

**PROCEDIMENTO DE MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE  
EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº XXXX/2024/CODEGO/GOIÁS  
PARCERIAS**

**ANEXO I**

**TERMO DE REFERÊNCIA PARA ELABORAÇÃO DOS ESTUDOS DE  
MODELAGEM TÉCNICA, OPERACIONAL, ECONÔMICO-FINANCEIRA,  
AMBIENTAL E JURÍDICO-INSTITUCIONAL E PLANO DE NEGÓCIO PARA  
CONCESSÃO DO PÁTIO DE TRIAGEM DE CAMINHÕES DO DISTRITO  
AGROINDUSTRIAL DE ANÁPOLIS - DAIA**

## **1. APRESENTAÇÃO**

A Companhia de Desenvolvimento Econômico de Goiás (CodeGO), em conjunto com a Companhia de Investimentos e Parcerias do Estado de Goiás – GOIÁS PARCERIAS, pelo presente Termo de Referência e pelo Edital de Procedimento de Manifestação de Interesse - PMI XX /2024, apresenta diretrizes para a participação dos interessados no desenvolvimento de estudos de viabilidade técnica, econômico-financeira, jurídico-institucional e projeto de negócio para a estruturação de parcerias visando à construção, operação e manutenção do Pátio de Triagem de Caminhões no Distrito Agroindustrial de Anápolis (DAIA), considerando os seus aspectos urbanísticos e ambientais.

## **2. OBJETO**

O presente Termo de Referência tem como objeto a apresentação das diretrizes básicas para a formulação da respectiva Manifestação de Interesse, indicando os levantamentos e os estudos de viabilidade técnica, econômico-financeira, engenharia, arquitetura e jurídico-institucional, necessários para avaliar a viabilidade do projeto de construção, operação e manutenção do Pátio de Triagem de Caminhões no Distrito Agroindustrial de Anápolis (DAIA).

A perspectiva de desenvolvimento deste Termo de Referência perpassa pela análise preliminar, além de trazer todas as infraestruturas necessárias para a implementação desse projeto *greenfield*, quais os investimentos necessários para trazer atratividade ao modelo de negócio que será proposto e, em paralelo, pelo *design* de soluções contratuais que visem conciliar a realização de tais investimentos em um plano de negócios, além de um arranjo contratual que permita a exploração da infraestrutura vinculada ao projeto.

Ademais, devem ser identificadas as razões que justificam a estruturação e contratação de uma parceria com a iniciativa privada, possibilitando a conclusão quanto ao arranjo institucional mais eficiente para fornecimento dos serviços e produtos pretendidos para os referidos equipamentos.

## **3. JUSTIFICATIVA**

O DAIA foi inaugurado em 9 de novembro de 1976, no qual está localizado no município de Anápolis-GO e conta com um mix de quase 200 indústrias<sup>1</sup>, gerando 28.500 empregos diretos.

A crescente demanda por operações logísticas eficientes no Complexo Agroindustrial de Anápolis (DAIA) evidencia a necessidade urgente de melhorias na gestão do fluxo de veículos pesados utilizados no transporte de cargas pelas empresas localizadas no distrito. O atual cenário demonstra a falta de infraestrutura adequada para o estacionamento e a gestão desses veículos, resultando em problemas significativos que afetam tanto a operação das empresas quanto a qualidade de vida urbana.

- **Problemas Identificados**

Atualmente, entre a chegada dos veículos ao DAIA e o acesso efetivo às empresas, os motoristas enfrentam a ausência de áreas designadas para estacionamento. Essa situação tem provocado a formação de longas filas de caminhões nas ruas da cidade, contribuindo para o congestionamento do tráfego e impactando negativamente a eficiência operacional das empresas. A falta de um espaço apropriado para o manejo e a espera dos veículos resulta em atrasos e dificuldades logísticas, prejudicando tanto a produtividade quanto a segurança.

A construção e operação de um pátio de triagem no DAIA surgem como uma solução eficaz para resolver os problemas identificados. O pátio de triagem será projetado para organizar e disciplinar o fluxo de veículos pesados, em que será necessário a implementação de um sistema integrado de agendamento e oferecendo uma infraestrutura física de apoio. Este sistema permitirá a designação de áreas específicas para o estacionamento e a gestão dos veículos, eliminando as filas e melhorando a fluidez nas vias públicas, assim como trazendo uma segurança para as empresas na espera do carregamento ou descarregamento das cargas.

- **Benefícios Operacionais**

A utilização de tecnologia avançada no pátio de triagem permitirá a interconexão entre todos os participantes da cadeia logística. Através de um planejamento e coordenação eficientes, será possível otimizar os recursos utilizados e reduzir os desperdícios associados ao transporte e estacionamento dos veículos. A tecnologia contribuirá para uma gestão mais ágil e precisa dos processos, melhorando a eficiência

---

<sup>1</sup> <https://www.codego.com.br/distritos-industriais/anapolis/>

operacional e resultando em uma redução significativa de desperdícios.

Além disso, a organização do fluxo de veículos no pátio terá um impacto positivo na qualidade de vida dos moradores da cidade. Ao reduzir o congestionamento nas ruas e melhorar a eficiência das operações logísticas, a iniciativa proporcionará um ambiente urbano mais ordenado e agradável.

- **Impacto na Segurança e Produtividade**

A implementação do pátio de triagem promoverá um ambiente mais seguro tanto para os motoristas quanto para o tráfego urbano em geral. A infraestrutura organizada e o controle tecnológico contribuirão para a redução de riscos e incidentes relacionados à movimentação de cargas. A criação de um espaço dedicado para a gestão de veículos pesados permitirá uma operação mais segura e eficiente.

Adicionalmente, a melhoria da gestão de veículos e a redução do tempo de espera resultará em um aumento significativo na produtividade das empresas do DAIA. A estrutura de agendamento e a infraestrutura adequada garantirão que as operações logísticas sejam realizadas de forma mais eficiente, minimizando atrasos e maximizando a eficácia dos processos operacionais.

Em suma, a construção do pátio de triagem é uma medida estratégica para apoiar o crescimento contínuo do DAIA. Com uma infraestrutura adequada para gerenciar o aumento do volume de atividades, o pátio garantirá que a expansão das operações industriais e comerciais seja realizada de forma ordenada e sustentável. A iniciativa também contribuirá para a economia local ao gerar novas oportunidades de emprego e fomentar o desenvolvimento de parcerias e investimentos.

#### **4. DIRETRIZES NECESSÁRIAS PARA EFETIVIDADE DA PARCERIA**

##### **4.1. Análise Técnica**

4.1.1 A análise técnica das alternativas para a solução das necessidades de implantação, gestão, operação e manutenção do Pátio de Triagem consiste em demonstrar uma avaliação dos serviços, produtos e de demanda para esse tipo de negócio, apresentando as vantagens e desvantagens técnicas, ambientais, financeiras, mobilidade urbana e socioeconômicas que devem ser investigadas.

4.1.2. Para o equipamento do objeto do estudo, faz-se necessário a identificação do melhor modelo operacional, observando as características e capacidade de

investimento, detalhando as obras necessárias para a construção do Pátio de Triagem com a descrição da estrutura de operação e cada tipo de serviço, o prazo em que os serviços serão disponibilizados e, por fim, a definição do plano de manutenção dos equipamentos.

4.1.3. Deve-se atentar, ainda, para a análise dos impactos ambientais, urbanísticos e a preservação do patrimônio que envolve a seleção das alternativas mais adequadas do ponto de vista dos custos ambientais e geração de valor à sociedade.

## **4.2. Análise Econômico-Financeira**

4.2.1. Análise dos benefícios e das alternativas consideradas ante os custos envolvidos na construção do pátio de triagem, por ser um projeto *greenfield*, além dos custos com a operação e manutenção dos equipamentos, por uma perspectiva socioeconômica, de modo a elucidar as externalidades positivas (economias) e negativas (impactos ambientais). O enquadramento do projeto em termos da relevância para a sociedade, com a identificação do valor apurado por cada *stakeholder*. Avaliação das cadeias econômicas impactadas pelo empreendimento, geração de emprego e eventuais externalidades, sejam elas positivas ou negativas.

4.2.2. Análise dos custos de implantação, operação e manutenção das alternativas consideradas. Apuração do potencial do projeto em produzir resultado econômico, medido em termos de Valor Presente Líquido, com detalhamento dos métodos utilizados para estimativa do custo de capital do projeto e apresentação detalhada e justificada de todas as receitas e despesas projetadas na forma de Fluxo de Caixa. Apresentar, igualmente, o período de PayBack e a Taxa Interna de Retorno.

4.2.3. Deverá ser agregada ao estudo, uma demonstração do real interesse e capacidade do(s) privado(s) em participar de uma concorrência para a futura parceria.

## **4.3. Análise Jurídico Institucional**

4.3.1. A modelagem jurídica deverá propor a modalidade de contratação para o projeto, embasada em avaliação jurídica da viabilidade de modelos alternativos ou complementares. A proposta de modelagem jurídica deverá contemplar análises e soluções institucionais, jurídicas e regulatórias pertinentes ao encaminhamento do

projeto.

#### 4.3.2. Os Estudos poderão detalhar, justificadamente:

- a) as definições do edital e da minuta do contrato;
- b) o objeto da contratação;
- c) os critérios de julgamento da licitação;
- d) os eventuais critérios de qualificação técnica e econômico-financeira;
- e) os critérios para elaboração de proposta técnica, caso prevista;
- f) as eventuais condições precedentes à assinatura do contrato; o prazo e o valor estimado do contrato;
- g) o mecanismo de remuneração e fontes de receitas;
- h) a matriz de risco e as medidas mitigatórias de eventual responsabilização do poder público no tocante às obras e serviços;
- i) a eventual contrapartida a serem pagas à Administração Pública Estadual em razão da exploração da área e dos serviços prestados, tais como eventuais mecanismos de pagamento de outorga, ou o eventual compartilhamento de receitas;
- j) procedimentos necessários para dar continuidade e celeridade aos trâmites legais na área administrativa e judiciária das áreas que estão em processo de regularização fundiária, sendo que todas as informações atualizadas dessas áreas serão repassadas aos PROPONENTES que forem habilitados para apresentação dos estudos;
- k) apresentar estudo com o potencial do Pátio de Triagem em atender caminhões que não tenham como destino, o Distrito Agroindustrial de Anápolis - DAIA;
- l) as obrigações das partes, incluindo a eventual descrição de seguros de contratação obrigatória; as sanções e penalidades aplicáveis às hipóteses de infração;
- m) o mecanismo de fiscalização do contrato e indicadores de desempenho;
- n) a estrutura de garantias, se houver;
- o) os procedimentos necessários para garantir o direito aos usuários do complexo;
- p) os bens reversíveis;
- q) as potenciais interfaces institucionais com os agentes envolvidos; e
- r) os aspectos tributários do modelo de contratação escolhido.

- s) as receitas acessórias;
- t) detalhar a possibilidade de firmar parcerias com o município de Anápolis, para que medidas administrativas sejam tomadas a fim de impedir que os caminhões fiquem estacionados nas vias públicas;

4.3.3. A modelagem jurídica também deverá conter explicitação das premissas jurídicas adotadas na criação do modelo econômico-financeiro, as minutas dos instrumentos legais necessários para a implementação da proposta, incluindo o edital de licitação, contrato e anexos.

4.3.4. Poderá conter ainda descrição de procedimentos para obtenção de licenciamentos, autorizações e correlatos; análise de diretrizes de zoneamento, de impacto no trânsito e vizinhança, além de outros aspectos de natureza jurídico-regulatória aplicáveis.

4.3.5. Por fim, poderão ser elaboradas minutas completas de edital e contrato para a modalidade de contratação sugerida, bem como de seus respectivos anexos.

## **5. DETALHAMENTO DO ESCOPO**

### **5.1. Diagnóstico e Estudo de Demanda**

#### **5.1.1 Diagnóstico das infraestruturas a serem implantadas**

5.1.1.1. Os ESTUDOS deverão apresentar o diagnóstico da situação atual, demonstrando se a área designada para a construção do pátio de triagem é capaz de atender o fluxo de demanda, apresentando um levantamento do fluxo de caminhões e da demanda necessária para dar viabilidade ao projeto, considerando todo o distrito, além de trazer quais seriam as infraestruturas necessárias, contendo, no MÍNIMO:

- i. Mapeamento das condições necessárias de demanda, localização e infraestrutura necessária para construção do pátio de triagem, incluindo custos com operação e manutenção da área para a viabilidade do modelo de negócio;
- ii. Legislações municipal, estadual e federal afetas ao PROJETO;
- iii. Verificação da Política Estadual inerente ao setor;
- iv. Condicionantes legais, reguladoras, normativas e ambientais para a realização da CONCESSÃO;

- v. Diagnóstico de acessibilidade de pedestres a serem instalados no Pátio de Triagem;
- vi. Pesquisa realizada com as empresas do DAIA detalhando quais os equipamentos devem constar no Pátio de Triagem ;
- vii. Apresentação da proposta de política tarifária que deverá ser aplicada no Pátio de Triagem, conforme o tamanho e peso dos caminhões juntamente com o tempo de espera no pátio de triagem;
- viii. Diagnóstico para melhorar a mobilidade urbana de acesso ao Pátio de Triagem com o objetivo de trazer atratividade de cominhoneiros com destinos finais diferentes do DAIA, servindo como local apropriado para descanso e repouso dos motoristas profissionais.
- ix. Diagnóstico quanto ao risco ambiental existente nas áreas adjacentes ao local que será construído o Pátio de Triagem, de acordo com a legislação ambiental e estudo de impacto de vizinhança (EIV).
- x. Levantamento dos modelos de negócios existentes no mercado que tenha similaridade com o objeto deste Edital de PMI, cujo objetivo é demonstrar quais infraestruturas estão sendo implementadas nesses modelos e seu impacto na sociedade.

### **5.1.2. Estudo de Demanda e Necessidades**

5.1.2.1. Análise das necessidades atuais, bem como uma projeção ao longo do prazo contratual proposto, considerando a política estadual para o setor, bem como suas características específicas, os tipos de atividades e as infraestruturas necessárias a serem viabilizadas no Pátio de Triagem, buscando a viabilidade econômico-financeira do projeto, com a descrição de possíveis diversificações e inovações, bem como as atividades acessórias. Deverão ser mapeados e analisados os seguintes itens:

- i. Análise das atividades que deverão ser implementadas com a construção do pátio de triagem de acordo com levantamento realizado com as empresas existentes no DAIA, visando possíveis diversificações e inovações;
- ii. Possibilidades de atratividade relativas às características do serviço, como a possibilidade de geração de receitas acessórias, por intermédio de convênios ou parcerias de desenvolvimento, cujo objeto é ampliar as receitas do projeto;
- iii. Identificação de oportunidades inovadoras, identificação de demandas não implementadas, recursos humanos necessários à eventual possibilidade de



aumento e diversificação das atividades;

iv. Procedimentos operacionais necessários à obtenção de licenças, autorizações e demais condicionantes exigidas pela legislação municipal, estadual e federal;

v. Estudo de demanda, avaliando os aspectos de mercado, tais como:

a) Perfil e renda dos potenciais clientes/consumidores dos serviços/produtos que possam ser oferecidos no Pátio de Triagem;

b) Levantamento de indicadores micro e macroeconômico que possam afetar a renda desses clientes/consumidores.

vi. Comprovação da viabilidade técnica da prestação dos serviços, vinculação das receitas e despesas projetadas com o Estudo de Demanda elaborado, com o objetivo de evidenciar que os serviços/produtos propostos são comercializáveis nos volumes e prazos propostos no modelo de negócio;

vii. Outros itens que tenham relevância na análise atual da demanda e nas projeções futuras.

## **5.2. Estudo de Viabilidade Técnica - Engenharia e Operacional**

### **5.2.1 Definição de Soluções Técnicas para o Projeto**

5.2.1.1. Na definição do projeto, deverão conter nos estudos as soluções técnicas de engenharia e arquitetura para a construção de todas as instalações necessárias para a operação do pátio de triagem, a fim de orientar o desenvolvimento dos estudos e elaboração de orçamento de licitação. Deverão ser contempladas soluções de utilização de fontes de energia limpa, materiais sustentáveis, mobilidade urbana e destinação adequada dos resíduos que serão gerados das atividades propostas para o Pátio de Triagem.

### **5.2.2. Modelagem de Engenharia e Arquitetura**

5.2.2.1. A modelagem técnica de Engenharia e Arquitetura, deverá incluir o detalhamento das intervenções de engenharia e arquitetura referentes aos investimentos obrigatórios, com suas respectivas metodologias de execução, demandas por equipamentos e estruturas físicas necessárias, metodologia construtiva, orçamento com mão de obra e materiais, e cronograma físico-financeiro para adequado cumprimento das diretrizes estabelecidas no **item 5.2.2.** deste documento.

5.2.2.2. Para adequação de novos espaços, equipamentos, áreas ou instalações, os agentes autorizados deverão apresentar projetos de engenharia e arquitetura, respeitando as normas técnicas aplicáveis.

5.2.2.3. Todos os elementos apresentados devem permitir a avaliação do custo das obras, a definição do prazo de execução e a alocação dos riscos relacionados à execução dos projetos.

5.2.2.4. A modelagem de Engenharia e Arquitetura é um conjunto de elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado, para caracterizar a obra ou serviço, ou complexo de obras ou serviços do objeto da parceria, elaborado com base nas indicações dos estudos técnicos preliminares, considerando os aspectos urbanístico e ambientais, que assegurem a viabilidade técnica do empreendimento, e que possibilitem a avaliação dos custos da obra e a definição do prazo de execução e devendo em seu conjunto conter:

a) Análise da situação física e vistoria técnica da área proposta para implantação do pátio de triagem, com a apresentação de um laudo técnico de sondagem;

b) Mapa de localização do empreendimento;

c) Anteprojeto de engenharia e suas soluções;

d) Metodologia construtiva;

e) Descrição dos equipamentos, materiais e insumos;

f) Descrição técnica das soluções de engenharia e arquitetura adotadas na proposta apresentada;

g) Plano de implantação, dimensionamento e caracterização dos empreendimentos previstos;

h) Estimativa dos custos e despesas de implantação exigidas, discriminados em seus principais itens (materiais, equipamentos, mão de obra, despesas ambientais, aprovações e licenciamentos, dentre outros);

i) Cronograma físico e financeiro dos investimentos obrigatórios e não obrigatórios;

j) Relação de obras e investimentos obrigatórios e não obrigatórios, mas que são vinculados ao nível de serviço, acompanhados da estimativa de sua implantação, por meio de cronogramas físico-financeiros sintéticos;

k) Orçamento dos custos operacionais e de manutenção;

l) Estrutura de gestão, operação e manutenção;

- m) Análise da concorrência;
- n) Levantamentos dos serviços e preços praticados em negócios dessa mesma natureza;
- o) Realização de estudos para analisar a viabilidade de implantação de geração própria de energia elétrica ou sistema de compensação através de fontes alternativas;
- p) Fornecimento e instalação de equipamentos que se fizerem necessários para atender a operação e gestão do pátio de triagem;
- q) Promoção do acesso a portadores de deficiência ou mobilidade reduzida de acordo com as normas vigentes;

5.2.2.5. Quanto às licenças ambientais o estudo deve conter:

- a) Cópia da licença ambiental prévia, das diretrizes para o licenciamento ambiental do empreendimento ou das condicionantes fixadas pelo órgão ambiental responsável, sempre que o objeto da licitação assim o exigir;
- b) Análise da situação da documentação ambiental da área proposta para implantação do Pátio de Triagem e caso seja encontrado qualquer passivo ambiental, devendo ser demonstrado as medidas mitigatórias;
- c) Relação das medidas mitigadoras e/ou compensatórias dos impactos ao meio ambiente, inclusive do passivo ambiental se existente, acompanhada de cronograma físico-financeiro e da indicação do agente responsável pela implementação das referidas medidas;
- d) Discriminação dos custos para adequação do projeto às exigências ou condicionantes do órgão competente de proteção ao meio ambiente.

### **5.3. Modelagem Operacional**

5.3.1. Os estudos de viabilidade técnica operacional desse produto deverão descrever as etapas relativas aos estudos aqui especificados, da gestão de recursos humanos, da implantação de projeto, da operação de adequações e instalações, da manutenção dos sistemas que serão implantados no pátio de triagem, além de outros, considerando cada etapa dentro do cronograma físico.

5.3.2. A modelagem operacional deverá ainda apresentar a forma e o dimensionamento da administração do pátio de triagem, e como serão explorados comercial e operacionalmente os serviços relacionados.

5.3.3. Os estudos deverão apresentar o plano de operação e a manutenção dos ativos, e a política de gestão de pessoas, com detalhamento de custos e despesas. Toda estrutura física e de pessoal para administração dos serviços, deverá ser descrita e justificada, respeitando as normas técnicas aplicáveis.

5.3.4. Os estudos operacionais deverão englobar as seguintes considerações:

a) Plano de exploração comercial do empreendimento, envolvendo a concepção de um modelo de negócio que contemple a geração de receitas associadas a atividades, receitas comerciais (por exemplo, a exploração direta ou indireta das lojas, restaurantes, centro comercial, estacionamento, etc.)

b) Estimativa detalhada dos custos administrativos (incluído água, energia, telecomunicações), operacionais e outras despesas;

c) Proposta de sistema de mensuração de desempenho, com indicadores que permitam estabelecer e avaliar o nível de serviço, contendo ainda a definição dos parâmetros a serem verificados, metas, a metodologia de verificação e as consequências associadas ao seu descumprimento, se for o caso;

d) Fornecimento e instalação de equipamentos que se fizerem necessários para atender os potenciais consumidores, visando a gestão moderna e eficiente do pátio de triagem;

e) Gestão e administração de pátio de triagem, incluindo a Implantação de Tecnologia de Informação, visando qualidade do serviço prestado;

f) Manutenção preventiva e corretiva de toda a estrutura física e equipamentos;

g) Serviços de vigilância patrimonial, limpeza e os demais necessários à manutenção e ao pleno funcionamento do objeto deste Termo de Referência, zelando pelo patrimônio público, pela qualidade dos serviços e pelo bom funcionamento de todo Pátio de Triagem.

#### **5.4. Estudo de Viabilidade Econômico-financeira**

5.4.1. Os PROPONENTES deverão entregar os relatórios mencionados a seguir:

5.4.1.1. Estudos de Receitas, incluindo:

a) Projeção detalhada das receitas de cada negócio durante o período da parceria;

b) Levantamento de receitas alternativas, complementares, acessórias ou de projetos associados que possam favorecer o modelo de negócio indicado.

#### 5.4.1.2. Projeções de custos e despesas, incluindo:

- a) Calcular e projetar os custos variáveis e fixos da operação do modelo proposto para cada unidade funcional (OPEX);
- b) Despesas e os tributos pagos pela contratada.

#### 5.4.1.3. Modelo Econômico-Financeiro de cada negócio:

- a) Cálculo e projeção das receitas, despesas e custos anuais da contratada;
- b) Projeção detalhada do custo de capital necessário para o financiamento do investimento (CAPEX);
- c) Estimativa de investimentos fixos;
- d) Quantificação da necessidade de capital de giro;
- e) Inclusão de investimentos pré-operacionais;
- f) Cálculo e detalhamento da depreciação relativa aos investimentos que obrigatoriamente deverão ser depreciados integralmente durante o período de projeto;
- g) Estimativa de faturamento, elaboração de demonstrações de resultado;
- h) Elaboração do fluxo de caixa detalhado do projeto;
- i) Resumo das composições de capital da concessionária.

#### 5.4.1.4. Matriz de Riscos e Quantificação de riscos transferidos ao concessionário:

- a) Identificação, caracterização, impactos, custos e mitigação dos riscos relacionados com a gestão, operação e manutenção dos equipamentos objeto do estudo;
- b) Identificação, detalhamento e sugestão de compartilhamento dos principais riscos associados ao projeto;
- c) 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;
- d) Análise de Sensibilidade e Simulação de Monte Carlo, 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.

#### 5.4.1.5. Estudos de Ganhos de Eficiência: Estudos apresentando os ganhos de

eficiência derivados do tipo de contratação escolhida, incluindo:

- a) Construção de um comparador do setor público, incluindo os riscos transferíveis, que reflita os benefícios líquidos, ou custos líquidos, da gestão, operação e manutenção por meio da execução direta Governo;
- b) Análise do custo benefício (Value for Money);
- c) Construção de um fator de comparação privado que permita a comparação com o setor público;
- d) Descrição e análise de fatores qualitativos que não tenham sido valorados na elaboração dos comparadores;
- e) Comparação das alternativas de modelagem jurídico-institucional, indicando justificadamente aquela que apresenta o melhor custo/benefício social e econômico.

5.4.1.6. Cálculos de contraprestação pública: Elaboração de fórmulas paramétricas para cálculo da contraprestação pública, considerando:

- a) A forma com que os indicadores de desempenho interferiram na remuneração;
- b) O prazo de duração do contrato;
- c) O regime tributário aplicável aos investimentos e receita do concessionário;
- d) A matriz de riscos;
- e) Indicação de critérios para atualização monetária do contrato, desenvolvimento de cenários com diferentes critérios de definição da remuneração do concessionário, prevendo os investimentos necessários, à expansão dos serviços, as estimativas de custos, as receitas acessórias, os ganhos de eficiência, etc.

5.4.1.7. Estudo de impacto orçamentário-financeiro para o cumprimento das obrigações assumidas pela PROPONENTE com a parceria:

- a) abrangendo todo o período de vigência da mesma, baseado em estimativas; estudo da capacidade do Poder Público em fazer frente às eventuais obrigações financeiras oriundas do projeto, com a respectiva identificação de fontes de receitas e disponíveis para a contraprestação e sua adequação ao valor proposto.

5.4.1.8. Critérios de remuneração e mecanismos de pagamento da parceria –

definição dos critérios de remuneração e seus mecanismos de pagamento desenvolvidos para o projeto de parceria que deve trazer:

- a) A obtenção de melhores resultados para a PROPONENTE;
- b) O estimado retorno sobre o investimento;
- c) A mitigação dos riscos de demanda associados aos eventos artísticos e esportivos;
- d) O incentivo à eficiência operacional e comercial do concessionário;
- e) O aumento da competição no leilão.

5.4.1.9. Solução comercial:

a) Deverá ser agregada ao estudo de viabilidade econômica uma solução comercial também viável, ou seja, aliar uma proposta financeira com uma econômica.

5.4.1.10 Definição do modelo de governança da parceria:

a) Definição de como será realizada a gestão do contrato, quais os atores públicos e privados que estarão envolvidos, com suas respectivas atribuições.

## **5.5. Estudo Jurídico- institucional**

5.5.1. O REQUERENTE deverá elaborar a modelagem jurídica contemplando as legislações pertinentes ao objeto da concessão e validação da compatibilidade com as informações dos estudos técnico-operacionais e econômico-financeiro que instruirão o processo licitatório em todas as etapas, bem como será responsável em apresentar neste estudo as seguintes atividades:

- I. Apresentação da modelagem que será utilizada para a contratação, com o modelo de negócios adotado para a concessão e o regime legal aplicável;
- II. Indicação de critérios de qualificação dos licitantes, de julgamento das propostas;
- III. Apresentação de cronograma e estudo necessário para promover e concluir a regularização fundiária das áreas pertinentes ao estudo;
- IV. Elaboração da minuta de edital de licitação da concessão, termo de referência e seus anexos, assim como do contrato e seus anexos, os quais deverão conter, além das cláusulas obrigatórias previstas em lei, os seguintes itens:
  - a) Definições dos termos do edital e contrato;

- b) Disposição e definição dos mecanismos de remuneração/outorga e fontes de receita do parceiro privado;
- c) Possíveis contrapartidas a serem revertidas à Codego em razão da exploração da área e dos serviços prestados, tais como mecanismo de pagamento de outorga ou compartilhamento de receitas ou lucros, se couber;
- d) Análise jurídica com estruturação das sanções, penalidades, mecanismos de fiscalização, mecanismos de resolução de conflitos;
- e) Definição das garantias de proposta e de execução contratual a serem exigidas na licitação e no contrato de concessão, quando necessárias;
- f) Bens reversíveis;
- g) Aspectos tributários contratuais;
- h) Previsão de mecanismos contratuais para disciplinar a questão do equilíbrio econômico-financeiro do contrato de concessão;
- i) Estabelecimento de regras de pagamento vinculadas ao desempenho na execução do contrato, bem como outros aspectos jurídicos relevantes.

V. Avaliação e justificativa para o prazo adotado na modelagem contratual a ser proposta, considerando os requisitos legais, a remuneração do concessionário e o desgaste da infraestrutura;

VI. Descrição da matriz de riscos com a sua adequada alocação entre as partes, análises de consequências, estimativas de probabilidade e medidas mitigadoras, de modo que a alocação do risco seja assumida pela parte capacitada em gerenciá-lo da forma mais econômica possível;

VII. Definição dos parâmetros de análise dos índices de desempenho, indicadores e relatórios de desempenho a serem apresentados.

VIII. Descrição da adoção de práticas de ESG (Ambiental, Social e Governança) no modelo de negócio, a fim de demonstrar quais delas seriam adotadas a fim de mitigar as questões ambientais, sociais e de governança;

5.5.2. Além dos estudos exigidos neste instrumento, ao interessado é facultada a apresentação de complementos que indiquem inovações, melhorias e alternativas para alcançar maior economicidade, melhor eficiência, ganhos de escala e outros benefícios na execução do projeto, incluindo alternativas para captação e potencialização da demanda na região e cidades próximas.

5.5.3. O REQUERENTE deverá fornecer ao Estado todos os documentos que justifiquem as soluções adotadas ou possam contribuir com avaliação e seleção dos



Estudos, a exemplo de notas técnicas, levantamentos, pareceres e pesquisas.

## **5.6. Relatório do Plano de Negócio**

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

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

5.6.3. O plano de negócio deverá permitir a identificação dos fatores chave para o avanço do projeto. Os PROPONENTES deverão considerar nos estudos os seguintes aspectos:

- a) Viabilidade jurídico-institucional, considerando os aspectos legais e normativos atinentes ao modelo jurídico sugerido, à luz da legislação vigente;
- b) Demonstração das vantagens comerciais, econômicas e jurídicas frente ao modelo escolhido.

5.6.4. O Relatório Final do Plano de Negócio consolida os estudos de viabilidade técnica, econômico-financeira e jurídico-institucional para construção, operação e manutenção do Pátio de Triagem de Caminhões. Considerando não existir uma estrutura rígida para a composição de um Plano de Negócio, torna-se necessário compreender que ele deverá ter o mínimo de seções que proporcionem um entendimento completo do negócio ou projeto a ser testado.

5.6.5. Para o plano de negócio objeto deste escopo solicita-se uma estrutura mínima para apresentação do relatório final, a saber:

- a) Sumário executivo;
- b) Modelo do negócio;
- c) Planejamento estratégico do negócio;

- d) Análise de mercado;
- e) Plano de marketing;
- f) Plano financeiro;
- g) Modelo jurídico-institucional;
- h) Construção de cenários;
- i) Anexos.

5.6.6. A seguir, estão descritas diretrizes sobre cada um destes tópicos a serem abordados no plano de negócio:

#### **5.6.6.1. Sumário Executivo**

5.6.6.1.1. O Sumário Executivo é um resumo do plano de negócio. Não se trata de uma introdução ou justificativa e, sim, de um sumário contendo seus pontos mais importantes.

5.6.6.1.2. O Sumário Executivo pode ser considerado a parte mais importante do plano de negócios pelos seguintes motivos:

- a) É normalmente a primeira parte que será lida por qualquer pessoa interessada naquele plano de negócio;
- b) Deve conter uma síntese completa do plano de negócio;
- c) Dependendo do seu conteúdo e clareza, o leitor pode não se interessar pelo Plano de Negócio e não continuar a leitura.

5.6.6.1.3. Embora o Sumário Executivo compreenda a primeira parte do projeto, ele só deve ser elaborado após a conclusão do mesmo. Ao ser lido por interessados, ele deverá deixar claro a ideia e a viabilidade de sua implantação. Informações mais detalhadas virão nas partes seguintes do projeto.

5.6.6.1.4. O Sumário Executivo deverá focar nos seguintes aspectos:

- a) Breve descrição do modelo de negócio;
- b) Apresentação do conceito do negócio;
- c) Definição da proposta de valor.

#### **5.6.6.2. Modelo de Negócio**

5.6.6.2.1. O Modelo de Negócio define a natureza de atuação comercial que uma empresa irá executar, como ela irá vender seus produtos e serviços. Define o valor que uma organização oferta aos seus consumidores com o objetivo de gerar lucro e

sustentabilidade à empresa.

5.6.6.2.2. No contexto de construção, operação e manutenção do objeto deste documento, o Modelo tem a pretensão de definir e especificar que produtos e serviços serão oferecidos pela unidade de Pátio de Triagem de Caminhões no Distrito Agroindustrial de Anápolis (DAIA), o que será comercializado, e como se sustentará. Ou seja, deverá haver a definição do escopo dos serviços e produtos a serem ofertados pelo referido equipamento, apresentando seu conceito, objetivo e justificativa; a delimitação dos produtos a serem oferecidos ao mercado; a explicação sobre a forma pela qual o equipamento será administrado, trazendo o papel da PROPONENTE no negócio, bem como de eventuais parceiros. Em suma, deverá, no mínimo, apresentar:

- a) Escopo do negócio (conceito, objetivo e justificativa);
- b) Produtos e serviços;
- c) Definição do público alvo;
- d) Formato jurídico da administração;
- e) Atribuições das partes no negócio.

### **5.6.6.3. Planejamento Estratégico do Negócio**

5.6.6.3.1. Na seção de Planejamento Estratégico é definida a situação atual, objetivos, rumos e metas da gestão, operação e manutenção dos equipamentos.

5.6.6.3.2. Deverá elencar, no mínimo, os seguintes itens:

- a) Missão e visão do negócio;
- b) Mapeamento dos stakeholders do projeto;
- c) Matriz de responsabilidades;
- d) Identificação de riscos e plano de resposta aos riscos;
- e) Análise da matriz SWOT (FOCA) – Strengths (Forças), Weaknesses (Fraquezas), Opportunities (Oportunidades), Threats (Ameaças).

### **5.6.6.4. Análise de Mercado**

5.6.6.4.1 No plano de negócio, deve ser demonstrado que se conhece muito bem o mercado consumidor dos produtos e serviços, que se pretende oferecer no projeto proposto. É preciso saber: como o mercado está segmentado, as características do consumidor, análise da concorrência, a participação de mercado do empreendimento

e a dos principais concorrentes, os riscos do negócio, dentre outros. A análise do mercado envolve pelo menos três dimensões: o mercado consumidor (mercado-alvo) atual e potencial, os fornecedores e os concorrentes atuais e potenciais. Esta análise da procura e da oferta pressupõe que nos resultados obtidos, devam ser apresentados dados estatísticos os quais funcionem como indicadores para a viabilidade do negócio, de acordo com a atuação do mercado.

5.6.6.4.2. Deve apresentar mecanismos para conhecer o cliente (público alvo); definir o âmbito geográfico de alcance do negócio; identificar os concorrentes; enunciar os pontos fracos e vantagens em relação a eles; estabelecer os fornecedores para dar resposta a todas as necessidades do negócio.

#### **5.6.6.5. Plano de Marketing**

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

#### **5.6.6.6. Modelo Jurídico-Institucional**

5.6.6.6.1. Detalhamento do modelo jurídico para o empreendimento, bem como a definição do modelo de governança da parceria, estabelecendo como será realizada a gestão do contrato, quais os atores que estarão envolvidos, com suas respectivas atribuições.

5.6.6.6.2. Elaboração da Matriz de Risco associada ao empreendimento, com definição da alocação e gestão dos riscos de todos os parâmetros jurídicos necessários, inclusive o modelo de garantias e elaboração dos instrumentos legais e a justificativa para a escolha.

5.6.6.6.3. Apresentação de minutas de instrumentos licitatórios e demais documentos necessários à implementação do projeto.

#### **5.6.6.7. Plano Financeiro**

5.6.6.7.1. No Plano Financeiro, deverá ser elaborado um aperfeiçoamento da análise

financeira realizada no Estudo de Viabilidade Econômica, contando com um cenário comercial definido e premissas refinadas. Esta análise deverá ser feita tanto do ponto de vista da PROPONENTE quanto do ponto de vista dos eventuais parceiros. No mínimo, deverá conter:

- a) Definição das premissas;
- b) Receitas;
- c) Despesas;
- d) Investimentos (incluir aquisições e contratações);
- e) Fluxo de caixa;
- f) Cálculo da taxa mínima de retorno;
- g) Cálculo do valor presente líquido do negócio;
- h) Estimativa de faturamento mensal;
- i) Fontes de financiamento;
- j) Teste de Recuperabilidade – Impairment – Pátio de Triagem de Caminhões;
- k) Rentabilidade do projeto (Cálculo do Valor Presente Líquido, Cálculo da Taxa Interna de Retorno).

#### **5.6.6.8. Construção de Cenários**

5.6.6.8.1. Tendo sido definido o modelo do negócio, seu planejamento estratégico, analisado o mercado consumidor e avaliados os resultados financeiros, deverão ser simulados valores e situações diversas para o empreendimento. Deverão ser construídos cenários onde o negócio obtenha resultados pessimistas (queda nas vendas e/ou aumento dos custos) ou otimistas (crescimento do faturamento e diminuição das despesas).

5.6.6.8.2. A partir daí, deverão ser pensadas ações para evitar e lidar com as adversidades ou então para potencializar situações favoráveis. Deverão ser feitas quantas simulações forem necessárias e apresentadas soluções alternativas (Plano B).

#### **5.6.6.9. Teste de Recuperabilidade – Impairment – Pátio de Triagem de Caminhões**

5.6.6.9.1. O Teste de Impairment, ou Teste de Recuperabilidade, deverá ser realizado para mostrar e mensurar a perda de capacidade de recuperação do valor contábil de ativos de longa duração, sendo também utilizado para evitar que as empresas mantenham ativos supervalorizados no balanço.

5.6.6.9.2. A inserção no Plano de Negócio do referido teste para o equipamento Pátio de Triagem de Caminhões visa atender às normas estabelecidas no Pronunciamento Técnico CPC 01 – Redução ao Valor Recuperável de Ativos, ICPC 10 – Interpretação sobre Aplicação Inicial ao Ativo Imobilizado e a Propriedades para Investimento e Resolução 1.292/2010.

#### **5.6.6.10. Anexos**

5.6.6.10.1. Esta seção deve conter todas as informações julgadas relevantes para o melhor entendimento do Projeto de Negócio. Por isso, não há um limite de páginas ou exigências a serem seguidas. Poderão ser anexados legislação e estudos pertinentes para o trabalho, plantas dos equipamentos, roteiro e resultados completos das pesquisas de mercado realizadas, material de divulgação do negócio, folders, catálogos, estatutos, contrato social da empresa, planilhas financeiras detalhadas, etc.

### **6. APRESENTAÇÃO DOS ESTUDOS**

6.1 Todo o material deverá ser disponibilizado em meio digital (e-mail: [pmi@codego.com.br](mailto:pmi@codego.com.br)) nos formatos: .xls .doc .pdf .jpg e apresentar conteúdo e linguagem compatíveis com sua destinação, em língua portuguesa, devidamente digitado e formatado, contendo a relação de obras consultadas de acordo com as recomendações normativas da ABNT.

6.2. Quadros e tabelas deverão estar em arquivos abertos (tanto textos quanto planilhas), com memória de cálculo e fonte dos dados apresentados. Em todas as páginas deverá constar a rubrica do responsável pelo produto. A formatação deverá seguir as seguintes recomendações: fonte Arial, tamanho 12, espaçamento entre linhas 1,5, margens superior e esquerda de 2,5 cm e margens direita e inferior de 2 cm.

### **7. LEGISLAÇÃO PERTINENTE**

- Lei Federal n. 14.133, de 1 de abril de 2021 - Regulamenta normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências;
- Lei Federal Nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995 - Dispõe sobre o regime de concessão e permissão de prestação de serviços públicos, previsto no art. 175 da Constituição Federal, e dá outras providências;
- Lei Federal Nº 9.074, de 7 de julho de 1995 - Estabelece normas para outorga e prorrogação das concessões e permissões de serviços públicos e dá outras providências;

- Lei Federal nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004 - Institui normas gerais para licitação e contratação de parceria público-privada no âmbito da administração pública;
- Lei nº 7.766, de 20 de novembro de 1973 - Autoriza o Poder Executivo a organizar uma Sociedade por Ações, sob a denominação de Companhia de Distritos Industriais de Goiás (CODEGO) e dá outras providências.
  - Lei nº 19.064, de 14 de outubro de 2015 - Dispõe sobre nova denominação da Companhia de Distritos Industriais de Goiás - GOIASINDUSTRIAL-, altera seus objetivos e dá outras providências.
  - Lei Estadual nº 14.910, de 11 de agosto de 2004 - Institui o Programa Estadual de Parcerias Público-Privadas do Estado de Goiás e dá outras providências;
  - Decreto Estadual n.º 7.365, de 9 de junho de 2011 - Institui o Procedimento de Manifestação de Interesse – PMI – destinado a orientar a participação da iniciativa privada para inclusão de Projetos no Programa Estadual de Parcerias Público-Privadas;
  - Lei Estadual n.º 21.792, de 16 de fevereiro de 2023 - Estabelece a organização administrativa do Poder Executivo e dá outras providências;
  - Decreto Estadual n. 10.218, de 16 de fevereiro de 2023, que estabelece a organização administrativa básica do Poder Executivo e dá outras providências;
  - Decreto nº 10.433, de 8 de abril de 2024 - Institui a Política Estadual de Governança das Empresas Estatais do Estado de Goiás.
  - Regulamento de Licitações e Contratos da Companhia de Desenvolvimento Econômico de Goiás - CODEGO;

## **8. SOLICITAÇÃO DE INFORMAÇÕES E ESCLARECIMENTOS**

8.1. Os interessados poderão requerer, em até 15 (quinze) dias úteis antes do término do prazo estabelecido para apresentação das respectivas manifestações, quaisquer esclarecimentos, visitas técnicas e informações sobre o objeto do presente Estudo, mediante comunicação formalizada por e-mail: [pmi@codego.com.br](mailto:pmi@codego.com.br).

8.2. As respostas serão disponibilizadas no sítio eletrônico da Companhia de Desenvolvimento Econômico de Goiás (CodeGO): <https://www.codego.com.br/licitacoes/>.

8.3. A qualquer tempo a Companhia de Desenvolvimento Econômico de Goiás (CodeGO) poderá, a seu critério, por sua iniciativa ou em decorrência de pedidos de esclarecimentos:

- i. Solicitar dos particulares interessados, informações adicionais para retificar ou complementar sua manifestação;
- ii. Modificar a estrutura, o cronograma e o conteúdo do presente procedimento;

iii. Considerar, excluir ou aceitar, parcialmente ou totalmente, as informações e sugestões advindas do presente procedimento.

Goiânia, [00] de xxxx de 2024.

***Paulo Sérgio Araújo de Sousa***  
***PRESIDENTE DA COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO E SELEÇÃO***

***Francisco Júnior***  
***Diretor Presidente***  
***Companhia de Desenvolvimento Econômico de Goiás***

***Diego de Oliveira Soares***  
***Diretor Presidente***  
***Companhia de Investimentos e Parcerias do Estado de Goiás – Goiás Parcerias***