



Governo do Estado do Rio de Janeiro  
Secretaria de Estado da Casa Civil  
Subsecretaria de Concessões e Parcerias

**PROCEDIMENTO DE MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE Nº 01/2023 PARA ELABORAÇÃO DE ESTUDOS TÉCNICOS DESTINADOS AO PROJETO DE CONCESSÃO DO NÚCLEO VALE DA REVOLTA DO PARQUE ESTADUAL DOS TRÊS PICOS COM VISTAS À PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE APOIO À VISITAÇÃO, IMPLANTAÇÃO DE SERVIÇOS TURÍSTICOS, REVITALIZAÇÃO, ADEQUAÇÃO, MANUTENÇÃO E OPERAÇÃO, INCLUINDO O CUSTEIO DE AÇÕES DE APOIO À CONSERVAÇÃO E GESTÃO**

**EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO**

**ANEXO II**

**TERMO DE REFERÊNCIA**



Governo do Estado do Rio de Janeiro  
Secretaria de Estado da Casa Civil  
Subsecretaria de Concessões e Parcerias

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>OBJETO</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>OBJETIVO</b> _____	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>JUSTIFICATIVA</b> _____	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>DIRETRIZES DOS ESTUDOS TÉCNICOS</b> _____	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>PREMISSAS PARA A REALIZAÇÃO DOS ESTUDOS</b> _____	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>ESCOPO DOS ESTUDOS TÉCNICOS</b> _____	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>METODOLOGIA</b> _____	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>PRODUTOS ESPERADOS</b> _____	<b>20</b>
<b>9</b>	<b>CRONOGRAMA FÍSICO PARA ELABORAÇÃO DOS ESTUDOS TÉCNICOS</b> <b>21</b>	
	<b>ANEXO A – Memorial descritivo do Núcleo Vale da Revolta</b> _____	<b>22</b>
	<b>ANEXO B - Mapa de atrativos do Parque Estadual dos Três Picos</b> _____	<b>25</b>
	<b>ANEXO C - Lista de infraestruturas, edificações e estruturas existentes no Núcleo</b>	<b>26</b>



## **1 OBJETO**

1.1 O presente Termo de Referência tem por objeto estabelecer diretrizes à elaboração de Estudos Técnicos com vistas a levantamentos, investigações, pesquisas, soluções tecnológicas, informações técnicas, projetos, pareceres e quaisquer outros documentos que demonstrem a viabilidade técnica, operacional, econômico-financeira, socioambiental e jurídica à concessão do Núcleo Vale da Revolta do Parque Estadual dos Três Picos (PETP) com vistas à prestação dos serviços públicos de apoio à visitação, implantação de serviços turísticos, revitalização, adequação, manutenção e operação, incluindo o custeio de ações de apoio à conservação, proteção e gestão, além de acompanhamento junto ao Poder Público até a consulta e/ou audiência pública.

1.2 O Parque Estadual dos Três Picos (PETP) é o maior parque estadual do Rio de Janeiro e apresenta uma área de 65.113 hectares, estendendo-se por partes dos municípios de Teresópolis, Guapimirim, Nova Friburgo, Cachoeiras de Macacu e Silva Jardim.

1.3 O Núcleo Vale da Revolta do PETP está localizado no município de Teresópolis e conta com área total de 261,14 hectares. O Inea obteve a imissão provisória de posse da área (antiga Fazenda Vale da Revolta) em 16/12/2012 por meio de ação de desapropriação.

1.4 A localização do Núcleo Vale da Revolta permite que este comporte travessias para os núcleos Jacarandá, Paraíso e Vale dos Deuses, sendo este último o núcleo onde se encontram os principais atrativos naturais do parque.

1.5 O PMI trata da concessão do Núcleo Vale da Revolta, incluindo, mas não limitando, as atividades de vendas de ingressos, estacionamento, ecoturismo, turismo de aventura, educação ambiental, alimentação, hospedagem e recreação em contato com a natureza.

1.6 Anexos ao presente Termo de Referência, serão apresentadas: (A) Memorial descritivo do Núcleo Vale da Revolta; (B) Mapa de atrativos do Parque Estadual dos Três Picos; (C) Lista de infraestruturas, edificações e estruturas de apoio existentes na área objeto de concessão.



## **2 OBJETIVO**

2.1 O objetivo da elaboração dos Estudos Técnicos é a celebração com o Estado do Rio de Janeiro de contrato de concessão do Núcleo Vale da Revolta do Parque Estadual dos Três Picos (PETP), visando à exploração econômica de atividades de ecoturismo, turismo de aventura e visitação, custeio de ações de apoio à conservação, proteção e gestão, bem como serviços de manutenção e operação.

## **3 JUSTIFICATIVA**

3.1 A concessão e exploração de serviços em áreas naturais visa à adequação dos padrões de uso das unidades de conservação à luz das regras e normas da administração pública. Ela também prevê a manutenção e o incremento da infraestrutura de apoio à visitação de forma a compatibilizar o cumprimento de seu objetivo básico de preservação ambiental com o aproveitamento do patrimônio natural e cultural do estado. Reconhece ainda as mudanças dos valores sociais relacionados ao meio ambiente nas últimas décadas, refletidas de modo marcante nas formas de recreação e turismo, que se voltaram às atividades que têm a natureza como cenário.

3.2 A concessão atende ao potencial de exploração econômica do parque, visto que atualmente toda a gestão do uso público é realizada pela administração pública estadual sem exploração econômica. O quadro de recessão nos últimos anos dificulta o investimento estatal em áreas tidas como não-essenciais, de forma que a concessão possibilita uma melhor atuação na produtificação dos atrativos, a diversificação de serviços e produtos para os visitantes e potencializa a conservação ambiental do Núcleo Vale da Revolta do PETP.

## **4 DIRETRIZES DOS ESTUDOS TÉCNICOS**

4.1 Os Estudos seguirão as seguintes diretrizes:

- a) O levantamento prévio de concessões em parques existentes no Brasil, com descrição de casos de sucesso.
- b) O estudo e a análise das condições atuais de gestão, manutenção e operação do Núcleo Vale da Revolta do PETP.



- c) Foco na potencialização do desenvolvimento local por meio de valores ambientais e sociais, garantia da proteção da biodiversidade local, garantia da viabilidade socioeconômica do produto turístico em longo prazo, satisfação do visitante, inclusão da população e do comércio local, priorizando a contratação de mão-de-obra e a aquisição de produtos locais.
- d) O estudo e a análise pertinentes dos impactos socioambientais do uso público na área, de modo a evitar ou prevenir a ocorrência de efeitos indesejáveis.
- e) O controle e a automação como meio para garantir a transparência da informação e da gestão.
- f) O modelo de negócio e a solução tecnológica que possibilitem a fiscalização das ações do futuro parceiro privado, sempre que necessário para garantia do fiel cumprimento do contrato, inclusive permitindo acesso do poder público aos dados primários e informações operacionais, além da realização de inventário de ativos reversíveis.
- g) Propor soluções com objetivo da desoneração do orçamento público estadual no que diz respeito aos custos e despesas observados no Núcleo Vale da Revolta do PETP.

## **5 PREMISSAS PARA A REALIZAÇÃO DOS ESTUDOS**

5.1 Para a elaboração dos Estudos Técnicos deverão ser consideradas as seguintes premissas:

- a) Não haverá concessão de incentivos fiscais e tributários não previstos na legislação, se for o caso;
- b) Os Estudos Técnicos deverão considerar o Plano de Manejo do PETP (Anexo VI) e as legislações relacionadas à gestão de unidades de conservação no Estado do Rio de Janeiro, tendo como foco o respeito aos objetivos e normas previstos e o fortalecimento das medidas de conservação e sustentabilidade ambiental do Núcleo Vale da Revolta;
- c) Deve-se considerar medidas relacionadas à inclusão social de moradores das comunidades do entorno, com previsão de gratuidade de ingresso para aqueles que comprovarem residência na região, além dos demais descontos previstos em lei;



- d) Os preços cobrados pelos produtos e serviços oferecidos deverão ser compatíveis com os praticados pelo mercado;
- e) Otimização de recursos públicos por meio da redução de gastos com a gestão e a manutenção dos equipamentos e estruturas do Núcleo Vale da Revolta; movimentação da economia a partir da atração de investimento privados, geração de emprego e qualificação de mão de obra;
- f) Os Estudos Técnicos deverão seguir as normas brasileiras aplicadas às atividades de turismo de aventura e ecoturismo, entre as quais a ABNT NBR ISO 21101, ABNT NBR ISO 21102, ABNT NBR 21103, ABNT NBR 6327, ABNT NBR 15501, ABNT NBR 15502, ABNT NBR 15505-2, ABNT NBR 15508-2, bem como suas atualizações ou normas que vierem a substituí-la, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);
- g) Indicações dos licenciamentos necessários à implantação e ao pleno funcionamento dos equipamentos de recreação e turismo, caso haja;
- h) Prever a contratação de Verificador Independente pelo Poder Concedente, de acordo com o Art. 2º, inciso XIV, § 2º do Decreto 47.342 de 04 de novembro de 2020, entidade responsável por garantir o cumprimento dos pressupostos do Contrato e pelo monitoramento do processo de aferição do desempenho da Concessionária;
- i) Considerar que o Estado do Rio de Janeiro aderiu ao novo Regime de Recuperação Fiscal, que foi instituído pela Lei Complementar nº 178/2021.

## **6 ESCOPO DOS ESTUDOS TÉCNICOS**

### **6.1 ESCOPO**

6.1.1 Os Estudos deverão envolver os elementos necessários para desenvolver soluções que contribuam com a diversificação de serviços de uso público no Núcleo Vale da Revolta e a redução dos custos de gestão, manutenção e operações de seus equipamentos e estruturas, que hoje são de responsabilidade do INEA, considerando soluções para atender aos visitantes do parque.



6.1.2 Os Estudos deverão contemplar todos os aspectos das modelagens necessárias à estruturação do Projeto, como, por exemplo, econômico-financeiro, operacional, urbanístico, arquitetura, jurídico, de engenharia e orçamento, e estudos de impacto socioambiental, cujo conteúdo mínimo está indicado nas disposições seguintes. Estes deverão conter os principais elementos a seguir relacionados, sem a eles se limitar:

## **6.2 DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL**

6.2.1 Os Estudos Técnicos deverão apresentar um diagnóstico da situação atual referente à gestão da visitação nos núcleos do Parque Estadual dos Três Picos, demandas operacionais e de pessoal observadas, condições das edificações, estruturas e infraestrutura do Núcleo Vale da Revolta, e a existência de conflitos e demandas socioambientais no entorno do Núcleo, bem como elaborar previamente as diretrizes de um prognóstico do Projeto.

## **6.3 VIABILIDADE DE IMPLANTAÇÃO DE NOVAS ATIVIDADES**

6.3.1 Os Estudos Técnicos deverão indicar o potencial do Núcleo Vale da Revolta para a implantação de novas atividades de recreação e turismo, considerando o cenário turístico da região e os resultados da análise de demanda;

6.3.2 Deve-se prever a implantação de serviço de controle de acesso e recepção dos usuários no Núcleo Vale da Revolta, envolvendo as seguintes atividades: emissão de ingressos, orientação aos usuários, controle de entrada e saída dos usuários, levantamento de informações sobre o perfil dos usuários;

6.3.3 Deve-se prever a implantação de atividades de turismo de aventura, entre as quais a abertura e manejo de trilhas internas, travessias entre o Vale da Revolta e outros núcleos do PETP<sup>1</sup>, e a implantação de estruturas para a prática de tirolesa, arvorismo e muro de escalada na área concessionada;

6.3.4 Deve-se prever a implantação de atividades de recreação, lazer, turismo de contemplação da natureza e turismo pedagógico, entre as quais parque infantil, academia

---

<sup>1</sup> Deverão ser previstas, minimamente, a abertura e manutenção de uma trilha circular no núcleo, uma trilha para o Mirante do Urubu e travessias do Núcleo Vale da Revolta para o Núcleo Paraíso (Guapimirim) e para o Núcleo Jacarandá (Teresópolis).



para pessoas da terceira idade, quadra poliesportiva, áreas para piquenique e para celebração de eventos em áreas cobertas e ao ar livre;

6.3.5 Deverá ser realizado estudo para levantamento das necessidades de obras nas edificações existentes a fim de atender aos serviços de hospedagem (em camping e albergue), alimentação, vendas, lazer e gestão previstos no projeto, prevendo a adequação das estruturas para acessibilidade;

6.3.6 Deverão ser apresentados os possíveis locais para realizar os investimentos previstos, indicando-se as vantagens e desvantagens de cada opção;

6.3.7 Deve-se prever a realização de atividades de educação e sensibilização ambiental para diversos públicos, além da realização de eventos e atividades no Centro de Visitantes, auditório, trilhas e áreas comuns da área concessionada;

6.3.8 Deve-se prever a estruturação do Centro de Visitantes e de seu auditório para a realização de conferências, congressos, encontros e atividades educativas, entre outros eventos, bem como a instalação e manutenção de exposição permanente sobre o Parque Estadual dos Três Picos;

6.3.9 Deve-se prever a manutenção periódica de todas as edificações e estruturas existentes e que serão implantadas na área concessionada, de acordo com as especificações e normas técnicas de cada atividade;

6.3.10 Deve-se realizar estudo para apresentação da tecnologia ou conjunto de tecnologias indicadas para implantação dos serviços e atividades relacionados ao uso público, venda de ingressos, sinalização, comunicação, conectividade pública gratuita (wi-fi)<sup>2</sup>, segurança patrimonial e de visitantes, controle do número de visitantes, controle de uso do(s) estacionamento(s) e outros elementos relevantes para a gestão da área concessionada, justificando as suas escolhas e detalhando suas principais vantagens e

---

<sup>2</sup> Deverão ser observados, no âmbito do estudo de provimento de conectividade pública gratuita (Wi-Fi) aos usuários, os requisitos do Regulamento do Serviço de Comunicação Multimídia da Agência Nacional de Telecomunicações (Resolução ANATEL n.º 614, de 28 de Maio de 2013), do Regulamento de Gestão da Qualidade do Serviço de Comunicação Multimídia (Resolução ANATEL n.º 574, de 28 de Outubro de 2011), da Resolução n.º 680, de 27 de Junho de 2017, entre outros diplomas aplicáveis.





desvantagens, custos e benefícios, bem como explicitando sinergias de uso, quando propostas em conjunto;

6.3.11 Características básicas operacionais: i. Descrição e especificações dos elementos do projeto, contemplando estimativa aproximada de investimentos e custos operacionais médios; ii. Estimativa aproximada de receitas com venda de ingressos, uso de estacionamento, serviços de alimentação, hospedagem, venda de souvenir, aluguel de equipamentos, eventos, serviços de recreação, turismo de aventura e ecoturismo, entre outros; iii. Descrição e especificação de equipe mínima necessária para gestão, manutenção e operação das atividades previstas e do Núcleo Vale da Revolta;

6.3.12 Panorama legal da execução do projeto.

#### **6.4 GOVERNANÇA E GERENCIAMENTO DO PROJETO**

6.4.1 Nessa atividade deverão ser feitos estudos para identificar a estrutura necessária à gestão do projeto, no âmbito da Secretaria de Estado do Ambiente e Sustentabilidade (SEAS) e do Instituto Estadual do Ambiente (INEA). Deverão ainda ser apontadas sugestões para organograma, dimensionamento da equipe, atribuições, atividades que serão desenvolvidas pelos profissionais e respectivos perfis.

#### **6.5 ANÁLISE DA DEMANDA**

6.5.1 A análise da demanda consistirá em estimar a demanda de visitantes e turistas pelos serviços de lazer, recreação, ecoturismo e turismo de aventura que deverão ser atendidos pela concessão da área, durante o prazo da vigência contratual - horizonte do projeto - considerando e citando as linhas de negócios possíveis, serviços prestados e preços praticados, de forma a subsidiar e dimensionar a oferta de serviços, considerando minimamente:

a) Projeção de visitação do Núcleo Vale da Revolta com vistas à utilização das estruturas de operação para os serviços a serem concessionados, contemplando todo o período de concessão proposto, acompanhada da memória de cálculo que evidencie as variáveis independentes e as premissas utilizadas;



- b) Análise de cenário de visitação do PETP, de outras unidades de conservação e outros empreendimentos de lazer similares localizados em Teresópolis e municípios vizinhos;
- c) Avaliar interesse do mercado em modelos de negócio para apoio às atividades de visitação e gestão ambiental em parques.

## **6.6 ESTUDO DE ENGENHARIA E ORÇAMENTO**

6.6.1 Esta modelagem apresentará as características técnicas de projeto e das soluções técnicas escolhidas considerando as características ambientais do local tendo em vista desenvolvimento das atividades a serem propostas. Dentre outros fatores, deve considerar a necessidade de modificações nas infraestruturas/estruturas existentes, implantação de novas infraestruturas/estruturas e conseqüentemente detalhamento através de projeto técnico das intervenções de engenharia e arquitetura necessárias – com seus respectivos investimentos; contemplando subprodutos:

- a) Identificação, mapeamento e caracterização das áreas abrangidas pelo projeto, contendo planta de situação do empreendimento, entorno imediato e estudos topográficos, quando aplicável;
- b) Mapa de localização com a implantação de todas as estruturas e atrativos previstos para o desenvolvimento das atividades;
- c) Modelo conceitual com infraestrutura e estruturas necessárias, acompanhada das especificações mínimas para todas as instalações, quadro de áreas, extensão/percurso referente a atrativos, equipamentos/acessórios e serviços a serem prestados;
- d) Elementos de Projeto Básico que consistirá na apresentação do conjunto de elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado, para caracterizar obras ou serviços, ou complexo de obras ou serviços objeto da PMI, elaborados com base nas indicações dos estudos técnicos preliminares, que assegurem a viabilidade técnica e o adequado tratamento do impacto do empreendimento, e que possibilite a avaliação do custo da obra e a definição dos métodos e do prazo de execução;
- e) Elaboração do orçamento detalhado apresentando o custo global das obras de infraestrutura e estruturas, fundamentado em quantitativos de serviços e fornecimentos



propriamente avaliados (Boletins e Catálogos de Referência EMOP – Empresa de Obras Públicas do Estado do Rio de Janeiro);

- f) Estimativa dos custos de operação e manutenção da infraestrutura e estruturas previstas ao longo da vida útil do projeto;
- g) Estimativas preliminares dos custos de licenciamento de implantação do projeto e demais custos junto aos órgãos de gestão pública;
- h) Identificar a necessidade ou não de importação de materiais e equipamentos para realização das obras, operação de atrativos em função de especificidades do Projeto, se pertinente;
- i) Cronograma físico-financeiro das intervenções físicas previstas.

## **6.7 MODELAGEM OPERACIONAL E ORÇAMENTO**

6.7.1 A modelagem operacional deverá apresentar os custos e despesas, o dimensionamento de pessoas, os principais procedimentos e as demais informações relevantes para a execução das atividades envolvidas no Projeto, constando necessariamente:

- a) Descrição dos requerimentos mínimos para a execução dos serviços a serem prestados ao longo do período de concessão;
- b) Descrição dos requerimentos mínimos de segurança para a operação das atividades, incluindo manutenção, prestação de informações aos usuários e oferecimento de primeiros socorros por meio de posto ambulatorial;
- c) Estimativa de custos e despesas com contratação, gestão e treinamento de equipe de brigada de incêndio, bem como provimento e gestão dos serviços de prevenção e combate a incêndios na área concessionada, conforme as normas vigentes do Corpo de Bombeiros;
- d) Plano indicando as variáveis de desempenho a serem monitoradas para garantir o desempenho da concessionária e eventual necessidade de atualização da tecnologia em função da vida útil dos equipamentos;



- e) Estruturação do plano de operação, conservação, manutenção, recuperação, adequação da infraestrutura e reinvestimento, incluindo descrição das atividades, equipe necessária e periodicidade recomendada de cada serviço técnico, de modo a garantir que as condições operacionais dos serviços concessionados se mantenham adequadas durante toda a vigência da concessão.
- f) Identificação e mapeamento dos macroprocessos.
- g) Estimativa de custos e despesas para a operação, de modo que as estimativas sejam segregadas no maior nível de detalhamento possível, dividindo-se, no mínimo, entre administração, comunicação, sinalização, apoio à operação dos serviços, manutenção geral das áreas e instalações, tecnologia da informação, limpeza, gestão de resíduos e conservação, apoio ao visitante, vigilância patrimonial, considerando que também poderão ser encaminhadas propostas que abarquem outros itens que se julgar relevantes. - (OPEX);
- h) Descrição e estimativa de custos das ações necessárias para a sustentabilidade, conservação e monitoramento ambiental da área concessionada, bem como aquelas relacionadas a projetos e atividades de educação ambiental, voltadas a públicos diversos, e a inclusão social de residentes em comunidades localizadas no entorno do Núcleo.
- i) Estimativa de receitas advindas dos serviços oferecidos na área concessionada, sendo facultada a proposição de receitas adicionais advindas de serviços não descritos neste Termo de Referência<sup>3</sup>, desde que em conformidade com o zoneamento e os objetivos previstos no Plano de Manejo do PETP;
- j) Apresentação detalhada da previsão de redução de custos com gastos com a gestão, manutenção e operação do Núcleo Vale da Revolta.

---

<sup>3</sup> Captação de imagens associadas a atributos naturais do parque; realização de eventos comerciais, atividades culturais e locação de mobiliário de apoio; aluguel de equipamentos para práticas esportivas e outras atividades; atividades esportivas, educativas, sociais, cursos e treinamentos; publicidade, apoio e patrocínio; traslado de turistas ao núcleo; transporte interno de visitantes pela área concessionada; estruturas para uso dos visitantes; implantação de novas estruturas e atividades.



- l) Análise de riscos técnicos e operacionais;
- m) Proposta de sistema de mensuração de desempenho com indicadores que permitam estabelecer e avaliar e acompanhar o nível de serviço, contendo a definição dos parâmetros a serem verificados, metas, metodologia de verificação e as consequências associadas ao seu descumprimento, se for o caso.
- n) Plano de fiscalização e acompanhamento da execução do contrato, com a contratação de um verificador independente.

## **6.8 ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL**

6.8.1 Deverão ser desenvolvidos estudos socioambientais necessários e suficientes para o cumprimento das exigências legais para o início do processo de licitação da concessão do Projeto.

- a) Condições e questões socioambientais locais, considerando o zoneamento ambiental do PETP, os impactos da implantação e da operação dos equipamentos turísticos;
- b) Descrição de procedimentos para obtenção de licenciamentos, autorizações e correlatos;
- c) Análise de diretrizes regulatórias ambientais;
- d) Indicação dos requisitos para a obtenção de licenciamento ambiental, incluindo passivos existentes e implantação de medidas mitigadoras, bem como previsão do cronograma do licenciamento ambiental pela futura concessionária, quando aplicável.

## **6.9 AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA**

### **6.9.1 ELABORAÇÃO DOS PLANOS DE NEGÓCIOS**

6.9.1.1 Consiste em elaborar um Plano de Negócio, considerando as receitas dos contratos, investimentos projetados, custos e despesas operacionais, bem como as despesas tributárias, financeiras e demais elementos da análise de decisão de investimento (necessidade de capital de giro, composições de capital da concessionária). Deve ser



apresentado o fluxo de caixa detalhado do projeto, demonstrações de resultado e proposição da taxa interna de retorno do projeto e demais premissas incorporadas.

## **6.9.2 PRAZO DA CONCESSÃO**

6.9.2.1 Determinar o prazo da implementação dos serviços de concessão de modo a atender ao requisito legal, à amortização do capital do empreendimento, à remuneração do responsável pela implementação dos serviços e ao desgaste da infraestrutura a ser implementada.

## **6.9.3 CRONOGRAMA FÍSICO DO PROJETO**

6.9.3.1 Nessa atividade deverá ser estabelecido o cronograma físico de implantação do Projeto, estimando o período de implantação e operacionalização, correspondente ao período de obras e de operação do Projeto, apontando marcos e o detalhamento adequado para o controle e acompanhamento da referida implantação e operação.

## **6.9.4 AVALIAÇÃO FINANCEIRA DO PARCEIRO PRIVADO**

6.9.4.1 Para a Avaliação Financeira deverá considerar os seguintes resultados:

- a) Análises de Sensibilidade;
- b) Figuras de Mérito (Taxa Interna de Retorno – TIR, Valor Presente Líquido – VPL, *Payback e outros*);
- c) Valor do Contrato;
- d) Valor da outorga e desapropriação, se houver;
- e) Alavancagem financeira máxima;
- f) Produção de indicadores, a exemplo de exposição máxima, custo médio ponderado de capital (WACC);
- g) Índice de Cobertura dos Serviços de Dívida (ICSD) anual e médio;
- h) Ano do primeiro retorno de Capital dos Acionistas;
- i) Primeiro e último ano de pagamento das dívidas;
- j) Outras que se julgar necessárias.



#### 6.9.4.2 Estimar os fluxos das entradas de caixa com:

- a) As receitas próprias provenientes da prestação de serviço, considerando os resultados da modelagem, baseado na obtenção de receitas com a exploração das áreas, incluindo empreendimentos associados;
- b) As receitas acessórias, alternativas ou complementares;
- c) O valor de salvamento dos bens não-reversíveis;
- d) O valor de salvamento da parcela ainda não depreciada de bens reversíveis (parcela não depreciada).

#### 6.9.4.3 Estimar os fluxos das saídas de caixa com:

- a) Investimentos;
- b) Operação e manutenção detalhados;
- c) Valor de outorga, quando for o caso;
- d) Contraprestação pecuniária, não pecuniária e encargos, se for o caso;
- d) Tributos;
- e) Taxa de regulação/fiscalização;
- f) O valor de ressarcimento dos Estudos Técnicos, conforme Art. 24 do Decreto Estadual nº 45.294/15;

### **6.9.5 AVALIAÇÃO FINANCEIRA DO PARCEIRO PÚBLICO**

#### 6.9.5.1 Sob a ótica do Estado, deverá estimar os fluxos das entradas com:

- a) Valor de alienação de ativos;
- b) Valor de outorga, se for o caso;
- c) Contraprestação pecuniária, não pecuniária e encargos, se for o caso;
- d) Tributos diretos e indiretos arrecadados com o projeto que revertam ao tesouro estadual;
- e) Valor de salvamento dos bens reversíveis (parcela não depreciada);



f) Redução de investimentos em execução pelo setor público, se for o caso;

6.9.5.2 Sob a ótica do Estado, estimar os fluxos das saídas com:

- a) Pagamento da parcela não depreciada dos bens reversíveis;
- b) Custos com as desapropriações, se for a cargo do poder público.

6.9.5.3 A avaliação econômico-financeira deverá indicar os instrumentos tributários e urbanísticos de arrecadação e recuperação de mais valia fundiária que viabilizem a implantação do projeto, se for o caso.

6.9.5.4 Calcular a análise de viabilidade do projeto sob a ótica do parceiro público, considerando o VPL e a TIR.

6.9.5.5 Nos itens 6.9.4 e 6.9.5, o Modelo financeiro deverá ser detalhado em planilha eletrônica em formato de tipo Microsoft Excel que comprove a viabilidade financeira do negócio, seguindo as práticas contábeis e fiscais vigentes à época da sua preparação, e que deverá ser apresentado com fórmulas de cálculo abertas, ou seja, com suas respectivas memórias de cálculo, permitindo conferência das operações matemáticas realizadas e a simulação posterior de diferentes cenários e análise de sensibilidade.

## **6.10 ASPECTOS CONTRATUAIS E JURÍDICOS**

### **6.10.1 MODALIDADE DE IMPLEMENTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE CONCESSÃO**

6.10.1.1 A partir dos estudos realizados, deverá ser demonstrada a modalidade adequada para implementação dos serviços de concessão, de forma a ser demonstrada vantagem econômica e operacional do projeto e a melhoria da eficiência no emprego dos recursos públicos, confrontando-a com as outras modalidades possíveis (*value for money*), a saber:

- a) Concessão de serviços públicos (Lei Estadual nº 2831, de 13 de novembro de 1997);
- b) Concessão patrocinada ou administrativa (Lei Estadual Nº 5.068, de 10 de julho de 2007);





c) Concessão de uso (Lei Complementar Estadual nº 8, de 25 de outubro de 1977).

## **6.10.2 QUADRO DE INDICADORES DE DESEMPENHO**

6.10.2.1 Deverá ser desenvolvido um Quadro de Indicadores de Desempenho (QID), representado por um conjunto de medidores utilizados para avaliar a disponibilidade e o desempenho operacional do parceiro privado, com a definição do padrão aceitável e das sanções para o caso de não conformidade na execução do contrato, visando a servir como parâmetros que vinculem o montante da remuneração aos resultados atingidos pelo responsável pela implementação do projeto e a correspondente partilha de resultados financeiros.

6.10.2.2 Os indicadores de desempenho poderão estar, preferencialmente, agrupados nas seguintes áreas: Operacional, Ambiental, Social e Financeiro.

6.10.2.3 A modelagem deverá contemplar que a aferição dos Indicadores de Desempenho deve ser realizada por meio da contratação do Verificador Independente.

## **6.10.3 MATRIZ DE RISCOS**

6.10.3.1 Deverão ser levantados e analisados os eventuais riscos que possam afetar o Projeto, e definidas medidas preventivas e mitigadoras destinadas a tratá-los. A consultoria deverá categorizar os riscos, e alocá-los de acordo com as melhores práticas estabelecidas para projetos de concessão.

6.10.3.2 Sendo assim, devem ser descritos os riscos e suas respectivas consequências, as medidas mitigadoras e sua alocação através de critérios claros. Como uma das medidas mitigadoras, deve ser prevista revisão do contrato de concessão, seja motivada por mitigação de risco, ou por questões relacionadas ao desempenho da concessionária.

6.10.3.3 É importante considerar na Matriz de Risco a atualização do Plano de Manejo do PETP, que estabelece o zoneamento e todo o regramento relacionado à gestão do parque.



#### **6.10.4 ASPECTOS INSTITUCIONAIS**

6.10.4.1 Os Estudos Técnicos deverão apresentar o arranjo institucional que melhor atenda ao interesse público, considerando todos os entes públicos e privados envolvidos, com a definição dos encargos dos parceiros público e privado nos períodos pré e pós-operacionais, observados os normativos a seguir relacionados e demais dispositivos correlatos:

- a) Lei Federal n.º 8.666, de 21 de junho de 1993 ou Lei Federal n.º 14.133, de 1º de abril de 2021, a depender da legislação vigente no Estado;
- b) Lei Federal n.º 8.987, de 13 de fevereiro de 1995;
- c) Lei Federal n.º 9.074, de 07 de julho de 1995;
- d) Lei n.º 11.079, de 30 de dezembro de 2004.
- e) Lei Complementar n.º 8, de 25 de outubro de 1977
- f) Lei Estadual n.º 2.831, de 13 de novembro de 1997;
- g) Lei Estadual n.º 5.068, de 10 de julho de 2007
- h) Decreto Estadual n.º 47.342, de 04 de novembro de 2020;
- i) Decreto Estadual n.º 45.294, de 24 de junho de 2015;
- j) Decreto Estadual n.º 46.642, de 17 de abril de 2019;
- k) E demais leis e/ou decretos pertinentes ao Projeto.

6.10.4.2 Os Estudos Técnicos deverão apresentar a análise de regularidade da implantação deste tipo de Projeto perante as autoridades competentes.

#### **6.10.5 DOCUMENTOS JURÍDICOS**

6.10.5.1 Consistirá na elaboração de, no mínimo:

- a) Projetos de Lei, minutas de convênios e outros, conforme o caso, decorrentes das análises realizadas no Arranjo Institucional;
- b) Minutas do edital e de contrato de licitação e seus anexos.



## **6.10.6 ASSESSORAMENTO AO PROCESSO LICITATÓRIO**

6.10.6.1 Os Estudos deverão conter a cronologia de eventos e ações necessárias para tornar viável o processo licitatório até a assinatura do Contrato, em especial apoio à audiência pública e consulta pública.

## **6.10.7 ANÁLISE DA TITULARIDADE PÚBLICA DA ÁREA**

6.10.7.1 Os Estudos deverão contemplar a análise da titularidade da área a ser concedida, gerando segurança jurídica quanto à confirmação da titularidade pública e adequada regularização fundiária do local.

## **7 METODOLOGIA**

7.1 Os Estudos Técnicos deverão detalhar todos os itens e subitens deste Termo, identificando claramente as informações imprescindíveis ao desenvolvimento de uma proposta de concessão.

7.2 No que tange aos aspectos de engenharia e operacional, é importante que se defina a situação atual da área de intervenção, obras de recuperação, custos de manutenção e de ampliação de capacidade, além dos itens relacionados neste Termo de Referência.

7.3 Na avaliação dos impactos ambientais deverão ser apresentadas as ações necessárias com vistas a minimizar os impactos do projeto e evitar ou prevenir a ocorrência de efeitos indesejáveis.

7.4 A partir das linhas básicas dos Estudos, espera-se um delineamento das principais diretrizes da modelagem econômico-financeira, descritas em estimativas de investimentos, de custos e despesas operacionais.

7.5 Por fim, deverão ser apresentados os aspectos contratuais e jurídicos capazes de assegurar a celebração de contrato entre ente público e privado que viabilizem a concessão prevista para o prazo estipulado e as exigências definidas, sem gerar riscos impossíveis de mitigar e, da mesma forma, garantindo as operações em níveis aceitáveis de desempenho.



7.6 Os Estudos Técnicos serão apoiados por meio de reuniões com membros do Estado, para maior compreensão das demandas e conhecimento de possíveis conflitos para o processo de concessão.

7.7 Na entrega final dos Estudos Técnicos deverá, também, ser apresentado o Sumário Executivo, bem como uma apresentação consolidada para explanação pública.

## 8 PRODUTOS ESPERADOS

8.1 Os produtos do trabalho encontram-se indicados na Tabela 1, devidamente correlacionados às atividades macros descritas neste Termo de Referência. A cada produto do trabalho corresponderá um relatório, em meio impresso e eletrônico.

Tabela 1 - Produtos a serem entregues

<b>Produtos</b>		<b>Itens incluídos</b>
RT1	Relatório Técnico 1 – Diagnóstico da Situação Atual e Viabilidade de Implantação de Novas Atividades	6.2 e 6.3
RT2	Relatório Técnico 2 – Governança e Gerenciamento do Projeto	6.4
RT3	Relatório Técnico 3 - Análise de Demanda	6.5
RT4	Relatório Técnico 4 – Estudo de Engenharia e Orçamento	6.6
RT5	Relatório Técnico 5 - Modelagem Operacional e Orçamento	6.7
RT6	Relatório Técnico 6 – Estudo de Impacto Ambiental	6.8
RT7	Relatório Técnico 7 - Avaliação Econômico-Financeira	6.9
RT8	Relatório Técnico 8 – Aspectos Contratuais e Jurídicos	6.10
SE	Sumário Executivo e Apresentação Consolidada	7.7



Governo do Estado do Rio de Janeiro  
Secretaria de Estado da Casa Civil  
Subsecretaria de Concessões e Parcerias

## **9 CRONOGRAMA FÍSICO PARA ELABORAÇÃO DOS ESTUDOS TÉCNICOS**

9.1 O prazo máximo para a conclusão dos Estudos Técnicos será de 4 (quatro) meses, contados da data de publicação da Autorização, nos termos do item 11.1 do Edital.

9.2 Além desse prazo, a Autorizada deverá estar disponível para acompanhamento das tratativas do Estado com a Sociedade Civil, até o final da consulta/audiência pública.

9.3 Ao final de cada mês, deverão ser entregues Relatórios Parciais, em meio digital, à Comissão de Acompanhamento dos Estudos, a ser nomeada em ato próprio, observando-se a necessidade de reuniões quinzenais para apresentação e alinhamento dos trabalhos.

9.3.1 Todas as reuniões entre a consultora e a Comissão de Acompanhamento dos Estudos deverão ser registradas em Ata.

9.4 Os Estudos Técnicos finalizados serão remetidos à Secretaria Executiva do Conselho Gestor do PROPAR, na forma prevista neste Termo de Referência, que coordenará os trabalhos de consolidação da modelagem final do PROJETO.



Governo do Estado do Rio de Janeiro  
Secretaria de Estado da Casa Civil  
Subsecretaria de Concessões e Parcerias

## **ANEXO A – Memorial descritivo do Núcleo Vale da Revolta**

**Imóvel:** Fazenda Vale da Revolta (área desapropriada)

**Município:** Teresópolis

**UF:** Rio de Janeiro

**Matrícula:** 4.502

**Área:** 261,14 ha

**Perímetro:** 6.681,185 m

### **MEMORIAL DESCRITIVO**

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M 13, de coordenadas N 7515.462m e E 710.465m; na estrada RJ-106, segue por esta estrada na direção Nordeste por 839,67m até o M 3, de coordenadas N 7516.201m e E 710.849m; desse vértice o limite da área a ser desmembrada passa a seguir pelo divisor de águas, ainda na direção Nordeste por uma linha de 423,18m até o vértice M 4, de coordenadas N 7516.546m e E 711.121m; por uma linha curva de 556,01m, onde o limite da fazenda corta a curva de nível de altitude 1.140m. Continua pelo divisor de água até o vértice M 5, de coordenadas N 7516.582m e E 711.635m; onde corta a curva de nível 1.160m desse, continua seguindo o divisor de águas, por uma linha curva de 1.327,76m até o vértice M 6, de coordenadas N 7516.469m e E 712.756m; onde o limite desta área passa a seguir pelo divisor de águas na direção Sudoeste, por uma linha curva de 661,39m até o vértice M 7, de coordenadas N 7515.919m e E 712.568m; onde o limite corta a curva de nível de altitude 1.300m, segue daí ainda pelo divisor de águas na mesma direção, por uma linha curva de 506,25m até o vértice M 8, de coordenadas N 7515.515m e E 712.356m; onde o limite corta a curva de nível de altitude 1.280m, segue por este divisor, por uma linha curva de 547,84m até o vértice M 9, de coordenadas N 7515.153m e E 711.971m; seguindo daí por 270,37m, até o vértice M 10, de coordenadas N 7515.095m e E 711.696m; à aproximadamente 1.300m, desse, segue por 514,59m na direção Noroeste até o vértice M 11, de coordenadas N 7515.245m e E 711.286m; na altitude de 1.260m, segue daí por 510,62m na direção Oeste até o vértice M 12, de coordenadas N 7515.162m e E 710.789m; desse, segue na direção Noroeste por 452,58m até atingir o vértice M 13, vértice inicial desse polígono. Todas as



Governo do Estado do Rio de Janeiro  
Secretaria de Estado da Casa Civil  
Subsecretaria de Concessões e Parcerias

coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir da estação ativa, de coordenadas N m e E m, e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº 45°00', fuso 24, tendo como datum o SAD-69. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M.

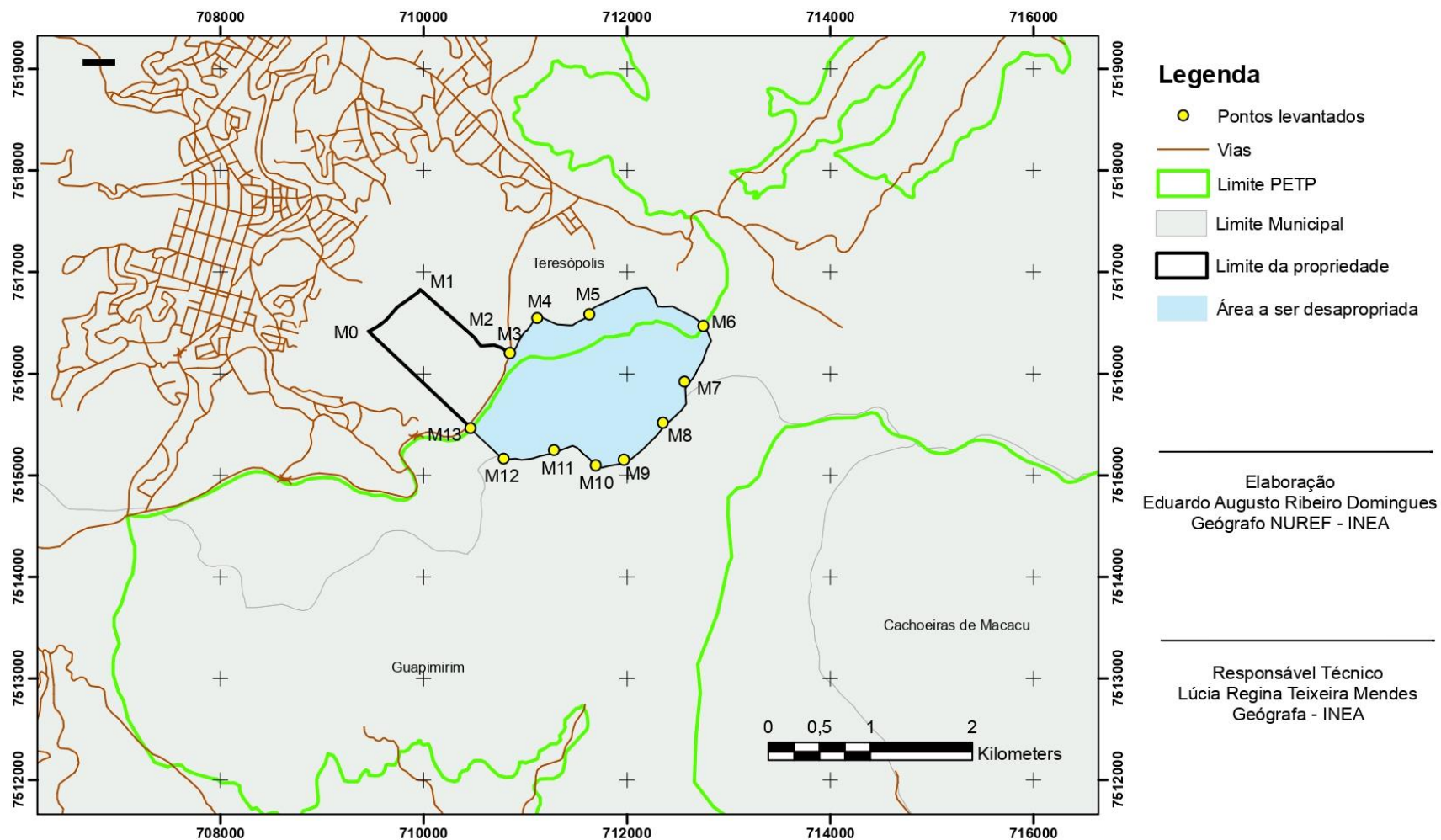
**Observações:**

A planta anexa é parte integrante deste memorial descritivo.



Governo do Estado do Rio de Janeiro  
Secretaria de Estado da Casa Civil  
Subsecretaria de Concessões e Parcerias

## Mapa do memorial descritivo da fazenda Vale da Revolta - "Área a ser Desapropriada"

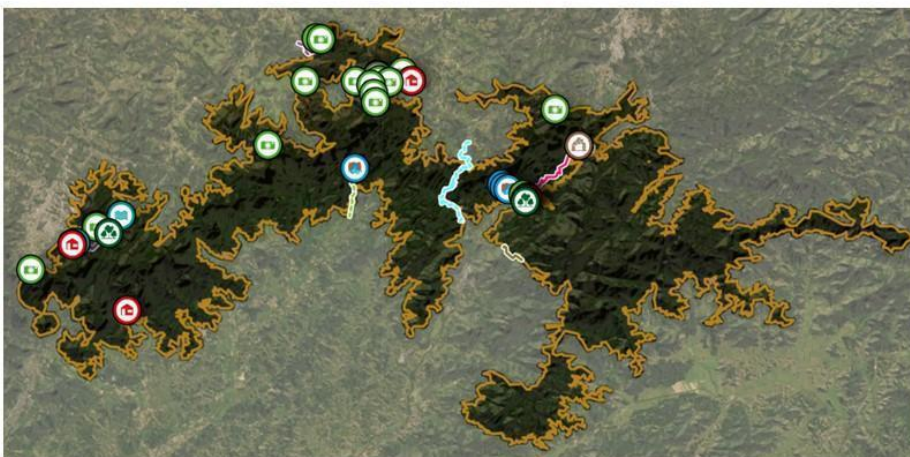






Governo do Estado do Rio de Janeiro  
Secretaria de Estado da Casa Civil  
Subsecretaria de Concessões e Parcerias

## ANEXO B - Mapa de atrativos do Parque Estadual dos Três Picos



### Mirantes / Morros Pedras / Picos

- 1 - Pedra do Elefante
- 2 - Vale da Revolta - Teresópolis
- 3 - Pico Dominguinhos
- 4 - Mulher de Pedra
- 5 - Morro dos Cabritos
- 6 - Torres de Bonsucesso
- 7 - Dois Bicos
- 8 - Caixa de Fósforos e Caixa de Fósforos - Setor das Fendas
- 9 - Cabeça de Dragão
- 10 - Pedra do Sofá
- 11 - Capacete, Capacete - CERJ e Capacete - Rodolfo Chermont
- 12 - Morro do Gato
- 13 - Pico Menor - Chaminé Pellegrini
- 14 - Vale dos Deuses
- 15 - Pico Maior - Face leste
- 16 - Pico da Caledônia
- 17 - Mirante da Sede



### Sede e Núcleos

- 1 - Núcleo Jacarandá
- 2 - Núcleo Vale da Revolta
- 3 - Núcleo Paraíso
- 4 - Núcleo Três Picos
- 5 - Sede (Centro Administrativo)



### Centro de Visitantes Cachoeiras de Macacu



### Bosques e Matas

- 1 - Bosque da Preguiça
- 2 - Jequitibá Milenar



### Gruta dos Cristais



### Ruínas do Antigo Leito Ferroviário



## **ANEXO C - Lista de infraestruturas, edificações e estruturas existentes no Núcleo**

### **i. Infraestruturas**

Dentro da gleba ocupada pelo Núcleo Vale da Revolta do PETP, há três áreas que se encontram com cobertura vegetal parcial, para onde foram direcionadas as intervenções urbanísticas, construção de edificações e implantação de paisagismo para fins de ocupação e recuperação ambiental.

A **Área 1**, localizada na entrada da gleba, junto à BR-116, é a maior das três. Abrange cerca de 5ha, sendo uma extensa várzea com quase 500m de comprimento e mais de 100 de largura. Desde o acesso, já é possível visualizar a bela paisagem florestada que caracteriza a área. Nessa várzea passa um córrego de águas límpidas, ao longo do qual se espriam margens alagadiças, onde predomina a vegetação de brejo. No meio da gleba há dois pequenos açudes interligados, que vertem suas águas para o córrego. Na margem esquerda do curso d'água, em terras mais secas, se desenvolve a estrada de acesso às demais áreas, tangenciando os limites da cobertura vegetal. Na margem direita também há terrenos secos, em locais mais altos e afastados do córrego, próximos das matas. Desaguando nesse curso d'água, há um afluente que nasce dentro da própria Área 1. É a área que apresenta melhores condições para implantação dos equipamentos de recepção e lazer para os visitantes.

**Estruturas implantadas:** guarita, sede administrativa, centro de visitantes, estacionamento para carros, vans e ônibus.

A **Área 2** se encontra a meio caminho para a Área 3, e corresponde a uma clareira com aproximadamente 1.2ha, que foi desmatada e se destinava à atividade de agricultura de subsistência. É um terreno plano, muito encharcado, por onde fluem diversos filetes d'água, oriundos de nascentes próximas e que desembocam no córrego que segue para a Área 1. É uma área pouco propícia à ocupação por equipamentos construídos, destinando-se prioritariamente à recuperação da cobertura vegetal, onde podem ser implantados alguns ambientes de lazer.



Governo do Estado do Rio de Janeiro  
Secretaria de Estado da Casa Civil  
Subsecretaria de Concessões e Parcerias

**Estrutura implantada:** Próximo à entrada da Área 3, encontra-se a edificação projetada como residência do gestor da unidade, que poderá ser utilizada como hospedagem para visitantes.

A **Área 3** está localizada no fundo da gleba, a 1 km da entrada pela BR-116, à qual se tem acesso por uma estrada de terra plana, mas estreita. Trata-se de um pequeno vale cortado pelo mesmo córrego que cruza as Áreas 1 e 2, cuja nascente se encontra a montante do vale. Esta Área, com cerca de 2.5ha, apresenta relevo variado, mas sem fortes diferenciações de nível. Por suas características de solo, foi durante muito tempo explorada para atividades de olericultura. A área em questão é destinada quase que em sua totalidade para atividades de lazer.

**Estruturas implantadas:** alojamento/albergue, área de camping com capacidade para 40 barracas, área coberta de lazer com duas churrasqueiras, sanitários/serviço.

Todas as áreas estão cercadas por matas, algumas nativas e outras regeneradas, que constituem uma moldura exuberante aos ambientes que serão agenciados para a implantação dos equipamentos do PETP. A instalação do Núcleo, com a devida infraestrutura de administração, de recepção e de lazer para os visitantes, é considerada fundamental para a manutenção da rica biodiversidade da Mata Atlântica da região e para a efetivação da fiscalização e de ações ligadas ao uso público no município de Teresópolis.

## **ii. Edificações e estruturas de apoio**

As edificações e estruturas de apoio existentes na área objeto de concessão são:

### **Área 01:**

- Portaria/Guarita - Sala/Guarda, WC. Varanda - 42,54m<sup>2</sup>;
- Sede Administrativa - Varanda de acesso 1, recepção, sala de reuniões, sala da chefia, sala dos técnicos, salão de confraternização, banheiros/visitantes, banheiros /



Governo do Estado do Rio de Janeiro  
Secretaria de Estado da Casa Civil  
Subsecretaria de Concessões e Parcerias

funcionários, copa/cozinha, circulação 1, varanda de acesso 2, vestiário, almoxarifado, depósito, circulação 2 - 259,7m<sup>2</sup>;

- Centro de visitantes - Hall de acesso, exposição, auditório (84 lugares), hall wcs, WC feminino, WC masculino, WC acessível, bar, cozinha, banheiro feminino, banheiro masculino, circulação, copa - Total - 291,82m<sup>2</sup>

- Quadra, apoio lazer - 722,00m<sup>2</sup>

### **Área 02:**

- Residência do Gestor/Albergue - Varanda de acesso, sala de estar e jantar, saleta e escada, banheiro, copa/cozinha, área de serviço, suíte, banheiro/suíte, quarto, banheiro, circulação - 133,65m<sup>2</sup>

### **Área 03:**

- Alojamento/Albergue - Varanda de Acesso, sala de administração, salão de estar e jantar, alojamentos (1 e 2), vestiários (1 e 2), copa-cozinha, área de Serviço, atendimento de emergência (c/ WC), depósito / almoxarifado, oficina, circulações internas, abrigo / viaturas - 227,55m<sup>2</sup>

- Camping (espaço delimitado para 40 barracas);

- Apoio lazer 1 - Churrasqueira, banheiro 1, banheiro 2 - 15,1m<sup>2</sup>;

- Apoio lazer 2 - Churrasqueira, banheiro 1, banheiro 2 - 15,1m<sup>2</sup>;

- Sanitário camping - Sanitário-vestiário feminino, sanitário-vestiário masculino, sanitário-vestiário, lava-roupas e lava-pratos - 103,55m<sup>2</sup>

- Lazer coberto - Lazer coberto, copa, banheiro 1 , banheiro 2 - 143,55m<sup>2</sup>

### **Rede de distribuição elétrica atualmente em execução pelo Inea:**

O Núcleo Vale da Revolta possui rede de Média Tensão (13,8kV) com previsão de medição na entrada da área, que alimenta duas subestações simplificadas de poste de 112,5kV nas Áreas 1 e 3 do empreendimento.

Dos quadros de distribuição (QD) das subestações (SE) partem circuitos que alimentam os quadros gerais de baixa tensão (QGBT) das edificações. A distribuição dos postes de



Governo do Estado do Rio de Janeiro  
Secretaria de Estado da Casa Civil  
Subsecretaria de Concessões e Parcerias

iluminação e alimentação dos QGBT foi implantada a partir do projeto de instalações elétricas de implantação das estruturas da subsede. A alimentação das luminárias foi considerada em baixa tensão, 220/127V, tensão de operação da ENEL.

A concessionária encontrará na subsede rede elétrica devidamente implantada e caracterizada por:

- Rede subterrânea devidamente envelopada, caixas de inspeção e travessias;
- 02 subestações e acessórios;
- Medição/entrada de energia;
- Iluminação externa.

**Rede de distribuição de água e tratamento de esgoto em execução pelo Inea:**

- Obras de implantação de reservatórios, linha de recalque e conjunto elevatório para sistema de distribuição de água;
- Obras de implantação de fossas sépticas, filtros anaeróbios e tanques de retenção.