRODUTOS, PREÇOS E PRAZOS DE ENTREGA**, em conformidade com os requisitos constantes deste Termo de Referência.

10.2. A **CONTRATADA** deverá prestar os **SERVIÇOS TÉCNICOS** e entregar os **PRODUTOS** nas condições previstas neste Termo de Referência e nos prazos definidos na **TABELA DE PRODUTOS, PREÇOS E PRAZOS DE ENTREGA** (**ANEXO VII**).

10.3. Entregue o **PRODUTO** pela **CONTRATADA**, a **COMISSÃO DE RECEBIMENTO** emitirá o respectivo **RECIBO**, a partir do qual iniciará a análise do **BNDES** quanto à verificação da sua conformidade com as especificações técnicas previstas neste Termo de Referência, no **CONTRATO** e em seus Anexos.

10.4. Os **PRODUTOS** ou serviços a serem entregues pela **CONTRATADA**, para a obtenção do **RECIBO**, devem estar, obrigatoriamente, em suas versões finais, não devendo ser entregues, para este fim, em suas versões preliminares, rascunhos ou similares.

10.5. Após a emissão do **RECIBO**, a **COMISSÃO DE RECEBIMENTO** providenciará a verificação de conformidade dos **PRODUTOS** com os critérios de aceitação especificados neste Termo de Referência, podendo solicitar, sem custos adicionais, os esclarecimentos e ajustes que se fizerem necessários. Verificada a necessidade de ajustes, correções e/ou substituições, o seguinte procedimento será adotado:

a) a **CONTRATADA** será convocada por escrito, por carta ou e-mail, a efetuá-los, às suas expensas, em prazo a ser acordado entre a **CONTRATADA** e o **BNDES**, ou, na ausência de acordo, em até 15 (quinze) dias corridos, contados da data da convocação;

b) realizados os ajustes e/ou as substituições solicitadas pelo **BNDES**, será realizada nova avaliação de conformidade pelo **BNDES**;

c) não realizados os ajustes e/ou as substituições solicitadas em até 15 (quinze) dias corridos, contados da data da convocação ou no prazo acordado entre as partes, o **PRODUTO** será rejeitado total ou parcialmente,

Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1

JURÍDICO S.M. FATOR

154

ficando a **CONTRATADA** sujeita à aplicação das penalidades previstas no **CONTRATO**.

10.5.1. A **CONTRATADA** somente será remunerada pelos serviços efetivamente prestados. Em relação às **ETAPAS 4, 5 e 6**, bem como às **ETAPAS 9, 10** e **11**, o **BNDES** demandará os serviços em decorrência da decisão da **UNIVERSIDADE**, que definirá qual **MODELO DE CESSÃO E CONTRAPARTIDAS** será adotado.

10.5.2. A **CONTRATADA** deverá considerar que não há prazo previamente definido para a decisão da **UNIVERSIDADE**, conforme descrito neste item, de maneira que o **BNDES** envidará os melhores esforços para não prejudicar o andamento dos **SERVIÇOS TÉCNICOS**.

10.6. Todos os **SERVIÇOS TÉCNICOS** prestados e os **PRODUTOS** entregues deverão apresentar alta qualidade compatível com as melhores práticas de mercado, bem como conteúdo e forma compatíveis com a finalidade a que se destinam.

10.7. Após o **ACEITE** de todos os **PRODUTOS** e **SERVIÇOS TÉCNICOS** detalhados na respectiva **ETAPA** da **TABELA DE PRODUTOS, PREÇOS E PRAZOS DE ENTREGA**, a **CONTRATADA** poderá solicitar o **RECEBIMENTO DEFINITIVO DA ETAPA**, apresentando relatório indicando todos os **PRODUTOS** entregues, com os respectivos quantitativos discriminados.

10.7.1. Caso alguma das **ETAPAS** não possa ser concluída no cronograma previsto pelo **BNDES**, desde que não haja responsabilidade da **CONTRATADA**, esta poderá solicitar o **RECEBIMENTO PARCIAL DA ETAPA**, indicando os **PRODUTOS** e **SERVIÇOS TÉCNICOS** entregues com os respectivos quantitativos discriminados, para fins de pagamento conforme previsto no item 11 deste Termo de Referência.

10.7.2. Verificado o atendimento das especificações, condições e obrigações previstas neste Termo de Referência, no **CONTRATO** e em seus Anexos, a **COMISSÃO DE RECEBIMENTO** emitirá o **TERMO DE RECEBIMENTO DEFINITIVO DA ETAPA** em até 30 (trinta) dias corridos, a contar da solicitação da **CONTRATADA**, observado que este recebimento:

a) constitui condição indispensável para o pagamento do valor ajustado, observado o disposto no item 11 deste Termo de Referência;

b) transfere ao **BNDES** o conteúdo, manuseio e disposição dos **PRODUTOS** como seus próprios, mediante a condição de que cada cópia contenha os avisos e isenções de responsabilidade do **LICITANTE**;

c) não exclui a responsabilidade da **CONTRATADA** por incorreções reveladas posteriormente, nem pela garantia dos serviços realizados;

d) não exclui a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução contratual, dentro dos limites estabelecidos pela lei ou pelo **CONTRATO**; e

e) não exclui a obrigação da **CONTRATADA** em efetuar atualizações e ajustes posteriores dos **PRODUTOS**, de modo a atender ao processo de estruturação do **PROJETO**, de acordo com este Termo de Referência.

Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1

JURÍDICO FATOR

155

11. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

11.1. Os pagamentos em relação ao objeto contratual serão realizados por ocasião da conclusão de cada **ETAPA** definida na **TABELA DE PRODUTOS, PREÇOS E PRAZOS DE ENTREGA** (ANEXO VII), após a emissão do **TERMO DE RECEBIMENTO DEFINITIVO DA ETAPA** pela **COMISSÃO DE RECEBIMENTO,** e mediante autorização do **BNDES**.

11.1.1. A nota fiscal/fatura apresentada pela **CONTRATADA** deverá conter a relação dos **SERVIÇOS TÉCNICOS** prestados e **PRODUTOS** entregues e **ACEITOS** pela **COMISSÃO DE RECEBIMENTO**, para que o **BNDES** autorize o pagamento.

11.2. Os **PRODUTOS** serão pagos de acordo com a quantidade solicitada pelo **BNDES** e efetivamente entregue pela **CONTRATADA**. Os quantitativos constantes na **TABELA DE PRODUTOS, PREÇOS E PRAZOS DE ENTREGA** (**ANEXO VII** do Edital) são estimativos, sendo possível a sua não utilização total pelo **BNDES**, caso em que serão pagos somente os **SERVIÇOS TÉCNICOS** efetivamente prestados.

11.2.1. Caso haja a solicitação de **RECEBIMENTO PARCIAL DA ETAPA**, conforme previsto no subitem 10.7.1, o **BNDES** analisará o valor a ser pago, proporcional aos **PRODUTOS** e **SERVIÇOS TÉCNICOS** efetivamente prestados.

11.3. O pagamento será efetuado por meio de crédito em conta bancária no Brasil, em até 10 (dez) dias, a contar da data de apresentação ao **BNDES** da nota fiscal/fatura, desde que tenha sido efetuado o **RECEBIMENTO DEFINITIVO DA ETAPA** pela **COMISSÃO DE RECEBIMENTO** e mediante o ateste pelo **BNDES** das obrigações contratuais assumidas pela **CONTRATADA**.

12 DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1 Há recursos financeiros para o pagamento do **CONTRATO**. A dotação orçamentária que deverá suportar os custos da contratação tem as seguintes características:

Natureza do Gasto	SAP	CTB
OUTROS CRÉDITOS DESP REEMBOLSAR CONVÊNIOS/ PPP OUTROS SERVIÇOS	1.15.090.0187	1149250501

13. REAJUSTE CONTRATUAL

13.1 O reajuste de preços, na forma prevista na Minuta de **CONTRATO** anexa ao Edital de Licitação, poderá ser requerido pela **CONTRATADA** a cada período de 12

Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1

JURÍDICO FATOR

156

(doze) meses, adotando-se para tanto a aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), medido pelo IBGE, acumulado no respectivo período.

14 PROPRIEDADE INTELECTUAL

14.1 A **CONTRATADA**, na forma do art. 49 da Lei nº 9.610, de 19 de fevereiro de 1998, cede ao **BNDES** os direitos autorais patrimoniais relativos a **PRODUTOS** resultantes da prestação dos **SERVIÇOS TÉCNICOS** objeto deste Termo de Referência.

14.2 O **BNDES** e a **UNIVERSIDADE** poderão utilizar os direitos autorais patrimoniais em novos projetos, independentemente da participação da **CONTRATADA**, sem que haja necessidade de qualquer remuneração adicional.

14.3 Todos os relatórios, análises, memorandos e documentos elaborados pela **CONTRATADA** poderão ser disponibilizados pelo **BNDES**, caso necessário, para seus funcionários, diretores, consultores, a União, **UNIVERSIDADE** e órgãos de fiscalização, regulação e controle interno e externo, mas não poderão ser disponibilizados para terceiros sem o consentimento por escrito da **CONTRATADA**, salvo relatórios, pareceres, estudos e demais itens dos **PRODUTOS** a partir do recebimento definitivo pelo **BNDES**.

14.4 O **BNDES** se compromete a mencionar o nome do autor dos **PRODUTOS** sempre que os utilizar.

14.5 A **CONTRATADA** não poderá utilizar, divulgar ou comercializar tais produtos, salvo mediante prévia e expressa autorização do **BNDES**.

14.6 A **CONTRATADA** deverá renunciar expressamente aos direitos sobre as planilhas, modelos e demais materiais elaborados no âmbito dos **SERVIÇOS TÉCNICOS**, inclusive aqueles elaborados por prestadores de serviços subcontratados pela **CONTRATADA** e que sejam empregados como insumo para a elaboração dos **SERVIÇOS TÉCNICOS**.

15 SIGILO DAS INFORMAÇÕES

15.1 A **CONTRATADA** deverá manter o sigilo dos dados, materiais, documentos e informações de natureza sigilosa, direta ou indiretamente, a que venha a ter acesso em decorrência da execução do objeto contratual, bem como orientar os profissionais envolvidos a cumprir esta obrigação, respeitando-se as diretrizes e normas da Política Corporativa de Segurança da Informação do **BNDES**.

15.2 Assim que solicitado pelo **BNDES**, a **CONTRATADA** deverá providenciar a assinatura, por seu representante legal, dos Termos de Confidencialidade a serem disponibilizados pelo **BNDES**, responsabilizando-se pela confidencialidade das informações também em nome de seus colaboradores.

Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1

JURÍDICO SIM FATOR

157

16 PENALIDADES

16.1 Em caso de descumprimento das exigências expressamente formuladas pelo **BNDES** ou inobservância de quaisquer das demais obrigações contratuais e/ou legais, sem motivo justificado, a **CONTRATADA** ficará sujeita às seguintes penalidades:

a) Advertência;

b) Multa, no valor de até 10% (dez por cento), apurada de acordo com a gravidade da infração, incidente sobre o valor total do **CONTRATO**; e

c) Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com o **BNDES**, por prazo não superior a 2 (dois) anos, apurado em razão da natureza e gravidade da infração cometida.

17. EQUIPE TÉCNICA DE APOIO AO PREGOEIRO, COMISSÃO DE RECEBIMENTO E GESTOR DO CONTRATO

17.1 A equipe técnica de apoio ao Pregoeiro, a **COMISSÃO DE RECEBIMENTO** e o gestor do contrato serão designados oportunamente pelo **BNDES**.

18. OBRIGAÇÕES ESPECIAIS DA CONTRATADA

18.1 Além de outras obrigações estipuladas no **CONTRATO** ou estabelecidas em lei, constituem, ainda, obrigações da **CONTRATADA** cumprir todas as disposições deste Termo de Referência, devendo prestar os **SERVIÇOS TÉCNICOS** e entregar os **PRODUTOS** em padrões de qualidade compatíveis com as práticas usuais de mercado.

18.2 Obriga-se a **CONTRATADA** a:

a) manter, durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as demais obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no procedimento licitatório;

b) providenciar, em relação aos serviços a serem prestados, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos, contados da contratação, a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no CREA ou o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no CAU, ou qualquer outro registro de responsabilidade técnica necessário, conforme o caso, para todos os serviços e profissionais envolvidos, entregando uma via dos documentos ao **BNDES**;

c) executar os serviços em conformidade com a proposta aprovada, nos exatos moldes estabelecidos no Edital de Licitação, no Termo de Referência e no **CONTRATO**, e em conformidade com o respectivo planejamento e instruções emitidas pelo **BNDES**;

JURÍDICO SM FATOR

Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1

158

d) conduzir os trabalhos de acordo com as leis, regulamentos, posturas e normas técnicas, em estrita observância às legislações Federal, Estadual e Municipal e a quaisquer ordens ou determinações do Poder Público, incluindo órgãos de regulamentação e fiscalização profissionais, devendo ainda conduzir os trabalhos e o pessoal de modo a formar, junto ao público, uma boa imagem do **BNDES** e da própria **CONTRATADA**;

e) cumprir rigorosamente as normas de Engenharia de Segurança e Medicina do Trabalho, emanadas da legislação pertinente;

f) responsabilizar-se pela análise e estudos dos elementos técnicos fornecidos pelo **BNDES** para a execução dos **SERVIÇOS TÉCNICOS**, não se admitindo, em nenhuma hipótese, a alegação de ignorância de tais documentos. Caso a **CONTRATADA** constate quaisquer discrepâncias, omissões ou erros, inclusive qualquer transgressão às normas técnicas, regulamentos ou leis em vigor, deverá comunicar o fato, por escrito, ao **BNDES** para que tais defeitos sejam sanados;

g) obter as informações necessárias para a correta execução dos trabalhos, inclusive eventuais consultas a órgãos públicos, empresas privadas e profissionais ou quaisquer outros tipos de prospecção de projetos e dados necessários à correta execução dos serviços previstos nas especificações;

h) sugerir medidas visando ao aperfeiçoamento da execução dos **SERVIÇOS TÉCNICOS**;

i) admitir e dirigir, sob sua inteira responsabilidade, o pessoal adequado e capacitado de que necessitar, em todos os níveis de trabalho, para a execução dos serviços, mobilizando ou desmobilizando a equipe para adequá-la ao cronograma;

j) comprovar, quando solicitado pelo **BNDES**, o vínculo jurídico entre os integrantes da equipe técnica e a **CONTRATADA**;

k) manter, durante a vigência do presente instrumento, a equipe de profissionais indicada para o atendimento das exigência mínimas, admitindo-se, excepcionalmente, a substituição por profissionais que atendam ao perfil exigido, desde que aprovada pelo **BNDES**;

l) arcar com todos os ônus e obrigações concernentes à legislação social, trabalhista, previdenciária, tributária, fiscal, securitária, comercial, civil e criminal que se relacionem direta ou indiretamente com a prestação dos **SERVIÇOS TÉCNICOS**, inclusive no tocante a seus empregados, dirigentes, subcontratados e prepostos, pagando, inclusive, as multas porventura impostas pelas autoridades, de tudo dando ciência ao **BNDES**;

m) informar ao **BNDES** se existem e quem são os profissionais alocados, a critério da própria **CONTRATADA**, em regime de dedicação exclusiva à execução do **CONTRATO** e apresentar todas as informações e comprovantes de pagamento relativos a esses profissionais, permitindo ao **BNDES** a fiscalização integral e irrestrita a respeito do cumprimento de todas as obrigações legais e trabalhistas. A comunicação deverá ser realizada em até 10 (dez) dias corridos a contar da assinatura do

JURÍDICO FATOR

Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1

159

CONTRATO, e atualizada sempre que houver modificações no rol de profissionais em regime de dedicação exclusiva;

n) responsabilizar-se por qualquer ônus decorrente de possível chamamento do **BNDES** em juízo, como litisconsorte, em ação trabalhista ou de reparação civil em decorrência da execução dos **SERVIÇOS TÉCNICOS**, ficando o **BNDES**, desde já, autorizado a glosar, nas faturas, as importâncias estimadas com o processo. A inadimplência com referência aos encargos estabelecidos neste subitem não transfere ao **BNDES** a responsabilidade por seu pagamento, nem poderá onerar o objeto do contrato;

o) substituir, às suas custas, os funcionários que, a critério do **BNDES**, apresentarem comportamento inadequado ou, em algum momento, desrespeitarem as condições a eles inerentes;

p) responsabilizar-se por todo e qualquer prejuízo financeiro que o **BNDES** venha a sofrer devido a erros ou incorreções na execução dos serviços prestados, nos prazos previstos na legislação vigente;

q) responsabilizar-se pelas despesas decorrentes da rejeição dos serviços pelo **BNDES**, e pelos atrasos acarretados por esta rejeição, bem como por qualquer multa a que vier a ser imposta pelo **BNDES**;

r) corrigir, sem ônus para o **BNDES**, imperfeições, erros, vícios ou incoerências nos serviços prestados dentro do prazo de execução do **CONTRATO**;

s) reparar, de pronto, dano a bens do **BNDES** ou sob a sua responsabilidade ou, ainda, a bens de terceiros, sendo que, se assim não proceder, o **BNDES** lançará mão dos créditos daquela para ressarcir os prejuízos de quem de direito; e

t) observar as regras do Sistema de Escrituração Fiscal Digital das Obrigações Fiscais, Previdenciárias e Trabalhistas (eSocial), principalmente no tocante ao envio das informações exigidas, de acordo com as regulamentações vigentes.

19 OBRIGAÇÕES DO BNDES

19.1 Além de outras obrigações estipuladas no **CONTRATO** ou estabelecidas em lei, constituem, ainda, obrigações do **BNDES**:

a) fiscalizar a execução do objeto do **CONTRATO**;

b) fornecer as informações, de sua atribuição, necessárias para a execução dos **SERVIÇOS TÉCNICOS**;

c) realizar os pagamentos nos termos previstos no **CONTRATO** e neste Termo de Referência.

Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1

JURÍDICO FATOR

160

20 PESQUISA DO VALOR MÁXIMO DA CONTRATAÇÃO E CONDIÇÕES PARA ACEITABILIDADE DA PROPOSTA DE PREÇOS

20.1 Para fins de aceitabilidade das propostas, serão observados os seguintes critérios:

a) o preço máximo global para a contratação é de R$ 6.773.564,03 (seis milhões, setecentos e setenta e três mil, quinhentos e sessenta e quatro reais e três centavos);

b) os preços das Etapas 1 a 11 constantes da tabela são apenas referenciais, devendo ser observado o preço máximo global;

c) a Etapa 1 não pode concentrar mais do que 4,0% do valor global da Proposta;

d) a Fase 1 (Etapas 1, 2, 3, 7 e 8) não poderá concentrar mais de 60% do valor global da proposta;

e) a Etapa 6 não poderá concentrar menos do que 4,0% do valor global da Proposta; e

f) a Etapa 11 não poderá concentrar menos do que 4,0% do valor global da Proposta.

JURÍDICO FATOR

67/94
Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1

161

Anexo II

68/94
Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1

JURÍDICO FATOR

162

BNDES

PREGÃO ELETRÔNICO AARH Nº 31/2018 – BNDES

ANEXO II - MODELO DE PROPOSTA

PREGÃO ELETRÔNICO AARH Nº 31/2018 - BNDES

CONSÓRCIO LICITANTE: **FATOR/GALIPOLO/PEDRO TADDEI/VG&P**

SOCIEDADE LÍDER DO CONSÓRCIO: Banco Fator S.A. CNPJ:

33.644.196/0001-06

ENDEREÇO: Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017,11º e 12º andares,

Itaim Bibi, CEP 04530-001, na Cidade e Estado de São Paulo

TELEFONE:(11) 3049-6278 E-MAIL:pkassab@fator.com.br

REPRESENTANTE LEGAL DA SOCIEDADE LÍDER E DO

CONSÓRCIO: Pedro Grünauer Kassab

NACIONALIDADE: Brasileiro ESTADO CIVIL: Casado

PROFISSÃO: Engenheiro Eletricista FUNÇÃO NA SOCIEDADE: Head de M&A

RG 22.821.373-3 CPF: nº 130.300.498-41

SOCIEDADE CONSORCIADA 1: **GALIPOLO CONSULTORIA LTDA**. CNPJ:

11.266.663/0001-79

ENDEREÇO: Alameda Lorena, nº 638, 9º andar, conjuntos 93 e 94, Jardim Paulista, CEP

01424-000, na Cidade e Estado de São Paulo

TELEFONE: (11) 3049-9454 E-MAIL: gabriel@galipolo.com

REPRESENTANTE LEGAL: Gabriel Muricca Galipolo

NACIONALIDADE: Brasileiro ESTADO CIVIL: Solteiro

BNDES
Moreno Cesarino Pereira Peralles
Advogado

JURÍDICO FATOR

163

PROFISSÃO: Economista FUNÇÃO NA SOCIEDADE: Sócio Diretor

RG: 44.293.153 CPF: 327.339.158-86

SOCIEDADE CONSORCIADA 2: **ARQUITETO PEDRO TADDEI E ASSOCIADOS LTDA.**

CNPJ: 52.035.110/0001-92

ENDEREÇO: Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.177 – Itaim Bibi, CEP 04531-012, na Cidade e Estado de São Paulo

TELEFONE: (11) 3031 1225 E-MAIL: ptaddei@ptaddei.arq.br

REPRESENTANTE LEGAL: Pedro Taddei Neto

NACIONALIDADE: Brasileiro ESTADO CIVIL: Desquitado

PROFISSÃO: Arquiteto FUNÇÃO NA SOCIEDADE: Sócio Diretor

RG: 3.007.088 CPF: 622.317.828-04

SOCIEDADE CONSORCIADA 3: **Vernalha Guimarães & Pereira Advogados Associados**

CNPJ: 04.000.948/0001-06

ENDEREÇO: Rua Mateus Leme, nº 575, Bairro São Francisco, CEP 80510-192, na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná

TELEFONE: (11) 4007 2221 E-MAIL: angelica.petian@vgplaw.com.br

REPRESENTANTE LEGAL: Angélica Petian

NACIONALIDADE: Brasileira ESTADO CIVIL: Casada

PROFISSÃO: Advogada FUNÇÃO NA SOCIEDADE: Sócia

RG: 20.622.307-9 CPF: 116.841.308-75

BNDES

Moreno Castilho Pereira Pereira
Advogado

JURÍDICO S.M. FATOR

164

- SEGUNDA PARTE DA PLANILHA DE PREÇOS -

A Planilha do **ANEXO VII - TABELA DE PRODUTOS, PREÇOS E PRAZOS DE ENTREGA**, será entregue no formato de um anexo a esta proposta.

O Licitante **FATOR/GALIPOLO/PEDRO TADDEI/VG&P** declara ter ciência e aceitar todas as exigências do Edital do Pregão Eletrônico em referência, bem como todas as condições de execução do objeto licitado, propondo sua execução pelo valor global de **R$ 2.624.000 (dois milhões, seiscentos e vinte e quatro mil reais)**, observados os valores unitários cotados na planilha acima.

BNDES

Moreno Castilho Pereira Pereira
Advogado

JURÍDICO
SIM
FATOR

165

BNDES

Declara, outrossim, que o valor proposto inclui todas as despesas e custos, diretos e indiretos (tais como tributos, encargos sociais e trabalhistas, contribuições, transporte, seguro e insumos), necessários ao cumprimento integral do objeto licitado.

Por fim, o Licitante **FATOR/GALIPOLO/PEDRO TADDEI/VG&P** informa que a validade da presente Proposta é de 90 (noventa) dias. Rio de Janeiro, 20 de agosto de 2018

Consórcio **FATOR/GALIPOLO/PEDRO TADDEI/VG&P**

OBS.: O Licitante deverá observar o prazo mínimo de 60 (sessenta) dias para a validade da Proposta.

BNDES
Moreno Castilho Pereira Peralles
Advogado

JURÍDICO
FATOR

ANEXO III - TABELA DE PRODUTOS, PREÇOS E PRAZOS DE ENTREGA DOS SERVIÇOS TÉCNICOS

PRODUTOS FASE 1

FASE	Etapa	ATIVIDADE	ITEM	Item no TERMO DE REFERÊNCIA	PRODUTOS A SEREM ENTREGUES OU SERVIÇOS A SEREM PRESTADOS	% DE PAGAMENTO	VALOR UNITÁRIO MÁXIMO (R$)	QTD.	Unidade	VALOR TOTAL DO ITEM (R$)	PRAZO DE ENTREGA
FASE 1 (3.2)	Etapa 1	PLANO DE TRABALHO	1	3.2.1	Plano de Trabalho	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ 35.457,55	1	número de relatórios	R$ 35.457,55	10 dias corridos a partir da contratação
		PLANO DE COMUNICAÇÃO	2	3.2.2	Plano de Comunicação	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ 35.562,25	1	número de relatórios	R$ 35.562,25	30 dias corridos a partir da contratação
	Etapa 2	ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE Praia Vermelha e Praça da República	3	3.2.3 e subitens	Estudo de Vocação Imobiliária, Viabilidade Econômico-Financeira, Técnico e Operacional de ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE incluindo. Estudo de Vocação Imobiliária (3.2.3.2); Estudo Técnico e Operacional (3.2.3.3); e Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira (3.2.3.4 a 3.2.3.10).	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ 180.250,79	1	número de relatórios	R$ 180.250,79	60 dias corridos a partir da contratação
		INFRAESTRUTURAS ACADÊMICAS	4	3.2.4 e subitens 3.2.4.1 a 3.2.4.3	3.2.4. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira, Técnico e Operacional das INFRAESTRUTURAS ACADÊMICAS incluindo Estudo Técnico e Operacional das INFRAESTRUTURAS ACADÊMICAS (3.2.4.1); Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira (3.2.4.2 e 3.2.4.2.1); e Indicadores de Desempenho (3.2.4.4 a 3.2.4.4.1).	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ 140.760,83	1	número de relatórios	R$ 140.760,83	75 dias corridos a partir da contratação
		EQUIPAMENTO CULTURAL	5	3.2.4 e subitens 3.2.4.1 a 3.2.4.3	3.2.4. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira, Técnico e Operacional do EQUIPAMENTO CULTURAL incluindo Estudo Técnico e Operacional do Equipamento Cultural (3.2.4.1); Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira (3.2.4.2 e 3.2.4.2.2); Avaliação Comercial (3.2.4.3 e subitens); Indicadores de Desempenho (3.2.4.4 a 3.2.4.4.2); Portfólio de Produtos (3.2.4.7); e Estrutura de Governança, Gestão e Operação (3.2.4.5)	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ 111.146,18	1	número de relatórios	R$ 111.146,18	75 dias corridos a partir da contratação
		Análise Socioambiental das INFRAESTRUTURAS ACADÊMICAS	6	3.2.5	Análise Socioambiental das INFRAESTRUTURAS ACADÊMICAS	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ 66.000,22	1	número de relatórios	R$ 66.000,22	60 dias corridos a partir da contratação
		Análise Socioambiental dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE Praia Vermelha e Praça da República	7	3.2.6 e 3.2.6.1	Análise Socioambiental dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE incluindo o EQUIPAMENTO CULTURAL para o TERRENO DA PRAIA VERMELHA (3.2.6.1)	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ 60.770,45	1	número de relatórios	R$ 60.770,45	60 dias corridos a partir da contratação
	Etapa 3	Market Sounding (Preliminar) Praia Vermelha e Praça da República	8	3.2.6	Relatório Preliminar de Mapeamento dos potenciais INVESTIDORES (Market Sounding)	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ 33.412,25	1	número de relatórios	R$ 33.412,25	90 dias corridos a partir da contratação
		RELATÓRIO DE PROPOSIÇÃO DO MODELO DE CESSÃO E CONTRAPARTIDAS Praia Vermelha e Praça da República	9	3.2.7	RELATÓRIO DE PROPOSIÇÃO DO MODELO DE CESSÃO E CONTRAPARTIDAS incluindo (3.2.7.1) Análise Jurídico-Institucional	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ 74.202,44	1	número de relatórios	R$ 74.202,44	90 dias corridos a partir da contratação

Decisão sobre o MODELO DE CESSÃO E CONTRAPARTIDAS da Praia Vermelha e da Praça da República para INÍCIO da FASE 2

PRODUTOS FASE 2

FASE	Etapa	ATIVIDADE	ITEM	Item no TERMO DE REFERÊNCIA	PRODUTOS A SEREM ENTREGUES OU SERVIÇOS A SEREM PRESTADOS	% DE PAGAMENTO	VALOR UNITÁRIO MÁXIMO (R$)	QTD.	Unidade	VALOR TOTAL DO ITEM (R$)	PRAZO DE ENTREGA
FASE 2 (3.3)	Etapa 4	INSTRUMENTOS CONTRATUAIS Praia Vermelha e Praça da República	10	3.3.1 e 3.3.1.1	Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira, Técnico e Operacional do(s) INSTRUMENTO(S) CONTRATUAL(IS)	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ 72.199,51	1	número de relatórios	R$ 72.199,51	30 dias corridos após início da Fase 2
		Suporte Técnico e Jurídico ao Processo Licitatório Praia Vermelha e Praça da República	11	3.3.2.b	Minutas de Editais e Anexos	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ 50.662,17	1	número de relatórios	R$ 50.662,17	30 dias corridos após início da Fase 2
			12	3.3.2.a	Relatório de Diretrizes Ambientais	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ 42.969,77	1	número de relatórios	R$ 42.969,77	45 dias corridos após início da Fase 2
			13	3.3.2.b	Relatório de Diretrizes de Impacto de Vizinhança	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ 35.205,38	1	número de relatórios	R$ 35.205,38	45 dias corridos após início da Fase 2
			14	3.3.2.c	Relatório de Diretrizes de Trânsito	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ 39.389,17	1	número de relatórios	R$ 39.389,17	45 dias corridos após início da Fase 2
			15	3.3.2.d	Relatório de Diretrizes de Manejo Ambiental	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ 32.590,50	1	número de relatórios	R$ 32.590,50	45 dias corridos após início da Fase 2
	Etapa 5	Market Sounding Praia Vermelha e Praça da República (Final)	16	3.3.3	Relatório Final de Mapeamento dos potenciais INVESTIDORES (Market Sounding)	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ 36,142,05	1	número de relatórios	R$ 36,142,05	45 dias corridos após início da Fase 2
		Roadshow Brasil Praia Vermelha e Praça da República	17	3.3.4 e subitens 3.3.4.1 a 3.3.4.2	Rodada de Promoção do PROJETO a potenciais INVESTIDORES (ROADSHOW) no Brasil - 3.3.4.1 e 3.3.4.2	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ 30.584,94	2	até 2 eventos	R$ 61.129,88	A critério do BNDES
		Roadshow Exterior Praia Vermelha e Praça da República	18	3.3.4 e subitens 3.3.4.1 a 3.3.4.3	Rodada de Promoção do PROJETO a potenciais INVESTIDORES (ROADSHOW) no Exterior - 3.3.4.1 e 3.3.4.3	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ 84.209,82	1	até 1 evento	R$ 84.209,82	A critério do BNDES
		Relatório de Roadshow Praia Vermelha e Praça da República	19	3.3.4 e subitem 3.3.4.4	Relatório das RODADAS DE PROMOÇÃO DO PROJETO com a descrição das principais informações e contribuições colhidas durante o evento, bem como relação de perguntas formuladas pelos INVESTIDORES e propostas de respostas	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ 22.519,78	1	número de relatórios	R$ 22.519,78	5 dias após última Roadshow
	Etapa 6	Relatório Conclusivo Praia Vermelha e Praça da República	20	3.3.5	Relatório Conclusivo que aborde os principais eventos do processo de licitação do PROJETO - 3.3.5	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ 55.462,53	1	número de relatórios	R$ 55.462,53	30 dias corridos após a homologação da Licitação do Projeto ou evento que formalize o encerramento

JURÍDICO FATOR

166

PRODUTOS FASE 1

FASE	Etapa	ATIVIDADE	ITEM	Item no TERMO DE REFERÊNCIA	PRODUTOS A SEREM ENTREGUES OU SERVIÇOS A SEREM PRESTADOS	% DE PAGAMENTO	VALOR UNITÁRIO MÁXIMO (R$)	QTD.	Unidade	VALOR TOTAL DO ITEM (R$)	PRAZO DE ENTREGA
FASE 1 (3.2)	Etapa 7	ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE Cidade Universitária	21	3.2.3 e subitens	Estudo de Vocação Imobiliária, Viabilidade Econômico-Financeira, Técnico e Operacional de ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE incluindo: MasterPlan (3.2.3.1); Estudo de Vocação Imobiliária (3.2.3.2); Estudo Técnico e Operacional (3.2.3.3); e Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira (3.2.3.4 a 3.2.3.10).	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ 86.686,72	1	número de relatórios	R$ 86.686,72	90 dias corridos a parte da contratação
		Análise Socioambiental dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE Cidade Universitária	22	3.2.5	Análise Socioambiental dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE da Cidade Universitária	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ 74.858,65	1	número de relatórios	R$ 74.858,65	90 dias corridos a parte da contratação
	Etapa 8	Market Sounding (Preliminar) Cidade Universitária	23	3.2.6	Relatório Preliminar de Mapeamento dos potenciais INVESTIDORES (Market Sounding)	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ 36.898,74	1	número de relatórios	R$ 36.898,74	120 dias corridos a parte da contratação
		RELATÓRIO DE PROPOSIÇÃO DO MODELO DE CESSÃO E CONTRAPARTIDAS Cidade Universitária	24	3.2.7	RELATÓRIO DE PROPOSIÇÃO DO MODELO DE CESSÃO E CONTRAPARTIDAS incluindo (3.2.7.1) Análise Jurídico-Institucional	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ 83.781,31	1	número de relatórios	R$ 83.781,31	120 dias corridos a parte da contratação

Decisão sobre o MODELO DE CESSÃO E CONTRAPARTIDAS da Cidade Universitária para INÍCIO da FASE 2

PRODUTOS FASE 2

FASE	Etapa	ATIVIDADE	ITEM	Item no TERMO DE REFERÊNCIA	PRODUTOS A SEREM ENTREGUES OU SERVIÇOS A SEREM PRESTADOS	% DE PAGAMENTO	VALOR UNITÁRIO MÁXIMO (R$)	QTD.	Unidade	VALOR TOTAL DO ITEM (R$)	PRAZO DE ENTREGA
FASE 2 (3.3)	Etapa 9	INSTRUMENTOS CONTRATUAIS Cidade Universitária	25	3.3.1 e 3.3.1.1	Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira, Técnico e Operacional do(s) INSTRUMENTO(S) CONTRATUAL(IS)	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ 63.192,73	1	número de relatórios	R$ 63.192,73	30 dias corridos após início da Fase 2
		Suporte Técnico e Jurídico ao Processo Licitatório Cidade Universitária	26	3.3.2.b	Minutas de Editais e Anexos	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ 37.110,87	1	número de relatórios	R$ 37.110,87	30 dias corridos após início da Fase 2
			27	3.3.2.a	Relatório de Diretrizes Ambientais	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ 44.096,45	1	número de relatórios	R$ 44.096,45	45 dias corridos após início da Fase 2
			28	3.3.2.b	Relatório de Diretrizes de Impacto de Vizinhança	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ 36.708,84	1	número de relatórios	R$ 36.708,84	45 dias corridos após início da Fase 2
			29	3.3.2.c	Relatório de Diretrizes de Trânsito	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ 45.681,83	1	número de relatórios	R$ 45.681,83	45 dias corridos após início da Fase 2
			30	3.3.2.d	Relatório de Diretrizes de Manejo Ambiental	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ 36.905,59	1	número de relatórios	R$ 36.905,59	45 dias corridos após início da Fase 2
	Etapa 10	Market Sounding Cidade Universitária (Final)	31	3.3.3	Relatório Final de Mapeamento dos potenciais INVESTIDORES (Market Sounding)	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ 41.249,15	1	número de relatórios	R$ 41.249,15	30 dias corridos após início da Fase 2
		Roadshow Brasil Cidade Universitária	32	3.3.4 e subitens 3.3.4.1 e 3.3.4.2	Rodada de Promoção do PROJETO a potenciais INVESTIDORES (ROADSHOW) no Brasil - 3.3.4.1 e 3.3.4.2	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ 33.470,36	2	até 2 eventos	R$ 66.940,71	A critério do BNDES
		Roadshow Exterior Cidade Universitária	33	3.3.4 e subitens 3.3.4.1 e 3.3.4.3	Rodada de Promoção do PROJETO a potenciais INVESTIDORES (ROADSHOW3) no Exterior - 3.3.4.1 e 3.3.4.3	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ 79.608,31	1	até 1 evento	R$ 79.608,31	A critério do BNDES
		Relatório do Roadshow Cidade Universitária	34	3.3.4 e subitem 3.3.4.4	Relatório das RODADAS DE PROMOÇÃO DO PROJETO com a descrição das principais informações e contribuições colhidas durante o evento, bem como relação de perguntas formuladas pelos INVESTIDORES e respostas de respostas	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ 26.165,69	1	número de relatórios	R$ 26.165,69	5 dias após último Roadshow
	Etapa 11	Relatório Conclusivo Cidade Universitária	35	3.3.5	Relatório Conclusivo que aborda os principais eventos do processo de licitação do PROJETO - 3.3.5	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ 67.510,89	1	número de relatórios	R$ 67.510,89	30 dias corridos após a homologação da Licitação do Projeto ou evento que formalize o encerramento

SERVIÇOS ESPECIALIZADOS - FASES 1 e 2

FASE	Etapa	ATIVIDADE		Item no TERMO DE REFERÊNCIA	PRODUTOS A SEREM ENTREGUES OU SERVIÇOS A SEREM PRESTADOS	% DE PAGAMENTO	VALOR UNITÁRIO MÁXIMO (R$)	QTD.	Unidade	VALOR TOTAL DO ITEM (R$)	PRAZO DE ENTREGA
Serviços Especializados Contínuos (3.5)	Etapa 1	Gerenciamento e Suporte às Atividades do PROJETO (PMO)	36	3.5.1	Gerenciamento e Suporte das Atividades (PMO) gerenciamento e suporte de todas as atividades relativas ao escopo do trabalho especificado nesse Termo de Referência, envolvendo todas as atividades e PRODUTOS necessários	10%	R$ 204.250,52	1	global pelo serviço	R$ 204.250,52	Serviço de caráter contínuo
	Etapa 2					10%					
	Etapa 3					10%					
	Etapa 4					5%					
	Etapa 5					10%					
	Etapa 6					10%					
	Etapa 7					10%					
	Etapa 8					10%					
	Etapa 9					5%					
	Etapa 10					10%					
	Etapa 11					10%					
FASE	Etapa	ATIVIDADE		Item no TERMO DE REFERÊNCIA	PRODUTOS A SEREM ENTREGUES OU SERVIÇOS A SEREM PRESTADOS	% DE PAGAMENTO	VALOR UNITÁRIO MÁXIMO (R$)	QTD.	Unidade	VALOR TOTAL DO ITEM (R$)	PRAZO DE ENTREGA
Serviços Especializados Contínuos (3.5)	Etapa 1	Serviço de Assessoria de Comunicação	37	3.5.2	Assessoria de Comunicação incluindo a) Clipping Digital diário b) apoio na implementação e gerenciamento do Plano de Comunicação, c) suporte na preparação de materiais e mensagens de divulgação para eventos, e d) elaboração de boletim informativo com atualização mensal sobre os trabalhos	10%	R$ 72.829,02	1	global pelo serviço	R$ 72.829,02	Serviço de caráter contínuo
	Etapa 2					5%					
	Etapa 3					5%					
	Etapa 4					10%					
	Etapa 5					10%					
	Etapa 6					15%					
	Etapa 7					5%					
	Etapa 8					5%					
	Etapa 9					10%					
	Etapa 10					10%					
	Etapa 11					15%					
FASE	Etapa	ATIVIDADE		Item no TERMO DE REFERÊNCIA	PRODUTOS A SEREM ENTREGUES OU SERVIÇOS A SEREM PRESTADOS	% DE PAGAMENTO	VALOR UNITÁRIO MÁXIMO (R$)	QTD.	Unidade	VALOR TOTAL DO ITEM (R$)	PRAZO DE ENTREGA
Serviços Especializados Contínuos (3.5)	Etapa 2	Serviço de Assessoria Jurídica	38	3.5.3	Assessoria Jurídica: assessoramento e suporte jurídicos referentes ao conjunto completo de providências relativas à preparação, revisão e atualização das minutas de edital e de instrumento jurídico de outorga da CONCESSÃO e/ou da constituição do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO do ATIVOS DA UNIVERSIDADE, seus respectivos anexos e demais documentos abrangendo a elaboração de consultas, pareceres, relatórios técnicos, minutas diversas e a execução de outras atividades de cunho jurídico que se façam necessárias para a licitação e contratação do PROJETO	10%	R$ 227.319,50	1	global pelo serviço	R$ 227.319,50	Serviço de caráter contínuo
	Etapa 3					10%					
	Etapa 4					15%					
	Etapa 5					5%					
	Etapa 6					10%					
	Etapa 7					10%					
	Etapa 8					10%					
	Etapa 9					15%					
	Etapa 10					5%					
	Etapa 11					10%					

VALOR GLOBAL DA PROPOSTA:	R$ 2.624.000,00	R$ 2.624.000,00

Marcelo Cunha Pereira Perelles
Advogado

JURÍDICO FATOR

168

Anexo III

75/94
Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1

JURÍDICO FATOR

169

Matriz de Risco

Categoria do Risco	Descrição	Consequência	Medidas Mitigadoras	Alocação do Risco
Risco atinente ao Tempo da Execução	Atraso na execução do objeto contratual por culpa do Contratado.	Aumento do custo do produto e/ou do serviço.	Diligência do Contratado na execução contratual.	Contratado
	Fatos retardadores ou impeditivos da execução do Contrato próprios do risco ordinário da atividade empresarial ou da execução.	Aumento do custo do produto e/ou do serviço.	Planejamento empresarial.	Contratado
	Fatos retardadores ou impeditivos da execução do Contrato que não estejam na sua álea ordinária, tais como fatos do príncipe, caso fortuito ou de força maior, bem como o retardamento determinado pelo BNDES, que comprovadamente repercuta no preço do Contratado.	Aumento do custo do produto e/ou do serviço.	Revisão de preço.	BNDES
Risco da Atividade Empresarial	Alteração de enquadramento tributário, em razão do resultado ou de mudança da atividade empresarial, bem como por erro do Contratado na avaliação da hipótese de incidência tributária.	Aumento ou diminuição do lucro do Contratado.	Planejamento tributário.	Contratado
	Variação da taxa de câmbio.	Aumento ou diminuição do custo do produto e/ou do serviço.	Instrumentos financeiros de proteção cambial (hedge).	Contratado
	Elevação de gastos com viagens superiores ao estimado pelo Contratado.	Aumento do custo do produto e/ou do serviço.	Melhor planejamento contratual.	Contratado
	Elevação dos custos operacionais para o desenvolvimento da atividade empresarial em geral e para a execução do objeto em particular, tais como aumento de preço de insumos, prestadores de serviço e mão de obra.	Aumento do custo do produto e/ou do serviço.	Reajuste anual de preço.	BNDES
	Elevação dos custos operacionais definidos na linha anterior, quando superior ao índice de reajuste previsto na Cláusula de Equilíbrio Econômico-Financeiro do Contrato.	Aumento do custo do produto e/ou do serviço.	Planejamento empresarial.	Contratado
Riscos Trabalhista e Previdenciário	Responsabilização do BNDES por verbas trabalhistas e previdenciárias dos profissionais do Contratado alocados na execução do objeto contratual.	Geração de custos trabalhistas e/ou previdenciários para o BNDES, além de eventuais honorários advocatícios, multas e verbas sucumbenciais.	Ressarcimento, pelo Contratado, ou retenção de pagamento e compensação com valores a este devidos, da quantia despendida pelo BNDES.	Contratado

Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1

JURÍDICO FATOR S.A.M.

Risco Tributário e Fiscal (Não Tributário).	Responsabilização do BNDES por recolhimento indevido em valor menor ou maior que o necessário, ou ainda de ausência de recolhimento, quando devido, sem que haja culpa do BNDES.	Débito ou crédito tributário ou fiscal (não tributário).	Ressarcimento, pelo Contratado, ou retenção de pagamento e compensação com valores a este devidos, da quantia despendida pelo BNDES.	Contratado

Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1
JURÍDICO FATOR

Anexo IV

78/94
Morena C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1

JURÍDICO FATOR

ANEXO III - TABELA DE PRODUTOS, PREÇOS E PRAZOS DE ENTREGA DOS SERVIÇOS TÉCNICOS

PRODUTOS FASE 1

FASE	Etapa	ATIVIDADE	ITEM	Item no TERMO DE REFERÊNCIA	PRODUTOS A SEREM ENTREGUES OU SERVIÇOS A SEREM PRESTADOS	% DE PAGAMENTO	VALOR UNITÁRIO MÁXIMO (R$)	QTD.	Unidade	VALOR TOTAL DO ITEM (R$)	PRAZO DE ENTREGA
FASE 1 (3.2)	Etapa 1	PLANO DE TRABALHO	1	3.2.1	Plano de Trabalho	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ -	1	número de relatórios	R$ -	10 dias corridos a partir da contratação
		PLANO DE COMUNICAÇÃO	2	3.2.2	Plano de Comunicação	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ -	1	número de relatórios	R$ -	30 dias corridos a partir da contratação
	Etapa 2	ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE Praia Vermelha e Praça da República	3	3.2.3 e subitens	Estudo de Vocação Imobiliária, Viabilidade Econômico-Financeira, Técnico e Operacional de ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE incluindo: Estudo de Vocação Imobiliária (3.2.3.2); Estudo Técnico e Operacional (3.2.3.3); e Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira (3.2.3.4 a 3.2.3.10).	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ -	1	número de relatórios	R$ -	60 dias corridos a partir da contratação
		INFRAESTRUTURAS ACADÊMICAS	4	3.2.4 e subitens 3.2.4.1 a 3.2.4.3	3.2.4. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira, Técnico e Operacional das INFRAESTRUTURAS ACADÊMICAS incluindo Estudo Técnico e Operacional das INFRAESTRUTURAS ACADÊMICAS (3.2.4.1); Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira (3.2.4.2 e 3.2.4.2.1); e Indicadores de Desempenho (3.2.4.4 e 3.2.4.4.1).	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ -	1	número de relatórios	R$ -	75 dias corridos a partir da contratação
		EQUIPAMENTO CULTURAL	5	3.2.4 e subitens 3.2.4.1 a 3.2.4.8	3.2.4. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira, Técnico e Operacional do EQUIPAMENTO CULTURAL incluindo: Estudo Técnico e Operacional do Equipamento Cultural (3.2.4.1); Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira (3.2.4.2 e 3.2.4.2.2); Avaliação Comercial (3.2.4.3 e subitens); Indicadores de Desempenho (3.2.4.4 e 3.2.4.4.2); Portfólio de Produtos (3.2.4.7); e Estrutura de Governança, Gestão e Operação (3.2.4.8)	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ -	1	número de relatórios	R$ -	75 dias corridos a partir da contratação
		Análise Socioambiental das INFRAESTRUTURAS ACADÊMICAS	6	3.2.5	Análise Socioambiental das INFRAESTRUTURAS ACADÊMICAS	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ -	1	número de relatórios	R$ -	60 dias corridos a partir da contratação
		Análise Socioambiental dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE Praia Vermelha e Praça da República	7	3.2.5 e 3.2.5.1	Análise Socioambiental dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE incluindo o EQUIPAMENTO CULTURAL para o TERRENO DA PRAIA VERMELHA (3.2.5.1)	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ -	1	número de relatórios	R$ -	60 dias corridos a partir da contratação
	Etapa 3	Market Sounding (Preliminar) Praia Vermelha e Praça da República	8	3.2.6	Relatório Preliminar de Mapeamento dos potenciais INVESTIDORES (*Market Sounding*)	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ -	1	número de relatórios	R$ -	90 dias corridos a partir da contratação
		RELATÓRIO DE PROPOSIÇÃO DO MODELO DE CESSÃO E CONTRAPARTIDAS Praia Vermelha e Praça da República	9	3.2.7	RELATÓRIO DE PROPOSIÇÃO DO MODELO DE CESSÃO E CONTRAPARTIDAS incluindo (3.2.7.1) Análise Jurídico-Institucional	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ -	1	número de relatórios	R$ -	90 dias corridos a partir da contratação

Decisão sobre o MODELO DE CESSÃO E CONTRAPARTIDAS da Praia Vermelha e da Praça da República para INÍCIO da FASE 2

PRODUTOS FASE 2

FASE	Etapa	ATIVIDADE	ITEM	Item no TERMO DE REFERÊNCIA	PRODUTOS A SEREM ENTREGUES OU SERVIÇOS A SEREM PRESTADOS	% DE PAGAMENTO	VALOR UNITÁRIO MÁXIMO (R$)	QTD.	Unidade	VALOR TOTAL DO ITEM (R$)	PRAZO DE ENTREGA
	Etapa 4	INSTRUMENTOS CONTRATUAIS Praia Vermelha e Praça da República	10	3.3.1 e 3.3.1.1	Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira, Técnico e Operacional do(s) INSTRUMENTO(S) CONTRATUAL(IS)	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ -	1	número de relatórios	R$ -	30 dias corridos após início da Fase 2
		Suporte Técnico e Jurídico ao	11	3.5.3.b	Minutas de Editais e Anexos	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ -	1	número de relatórios	R$ -	30 dias corridos após início da Fase 2
			12	3.3.2.a	Relatório de Diretrizes Ambientais	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ -	1	número de relatórios	R$ -	45 dias corridos após início da Fase 2

JURÍDICO FATOR

Mauro Cézar Pereira Pr
Advogado

172

FASE 2 (3.3)		Processo Licitatório Praia Vermelha e Praça da República	13	3.3.2.b	Relatório de Diretrizes de Impacto de Vizinhança	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ -	1	número de relatórios	R$ -	45 dias corridos após início da Fase 2
			14	3.3.2.c	Relatório de Diretrizes de Trânsito	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ -	1	número de relatórios	R$ -	45 dias corridos após início da Fase 2
			15	3.3.2.d	Relatório de Diretrizes de Manejo Ambiental	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ -	1	número de relatórios	R$ -	45 dias corridos após início da Fase 2
	Etapa 6	Market Sounding Praia Vermelha e Praça da República (Final)	16	3.3.3	Relatório Final de Mapeamento dos potenciais INVESTIDORES (*Market Sounding*)	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ -	1	número de relatórios	R$ -	45 dias corridos após início da Fase 2
		Roadshow Brasil Praia Vermelha e Praça da República	17	3.3.4 e subitens 3.3.4.1 e 3.3.4.2	Rodada de Promoção do PROJETO a potenciais INVESTIDORES (*ROADSHOW*) no Brasil - 3.3.4.1 e 3.3.4.2	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ -	2	até 2 eventos	R$ -	A critério do BNDES
		Roadshow Exterior Praia Vermelha e Praça da República	18	3.3.4 e subitens 3.3.4.1 e 3.3.4.3	Rodada de Promoção do PROJETO a potenciais INVESTIDORES (*ROADSHOWS*) no Exterior - 3.3.4.1 e 3.3.4.3	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ -	1	até 1 evento	R$ -	A critério do BNDES
		Relatório do Roadshow Praia Vermelha e Praça da República	19	3.3.4 e subitem 3.3.4.4	Relatório das RODADAS DE PROMOÇÃO DO PROJETO com a descrição das principais informações e contribuições colhidas durante o evento, bem como relação de perguntas formuladas pelos INVESTIDORES e propostas de respostas	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ -	1	número de relatórios	R$ -	5 dias após último Roadshow
	Etapa 8	Relatório Conclusivo Praia Vermelha e Praça da República	20	3.3.5	Relatório Conclusivo que aborde os principais eventos do processo de licitação do PROJETO - 3.3.5	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ -	1	número de relatórios	R$ -	30 dias corridos após a homologação da Licitação do Projeto ou evento que formalize o encerramento

PRODUTOS FASE 1

FASE	Etapa	ATIVIDADE	ITEM	Item no TERMO DE REFERÊNCIA	PRODUTOS A SEREM ENTREGUES OU SERVIÇOS A SEREM PRESTADOS	% DE PAGAMENTO	VALOR UNITÁRIO MÁXIMO (R$)	QTD.	Unidade	VALOR TOTAL DO ITEM (R$)	PRAZO DE ENTREGA
FASE 1 (3.2)	Etapa 7	ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE Cidade Universitária	21	3.2.3 e subitens	Estudo de Vocação Imobiliária, Viabilidade Econômico-Financeira, Técnico e Operacional de ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE incluindo: MasterPlan (3.2.3.1.); Estudo de Vocação Imobiliária (3.2.3.2); Estudo Técnico e Operacional (3.2.3.3); e Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira (3.2.3.4 a 3.2.3.10).	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ -	1	número de relatórios	R$ -	90 dias corridos a partir da contratação
		Análise Socioambiental dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE Cidade Universitária	22	3.2.5	Análise Socioambiental dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE da Cidade Universitária	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ -	1	número de relatórios	R$ -	90 dias corridos a partir da contratação
	Etapa 8	Market Sounding (Preliminar) Cidade Universitária	23	3.2.6	Relatório Preliminar de Mapeamento dos potenciais INVESTIDORES (*Market Sounding*)	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ -	1	número de relatórios	R$ -	120 dias corridos a partir da contratação
		RELATÓRIO DE PROPOSIÇÃO DO MODELO DE CESSÃO E CONTRAPARTIDAS Cidade Universitária	24	3.2.7	RELATÓRIO DE PROPOSIÇÃO DO MODELO DE CESSÃO E CONTRAPARTIDAS incluindo (3.2.7.1) Análise Jurídico-Institucional	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ -	1	número de relatórios	R$ -	120 dias corridos a partir da contratação

Decisão sobre o MODELO DE CESSÃO E CONTRAPARTIDAS da Cidade Universitária para INÍCIO da FASE 2

PRODUTOS FASE 2

FASE	Etapa	ATIVIDADE	ITEM	Item no TERMO DE REFERÊNCIA	PRODUTOS A SEREM ENTREGUES OU SERVIÇOS A SEREM PRESTADOS	% DE PAGAMENTO	VALOR UNITÁRIO MÁXIMO (R$)	QTD.	Unidade	VALOR TOTAL DO ITEM (R$)	PRAZO DE ENTREGA
	Etapa 9	INSTRUMENTOS CONTRATUAIS Cidade Universitária	25	3.3.1 e 3.3.1.1	Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira, Técnico e Operacional do(s) INSTRUMENTO(S) CONTRATUAL(IS)	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ -	1	número de relatórios	R$ -	30 dias corridos após início da Fase 2
		Suporte Técnico e Jurídico ao Processo Licitatório Cidade Universitária	26	3.3.2.b	Minutas de Editais e Anexos	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ -	1	número de relatórios	R$ -	30 dias corridos após início da Fase 2
			27	3.3.2.a	Relatório de Diretrizes Ambientais	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ -	1	número de relatórios	R$ -	45 dias corridos após início da Fase 2
			28	3.3.2.b	Relatório de Diretrizes de Impacto de Vizinhança	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ -	1	número de relatórios	R$ -	45 dias corridos após início da Fase 2
			29	3.3.2.c	Relatório de Diretrizes de Trânsito	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ -	1	número de relatórios	R$ -	45 dias corridos após início da Fase 2

Marcelo Costa Pereira Fo
Advogado

FASE 2 (3.3)			30	3.3.2.d	Relatório de Diretrizes de Manejo Ambiental	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ -	1	número de relatórios	R$ -	45 dias corridos após início da Fase 2
	Etapa 10	Market Sounding Cidade Universitária (Final)	31	3.3.3	Relatório Final de Mapeamento dos potenciais INVESTIDORES (*Market Sounding*)	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ -	1	número de relatórios	R$ -	30 dias corridos após início da Fase 2
		Roadshow Brasil Cidade Universitária	32	3.3.4 e subitens 3.3.4.1 e 3.3.4.2	Rodada de Promoção do PROJETO a potenciais INVESTIDORES (*ROADSHOW*) no Brasil - 3.3.4.1 e 3.3.4.2	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ -	2	até 2 eventos	R$ -	A critério do BNDES
		Roadshow Exterior Cidade Universitária	33	3.3.4 e subitens 3.3.4.1 e 3.3.4.3	Rodada de Promoção do PROJETO a potenciais INVESTIDORES (*ROADSHOWS*) no Exterior - 3.3.4.1 e 3.3.4.3	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ -	1	até 1 evento	R$ -	A critério do BNDES
		Relatório do Roadshow Cidade Universitária	34	3.3.4 e subitem 3.3.4.4	Relatório das RODADAS DE PROMOÇÃO DO PROJETO com a descrição das principais informações e contribuições colhidas durante o evento, bem como relação de perguntas formuladas pelos INVESTIDORES e propostas de respostas	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ -	1	número de relatórios	R$ -	5 dias após último Roadshow
	Etapa 11	Relatório Conclusivo Cidade Universitária	35	3.3.5	Relatório Conclusivo que aborde os principais eventos do processo de licitação do PROJETO - 3.3.5	100% do valor unitário por produto efetivamente entregue na Etapa	R$ -	1	número de relatórios	R$ -	30 dias corridos após a homologação da Licitação do Projeto ou evento que formalize o encerramento

SERVIÇOS ESPECIALIZADOS - FASES 1 e 2

FASE	Etapa	ATIVIDADE		Item no TERMO DE REFERÊNCIA	PRODUTOS A SEREM ENTREGUES OU SERVIÇOS A SEREM PRESTADOS	% DE PAGAMENTO	VALOR UNITÁRIO MÁXIMO (R$)	QTD.	Unidade	VALOR TOTAL DO ITEM (R$)	PRAZO DE ENTREGA
Serviços Especializados Contínuos (3.5)	Etapa 1	Gerenciamento e Suporte às Atividades do PROJETO (PMO)	36	3.5.1	Gerenciamento e Suporte das Atividades (PMO) gerenciamento e suporte de todas as atividades relativas ao escopo de trabalho especificado nesse Termo de Referência envolvendo todas as atividades e PRODUTOS necessários	10%	R$ -	1	global pelo serviço	R$ -	Serviço de caráter contínuo
	Etapa 2					10%					
	Etapa 3					10%					
	Etapa 4					5%					
	Etapa 5					10%					
	Etapa 6					10%					
	Etapa 7					10%					
	Etapa 8					10%					
	Etapa 9					5%					
	Etapa 10					10%					
	Etapa 11					10%					
FASE	Etapa	ATIVIDADE		Item no TERMO DE REFERÊNCIA	PRODUTOS A SEREM ENTREGUES OU SERVIÇOS A SEREM PRESTADOS	% DE PAGAMENTO	VALOR UNITÁRIO MÁXIMO (R$)	QTD.	Unidade	VALOR TOTAL DO ITEM (R$)	PRAZO DE ENTREGA
Serviços Especializados Contínuos (3.5)	Etapa 1	Serviço de Assessoria de Comunicação	37	3.5.2	Assessoria de Comunicação incluindo a) Clipping Digital diário, b) apoio na implementação e gerenciamento do Plano de Comunicação, c) suporte na preparação de materiais e mensagens de divulgação para eventos e d)	10%	R$ -	1	global pelo serviço	R$ -	Serviço de caráter contínuo
	Etapa 2					5%					
	Etapa 3					5%					
	Etapa 4					10%					
	Etapa 5					10%					
	Etapa 6					15%					

	Etapa 7				elaboração de boletim informativo com atualização mensal sobre os trabalhos	5%					
	Etapa 8					5%					
	Etapa 9					10%					
	Etapa 10					10%					
	Etapa 11					15%					
FASE	Etapa	ATIVIDADE		Item no TERMO DE REFERÊNCIA	PRODUTOS A SEREM ENTREGUES OU SERVIÇOS A SEREM PRESTADOS	% DE PAGAMENTO	VALOR UNITÁRIO MÁXIMO (R$)	QTD.	Unidade	VALOR TOTAL DO ITEM (R$)	PRAZO DE ENTREGA
Serviços Especializados Contínuos (3.5)	Etapa 2	Serviço de Assessoria Jurídica	38	3.5.3	Assessoria Jurídica: assessoramento e suporte jurídicos referentes ao conjunto completo de providências relativas à preparação, revisão e atualização das minutas do edital e do instrumento jurídico de outorga da CONCESSÃO e/ou de constituição do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO de ATIVOS DA UNIVERSIDADE, seus respectivos anexos e demais documentos abrangendo a elaboração de opinativos, pareceres, relatórios técnicos, minutas diversas e a execução de outras atividades de cunho jurídico que se façam necessárias para a licitação e contratação do PROJETO	10%	R$ -	1	global pelo serviço	R$ -	Serviço de caráter contínuo
	Etapa 3					10%					
	Etapa 4					15%					
	Etapa 6					5%					
	Etapa 8					10%					
	Etapa 7					10%					
	Etapa 8					10%					
	Etapa 9					15%					
	Etapa 10					5%					
	Etapa 11					10%					

VALOR GLOBAL DA PROPOSTA	R$ -

BAIRES
Moreno Cerqueira Pereira Peralles
Advogado

JURÍDICO
FATOR

176

Anexo V

Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1

JURÍDICO FATOR S.M.

177

TERMO DE CONFIDENCIALIDADE PARA REPRESENTANTE LEGAL

CONSÓRCIO FATOR/GALÍPOLO/PEDROTADDEI/VG&P, por seu representante legal, doravante designado simplesmente **RESPONSÁVEL**, se compromete, por intermédio do presente **TERMO DE CONFIDENCIALIDADE**, a não divulgar sem autorização quaisquer informações de propriedade do **BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL - BNDES** e de suas Subsidiárias BNDES Participações S.A. - BNDESPAR e Agência Especial de Financiamento Industrial - FINAME, doravante simplesmente designados como **EMPRESAS DO SISTEMA BNDES**, em conformidade com as seguintes Cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA

O **RESPONSÁVEL** reconhece que, em razão da sua prestação de serviços às **EMPRESAS DO SISTEMA BNDES** (Contrato OCS nº 018/2019 - SRM 4400003622, celebrado em 08/02/19), estabelece contato com informações privadas das **EMPRESAS DO SISTEMA BNDES**, que podem e devem ser conceituadas como segredo de indústria ou de negócio. Estas informações devem ser tratadas confidencialmente sob qualquer condição e não podem ser divulgadas a terceiros não autorizados, aí se incluindo os próprios empregados das **EMPRESAS DO SISTEMA BNDES** e do **RESPONSÁVEL**, sem a expressa e escrita autorização do representante legal do **BNDES**, signatário do Contrato ora referido.

CLÁUSULA SEGUNDA

As informações a serem tratadas confidencialmente são aquelas assim consideradas no âmbito das **EMPRESAS DO SISTEMA BNDES** e que, por sua natureza, não são ou não deveriam ser de conhecimento de terceiros, tais como:

I. listagens e documentações com informações confidenciais a que venha a ter acesso;

II. documentos relativos a estratégias econômicas, financeiras, de investimentos, de captações de recursos, de *marketing*, de clientes e respectivas informações, armazenadas sob qualquer forma, inclusive informatizadas;

III. metodologias e ferramentas de desenvolvimento de produtos elaborados pelas **EMPRESAS DO SISTEMA BNDES** ou por terceiros para as **EMPRESAS DO SISTEMA BNDES**;

IV. valores e informações de natureza operacional, financeira, administrativa, contábil e jurídica; e

V. documentos e informações utilizados na execução dos serviços do Contrato OCS nº 018/2019 - SRM 4400003622.

Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1

JURÍDICO FATOR

178

CLÁUSULA TERCEIRA

O **RESPONSÁVEL** reconhece que as referências dos incisos I a V da Cláusula Segunda deste Termo são meramente exemplificativas, e que outras hipóteses de confidencialidade que já existam ou venham ser como tal definidas no futuro devem ser mantidas sob sigilo.

Parágrafo Único

Em caso de dúvida acerca da natureza confidencial de determinada informação, o **RESPONSÁVEL** deverá mantê-la sob sigilo até que venha a ser autorizado expressamente pelo representante legal das **EMPRESAS DO SISTEMA BNDES**, signatário do Contrato OCS nº 018/2019 - SRM 4400003622, a tratá-la diferentemente. Em hipótese alguma a ausência de manifestação expressa das **EMPRESAS DO SISTEMA BNDES** poderá ser interpretada como liberação de qualquer dos compromissos ora assumidos.

CLÁUSULA QUARTA

O **RESPONSÁVEL** recolherá, ao término do Contrato OCS nº 018/2019 - SRM 4400003622, para imediata devolução às **EMPRESAS DO SISTEMA BNDES**, todo e qualquer material de propriedade deste, inclusive notas pessoais envolvendo matéria sigilosa a este relacionada, registro de documentos de qualquer natureza que tenham sido criados, usados ou mantidos sob seu controle ou posse seja de seus empregados, prepostos, prestadores de serviço, seja de fornecedores, com vínculo empregatício ou eventual com o **RESPONSÁVEL**, assumindo o compromisso de não utilizar qualquer informação sigilosa ou confidencial a que teve acesso enquanto contratado pelas **EMPRESAS DO SISTEMA BNDES**.

Parágrafo Único

O **RESPONSÁVEL** determinará a todos os seus empregados, prepostos e prestadores de serviço que estejam, direta ou indiretamente, envolvidos com a prestação de serviços objeto do Contrato OCS nº 018/2019 - SRM 4400003622, a observância do presente Termo, adotando todas as precauções e medidas para que as obrigações oriundas do presente instrumento sejam efetivamente observadas.

CLÁUSULA QUINTA

O **RESPONSÁVEL** obriga-se a informar imediatamente às **EMPRESAS DO SISTEMA BNDES** qualquer violação das regras de sigilo ora estabelecidas que tenha ocorrido por sua ação ou omissão, independentemente da existência de dolo, bem como de seus empregados, prepostos e prestadores de serviço.

Moreno G. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1

JURÍDICO FATOR

179

CLÁUSULA SEXTA

O descumprimento de quaisquer das cláusulas do presente Termo acarretará a responsabilidade civil e criminal dos que, comprovadamente, estiverem envolvidos no descumprimento ou violação.

CLÁUSULA SÉTIMA

As obrigações a que alude este instrumento perdurarão inclusive após a cessação do vínculo contratual entre o **RESPONSÁVEL** e as **EMPRESAS DO SISTEMA BNDES** e abrangem as informações presentes e futuras.

CLÁUSULA OITAVA

O **RESPONSÁVEL** se compromete, no âmbito do **CONTRATO** objeto do presente Termo, a apresentar às **EMPRESAS DO SISTEMA BNDES** declaração individual de adesão e aceitação das Cláusulas do **TERMO DE CONFIDENCIALIDADE** para Profissionais, de cada integrante ou participante da Equipe que prestar ou vier a prestar os serviços especificados no Contrato OCS nº 018/2019 - SRM 4400003622.

De Acordo,

Rio de Janeiro, 08 de fevereiro de 2019

Representante Legal do Contratado:

Nome: Pedro Grünauer Kassab

Cargo/Função: Superintendente

CPF: 327.339.158-86 Telefone: (11) 3049-6278

E-mail: pkassab@fator.com.br

Documento de Identidade (número, data, emissor): 34699296-5; 11/10/2002, SSP-SP

Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1

JURÍDICO FATOR

12º TABELIÃO de NOTAS
Alameda Santos

CARTÓRIO DO 12º TABELIÃO DE NOTAS
Alameda Santos, 1470 - São Paulo - SP - Cep 01418-100
BEL. ROMERO SANTI - TABELIÃO - Tel. (11) 3549-6277 - Fax (11) 3284-6362

Reconheco por semelhança a firma com valor
econômico de PEDRO GRUNAUER KASSAB dou fé.
****
****
Selo: 1042AB227795
SÃO PAULO, 25 de Fevereiro de 2019.
Em testemunho da verdade
RENATO TEIXEIRA DE SOUZA - Escrevente Autorizado

CARTÓRIO DO 12º TABELIÃO DE NOTAS
ALAMEDA SANTOS 1470
Teixeira de Souza
Escrevente Autorizado

COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
FIRMA
VALOR ECONÔMICO
C 1 1 0 4 2 A B 0 2 2 7 7 9 5

Anexo VI

Moreno O. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1

JURÍDICO S.A. FATOR

181

TERMO DE CONFIDENCIALIDADE PARA PROFISSIONAIS

_____, doravante designado simplesmente **RESPONSÁVEL**, se compromete, por intermédio do presente **TERMO DE CONFIDENCIALIDADE**, a não divulgar sem autorização quaisquer informações de propriedade do **BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL - BNDES** e de suas Subsidiárias BNDES Participações S.A. - BNDESPAR e Agência Especial de Financiamento Industrial - FINAME, doravante simplesmente designados como **EMPRESAS DO SISTEMA BNDES**, em conformidade com as seguintes Cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA

O **RESPONSÁVEL** reconhece que, em razão da sua prestação de serviços às **EMPRESAS DO SISTEMA BNDES** (Contrato OCS nº 018/2019 - SRM 4400003622, celebrado em ___/___/___), estabelece contato com informações privadas das **EMPRESAS DO SISTEMA BNDES**, que podem e devem ser conceituadas como segredo de indústria ou de negócio. Estas informações devem ser tratadas confidencialmente sob qualquer condição e não podem ser divulgadas a terceiros não autorizados, aí se incluindo os próprios empregados das **EMPRESAS DO SISTEMA BNDES,** sem a expressa e escrita autorização do representante legal signatário do Contrato ora referido.

CLÁUSULA SEGUNDA

As informações a serem tratadas confidencialmente são aquelas assim consideradas no âmbito das **EMPRESAS DO SISTEMA BNDES** e que, por sua natureza, não são ou não deveriam ser de conhecimento de terceiros, tais como:

I. listagens e documentações com informações sigilosas ou confidenciais a que venha a ter acesso enquanto contratado por sociedade que preste serviço às **EMPRESAS DO SISTEMA BNDES**;

II. documentos relativos a estratégias econômicas, financeiras, de investimentos, de captações de recursos, de *marketing*, de clientes e respectivas informações, armazenadas sob qualquer forma, inclusive informatizadas;

III. metodologias e ferramentas de desenvolvimento de produtos e serviços, desenvolvidas pelas **EMPRESAS DO SISTEMA BNDES** ou por terceiros para as **EMPRESAS DO SISTEMA BNDES**;

IV. valores e informações de natureza operacional, financeira, administrativa, contábil e jurídica; e

Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1

JURÍDICO FATOR

182

V. documentos e informações utilizados na execução dos serviços do Contrato OCS nº 018/2019 - SRM 4400003622.

CLÁUSULA TERCEIRA

O **RESPONSÁVEL** reconhece que as referências dos incisos I a V da Cláusula Segunda deste Termo são meramente exemplificativas, e que outras hipóteses de confidencialidade que já existam ou venham ser como tal definidas no futuro devem ser mantidas sob sigilo.

Parágrafo Único

Em caso de dúvida acerca da natureza confidencial de determinada informação, o **RESPONSÁVEL** deverá mantê-la sob sigilo até que venha a ser autorizado expressamente pelo representante legal das **EMPRESAS DO SISTEMA BNDES**, signatário do Contrato OCS nº 018/2019 - SRM 4400003622, a tratá-la diferentemente. Em hipótese alguma, a ausência de manifestação expressa das **EMPRESAS DO SISTEMA BNDES** poderá ser interpretada como liberação de qualquer dos compromissos ora assumidos.

CLÁUSULA QUARTA

O **RESPONSÁVEL** recolherá, ao término do Contrato OCS nº 018/2019 - SRM 4400003622, para imediata devolução às **EMPRESAS DO SISTEMA BNDES**, todo e qualquer material de propriedade destas, inclusive notas pessoais envolvendo matéria sigilosa a este relacionada, registro de documentos de qualquer natureza que tenham sido criados, usados ou mantidos sob seu controle, assumindo o compromisso de não utilizar qualquer informação sigilosa ou confidencial a que teve acesso enquanto contratado pelas **EMPRESAS DO SISTEMA BNDES**.

Parágrafo Único

O **RESPONSÁVEL** adotará todas as precauções e medidas para que as obrigações oriundas do presente instrumento sejam efetivamente observadas.

CLÁUSULA QUINTA

O **RESPONSÁVEL** obriga-se a informar imediatamente às **EMPRESAS DO SISTEMA BNDES** qualquer violação das regras de sigilo ora estabelecidas que tenha ocorrido por sua ação ou omissão, independentemente da existência de dolo.

JURÍDICO FATOR S.A.

Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1

183

CLÁUSULA SEXTA

O descumprimento de quaisquer das cláusulas do presente Termo acarretará a responsabilidade civil e criminal dos que, comprovadamente, estiverem envolvidos no descumprimento ou violação.

CLÁUSULA SÉTIMA

As obrigações a que alude este instrumento perdurarão inclusive após a cessação da prestação de serviços objeto do Contrato OCS nº 018/2019 - SRM 4400003622, e abrangem as informações presentes e futuras.

De Acordo,

Rio de Janeiro, ___ de _____ de ___.

Profissionais da Equipe:

_____

Nome: _____

Cargo/Função: _____

CPF: _____ Telefone: _____

E-mail: _____

Documento de Identidade (número, data, emissor): _____

JURÍDICO SIM. FATOR

Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1

Anexo VII

JURÍDICO FATOR

Morena C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1

185

TERMO DE CONFIDENCIALIDADE PARA REPRESENTANTE LEGAL DO SUBCONTRATADO

_____, por seu representante legal, doravante designado simplesmente **RESPONSÁVEL**, se compromete, por intermédio do presente **TERMO DE CONFIDENCIALIDADE**, a não divulgar sem autorização quaisquer informações de propriedade do **BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL - BNDES** e de suas Subsidiárias BNDES Participações S.A. - BNDESPAR e Agência Especial de Financiamento Industrial - FINAME, doravante simplesmente designados como **EMPRESAS DO SISTEMA BNDES**, em conformidade com as seguintes Cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA

O **RESPONSÁVEL** reconhece que, em razão de sua contratação pela sociedade _____ para a prestação de parcela(s) dos serviços do Contrato OCS nº 018/2019 - SRM 4400003622 às **EMPRESAS DO SISTEMA BNDES**, estabelece contato com informações privadas das **EMPRESAS DO SISTEMA BNDES**, que podem e devem ser conceituadas como segredo de indústria ou de negócio. Estas informações devem ser tratadas confidencialmente sob qualquer condição e não podem ser divulgadas a terceiros não autorizados, aí se incluindo os próprios empregados das **EMPRESAS DO SISTEMA BNDES** e do **RESPONSÁVEL**, sem a expressa e escrita autorização do representante legal do **BNDES**, signatário do Contrato ora referido.

CLÁUSULA SEGUNDA

As informações a serem tratadas confidencialmente são aquelas assim consideradas no âmbito das **EMPRESAS DO SISTEMA BNDES** e que, por sua natureza, não são ou não deveriam ser de conhecimento de terceiros, tais como:

I. listagens e documentações com informações confidenciais a que venha a ter acesso;

II. documentos relativos a estratégias econômicas, financeiras, de investimentos, de captações de recursos, de *marketing*, de clientes e respectivas informações, armazenadas sob qualquer forma, inclusive informatizadas;

III. metodologias e ferramentas de desenvolvimento de produtos elaborados pelas **EMPRESAS DO SISTEMA BNDES** ou por terceiros para as **EMPRESAS DO SISTEMA BNDES**;

IV. valores e informações de natureza operacional, financeira, administrativa, contábil e jurídica; e

JURÍDICO FATOR

Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1

186

V. documentos e informações utilizados na execução dos serviços do Contrato OCS nº 018/2019 - SRM 4400003622.

CLÁUSULA TERCEIRA

O **RESPONSÁVEL** reconhece que as referências dos incisos I a V da Cláusula Segunda deste Termo são meramente exemplificativas, e que outras hipóteses de confidencialidade que já existam ou venham ser como tal definidas no futuro devem ser mantidas sob sigilo.

Parágrafo Único

Em caso de dúvida acerca da natureza confidencial de determinada informação, o **RESPONSÁVEL** deverá mantê-la sob sigilo até que venha a ser autorizado expressamente pelo representante legal das **EMPRESAS DO SISTEMA BNDES**, signatário do Contrato OCS nº 018/2019 - SRM 4400003622, a tratá-la diferentemente. Em hipótese alguma a ausência de manifestação expressa das **EMPRESAS DO SISTEMA BNDES** poderá ser interpretada como liberação de qualquer dos compromissos ora assumidos.

CLÁUSULA QUARTA

O **RESPONSÁVEL** recolherá, ao término do Contrato OCS nº 018/2019 - SRM 4400003622, para imediata devolução às **EMPRESAS DO SISTEMA BNDES**, todo e qualquer material de propriedade deste, inclusive notas pessoais envolvendo matéria sigilosa a este relacionada, registro de documentos de qualquer natureza que tenham sido criados, usados ou mantidos sob seu controle ou posse seja de seus empregados, prepostos, prestadores de serviço, seja de fornecedores, com vínculo empregatício ou eventual com o **RESPONSÁVEL**, assumindo o compromisso de não utilizar qualquer informação sigilosa ou confidencial a que teve acesso enquanto contratado pelas **EMPRESAS DO SISTEMA BNDES**.

Parágrafo Único

O **RESPONSÁVEL** determinará a todos os seus empregados, prepostos e prestadores de serviço que estejam, direta ou indiretamente, envolvidos com a prestação de serviços objeto do Contrato OCS nº 018/2019 - SRM 4400003622, a observância do presente Termo, adotando todas as precauções e medidas para que as obrigações oriundas do presente instrumento sejam efetivamente observadas.

CLÁUSULA QUINTA

O **RESPONSÁVEL** obriga-se a informar imediatamente às **EMPRESAS DO SISTEMA BNDES** qualquer violação das regras de sigilo ora estabelecidas que tenha ocorrido

JURÍDICO FATOR

Moreno C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1

187

por sua ação ou omissão, independentemente da existência de dolo, bem como de seus empregados, prepostos e prestadores de serviço.

CLÁUSULA SEXTA

O descumprimento de quaisquer das cláusulas do presente Termo acarretará a responsabilidade civil e criminal dos que, comprovadamente, estiverem envolvidos no descumprimento ou violação.

CLÁUSULA SÉTIMA

As obrigações a que alude este instrumento perdurarão inclusive após a cessação do vínculo contratual entre o **RESPONSÁVEL** e a sociedade _____ e abrangem as informações presentes e futuras.

De Acordo,

Rio de Janeiro, ___ de _____ de ___.

Representante Legal do Subcontratado:

_____

Nome: _____

Cargo/Função: _____

CPF: _____ Telefone: _____

E-mail: _____

Documento de Identidade (número, data, emissor): _____

JURÍDICO FATOR

Morena C. Pereira
Advogado
AARH/DELIC/GLIC1