



SERVIÇOS TÉCNICOS GERAIS
Praça Voluntários de 32, s/n - Bairro Ponte Preta - CEP 13041-900 - Campinas - SP
SETEC-PRESIDENCIA/SETEC-DTO/SETEC-DTO-DISEG

TERMO DE REFERÊNCIA

Campinas, 27 de agosto de 2024.

1. OBJETO

1.1 CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS ESPECIALIZADOS PARA A REALIZAÇÃO DE ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA.

2. JUSTIFICATIVA

2.1 Em conformidade com o Processo Administrativo nº SETEC.2024.00006220-12, que trata de processo licitatório para concessão de áreas para exploração comercial de bares e/ou restaurantes, torna-se indispensável a realização de um estudo de viabilidade econômico-financeira para garantir a atratividade e a sustentabilidade do negócio para potenciais concessionários.

2.2. A presente contratação visa à aquisição de serviços especializados para a elaboração de um estudo técnico detalhado. Este estudo é essencial para avaliar a viabilidade econômico-financeira da concessão de quatro áreas situadas no mezanino recém-construído do Mercado Municipal, cujas metragens variam entre 86,58m² e 99,00m². As áreas serão concedidas por um período de 10 anos, e os valores das outorgas, que incluem uma parcela fixa e um valor mínimo de investimento, variam conforme o lote. Caso o investimento realizado seja inferior ao mínimo estipulado, a diferença deverá ser incorporada ao valor da outorga fixa, conforme estabelecido nas condições de concessão.

2.3 Diante da complexidade envolvida e da necessidade de assegurar a melhor aplicação dos recursos públicos, a contratação de um especialista em estudos de viabilidade econômico-financeira é imprescindível. A SETEC não dispõe de expertise interna suficiente para conduzir tal estudo com a profundidade e rigor técnico necessários. Portanto, o especialista contratado será responsável por definir a metodologia e os indicadores financeiros a serem aplicados, garantindo a utilização das melhores práticas do mercado.

3. DESCRIÇÃO DETALHADA DO OBJETO

3.1 O estudo de viabilidade terá como objetivo principal fornecer uma análise detalhada da viabilidade econômica das áreas a serem concedidas, com foco na projeção de retorno financeiro para os concessionários ao longo do período de concessão. Entre os aspectos abordados, incluem-se:

- **Análise da Viabilidade Econômica do Investimento:** Avaliação da atratividade do investimento para os potenciais concessionários, considerando fluxos de caixa projetados e aplicação de indicadores financeiros.
- **Projeção de Fluxos de Caixa:** Elaboração de um fluxo de caixa detalhado para os próximos 10 anos, contemplando receitas, custos, investimentos e despesas operacionais.
- **Análise de Sensibilidade:** Estudo do impacto de variações em variáveis-chave, como

preços, custos, volume de vendas e taxa de juros, sobre o retorno do investimento.

- **Análise de Mercado:** Avaliação detalhada do mercado local, com foco na demanda por bares e restaurantes, concorrência e potencial de crescimento do setor, identificando oportunidades de negócios para os concessionários.

3.2 Os resultados desse estudo serão fundamentais para a elaboração do edital de licitação do Leilão das áreas do Mezanino do Mercado, permitindo a definição precisa das condições do leilão e seus critérios, com o objetivo de atrair propostas competitivas e garantir a exploração eficiente das áreas concedidas.

3.3 Deverão ser levados em conta os valores estimados de investimentos na obra, equipamentos, projetos, outorgas fixas e mensal, impostos, ticket médio, despesas operacionais, depreciações, lucros e prejuízos e outros que possam impactar a viabilidade econômica.

3.4 Dessa forma, com base nos critérios mencionados, apresentamos a seguir as informações referentes aos lotes e seus respectivos valores de outorga e investimento, que servirão como base para o estudo de viabilidade econômico-financeira.

I. Para os dois lotes de 86,58m², o investimento total estimado é de R\$ 710.000,00, distribuído da seguinte forma:

- R\$ 107.000,00 para obras;
- R\$ 195.000,00 para equipamentos;
- R\$ 138.000,00 para o projeto;
- R\$ 270.000,00 correspondem à Outorga Fixa.
- Além disso, o valor mínimo do preço público a ser pago será de R\$ 10.746,00 mensais.

II. Para os dois lotes de 99,00m², o investimento total estimado é de R\$ 725.000,00, detalhado da seguinte forma:

- R\$ 88.000,00 para obras;
- R\$ 199.000,00 para equipamentos;
- R\$ 138.000,00 para o projeto;
- R\$ 300.000,00 correspondem à Outorga Fixa.
- Além disso, o valor mínimo do preço público a ser pago será de R\$ 11.979,00 mensais.

4. DO FORNECIMENTO

4.1 A execução do objeto será efetuada mediante expedição, pela SETEC - SERVIÇOS TÉCNICOS GERAIS, do “Empenho Prévio”.

4.2. Os estudo de viabilidade econômico-financeira deverá ser encaminhado ao gestor por e-mail em formato PDF e juntamente com planilha excel editável em que se possa projetar outros valores caso sejam necessárias alterações.

4.3 A licitante vencedora ficará obrigada a refazer, às suas expensas, os serviços que estiverem em desacordo com as exigências do edital e/ou apresentar defeitos, no prazo máximo de 05 (cinco) dias corridos, após comunicação da SETEC, feita via ofício ou e-mail, sem nenhum ônus para Autarquia.

4.4 A entrega deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias corridos, logo após a formalização do pedido.

5. VALOR ESTIMADO

5.1. O custo estimado total da presente aquisição/ prestação de serviço será indicado em etapa posterior, pelo Setor de Compras por meio de pesquisa de mercado.

5.2. A dotação orçamentária, será indicada em etapa posterior, pelo departamento financeiro.

6. DO PAGAMENTO

6.1 A **SETEC** efetuará o pagamento à Contratada até 30 dias do recebimento da Nota Fiscal após aceita pelo gestor.

6.2. A **SETEC** deduzirá quaisquer valores faturados indevidamente.

6.3 Se por qualquer motivo a **SETEC** rejeitar os materiais entregues e/ou serviços prestados, o atestado de recebimento e/ou aceite previsto será dado apenas quando da nova entrega, o que, conseqüentemente, provocará a prorrogação da data de realização do pagamento da respectiva nota fiscal/fatura, sem qualquer ônus adicional para a **SETEC**.

7. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

7.1 A Contratada obriga-se a:

7.1.1 Efetuar a entrega dos materiais e/ou prestação de serviços em perfeitas condições, no prazo e locais indicados pela Autarquia, em estrita observância as especificações do Edital e da proposta, acompanhado da respectiva Nota Fiscal/Fatura.

7.1.2 Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do produto, de acordo com os artigos 12, 13, 18 e 26, do Código de Defesa do Consumidor (Lei n.º 8.078, de 1990);

7.1.3 O dever previsto no subitem anterior implica na obrigação de, a critério da Autarquia, substituir, reparar, corrigir, remover, ou reconstruir, às suas expensas, no prazo máximo de **05 (cinco) dias corridos**, o material ou produto com avarias ou defeitos e/ou os serviços prestados em desacordo com o contratado;

7.1.4 Comunicar à Autarquia, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas que antecede a data da entrega/prestação, os motivos que impossibilitem o cumprimento do prazo previsto, com a devida comprovação;

7.1.5 Não permitir a utilização de qualquer trabalho do menor de dezesseis anos, exceto na condição de aprendiz para os maiores de quatorze anos; nem permitir a utilização do trabalho do menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre;

7.1.6 Responsabilizarem-se pelas despesas dos tributos, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, taxas, fretes, seguros, deslocamento de pessoal, prestação de garantia e quaisquer outras que incidam ou venham a incidir na execução do Contrato.

8. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

8.1 A Contratante obriga-se a:

8.1.1 Receber provisoriamente os materiais/serviços, disponibilizando local, data e horário;

8.1.2 Verificar minuciosamente, no prazo fixado, a conformidade dos materiais/serviços recebidos provisoriamente com as especificações constantes da proposta, para fins de aceitação e recebimento definitivos;

8.1.3 Efetuar o pagamento no prazo previsto.



Documento assinado eletronicamente por **SINVAL JOSE SILVA ARAUJO, Gerente**, em 27/08/2024, às 14:32, conforme art. 10 do Decreto 18.702 de 13 de abril de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.campinas.sp.gov.br/verifica> informando o código verificador **12091487** e o código CRC **3CD46CA9**.



SERVIÇOS TÉCNICOS GERAIS
Praça Voluntários de 32, s/n - Bairro Ponte Preta - CEP 13041-900 - Campinas - SP

SETEC-PRESIDENCIA

DESPACHO

Campinas, 06 de setembro de 2024.

À
DAF

Ciente e de acordo com a realização da despesa, tendo em vista as manifestações retro.



Documento assinado eletronicamente por **ENRIQUE JAVIER MISAILIDIS LERENA**,
Presidente, em 06/09/2024, às 16:21, conforme art. 10 do Decreto 18.702 de 13 de abril de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.campinas.sp.gov.br/verifica> informando o código verificador **12210164** e o código CRC **568B13BD**.