



ESTADO DE SANTA CATARINA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ

ANEXO I: TERMO DE REFERÊNCIA

**1. OBJETO**

Constitui objeto do presente PMI a convocação e orientação da participação de interessados na estruturação de projetos de concessão de serviços cemiteriais, com a revitalização, modernização, manutenção e gestão do Cemitério Jardim do Éden, no Município de Chapecó, apresentando estudos que contemplem, necessariamente, proposta da concessão do Cemitério Jardim do Éden, considerando a instalação de Crematório no Município de Chapecó conforme o disposto na Lei Complementar Municipal nº 570, de 20 de abril de 2016.

- 1.1. Os interessados deverão elaborar os subsídios em atendimento ao Edital de Chamamento Público, a este termo de referência e à legislação aplicável, considerando suas premissas e diretrizes.
- 1.2. Os subsídios deverão contemplar aspectos relativos à eventual projeto de parceria com a iniciativa privada para a gestão, modernização e operação do serviço no que diz respeito às necessidades identificadas no município e à melhor estratégia para aprimorar o serviço e apoiar a sua fiscalização da forma mais vantajosa para a Administração Pública.
- 1.3. Os subsídios deverão, ainda, se pautar pelas seguintes premissas:
  - a. Considerar que a política tarifária observará o disposto na Lei Federal 8.987/95;
  - b. Considerar as projeções de ajustes tarifários futuros;
  - c. Considerar que a fiscalização dos serviços é de competência exclusiva do Poder Público e que o parceiro privado deve fornecer dados e informações do serviço que permitam a correta fiscalização toda a atividade pertinente a cobrança das tarifas;
  - d. Considerar que todos os dados e informações referentes ao serviço objeto deste Edital pertencem à Administração Pública Municipal;
  - e. Considerar a vedação de concessão de incentivos fiscais e tributários não previstos na legislação;
  - f. Considerar a necessidade de atendimento a pessoas carentes, cuja gratuidade deverá se suportada pela futura delegatária do serviço;

**2. DAS ESPECIFICAÇÕES**

Os autorizados deverão entregar as especificações mencionadas abaixo:

- 2.1. **Sumário Executivo** que, de forma resumida contenha, ao menos:



ESTADO DE SANTA CATARINA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ

- 2.1.1. Análise e justificativa dos benefícios da implantação da(s) iniciativa(s) sugerida(s) e seus impactos para a Administração Pública Municipal;
- 2.1.2. Estudos de opções viáveis para o projeto (tecnologias e cenários de investimentos);
- 2.1.3. Diagnóstico da situação das áreas a serem utilizadas pelo futuro contratado;
- 2.1.4. Síntese das licenças, alvarás e autorização para consecução do projeto;
- 2.1.5. Síntese de modelagem operacional;
- 2.1.6. Síntese de modelagem de engenharia;
- 2.1.7. Síntese de modelagem econômico-financeira;
- 2.1.8. Síntese de modelagem jurídica;
- 2.1.9. Síntese dos valores para ressarcimento dos estudos;
- 2.1.10. Outros pontos que o autorizado julgar relevantes para entendimento dos estudos.

**2.2. Modelagem Operacional** que deverá conter, ao menos:

- 2.2.1. Obrigações e responsabilidades do futuro contratado;
- 2.2.2. Descrição de todos os serviços a serem prestados;
- 2.2.3. Principais procedimentos e demais informações relevantes para a execução dos serviços, incluindo o fluxo operacional e a definição de competência e responsabilidade referentes às futuras retomadas de jazigos perpétuos em decorrência de inadimplência;
- 2.2.4. Melhores práticas, inovações e sugestões nos procedimentos operacionais de manutenção da infraestrutura e dos equipamentos necessários para adequada prestação de serviços objeto deste edital, bem como da prestação dos serviços de apoio a elas;
- 2.2.5. Análise e detalhamento das tecnologias e equipamentos disponíveis para serem utilizadas na consecução do objeto deste PMI, bem como suas vantagens e desvantagens;
- 2.2.6. Plano de trabalho para instalação, operação e manutenção das estruturas a serem implantadas;
- 2.2.7. Apontamento das licenças, alvarás e autorizações necessárias para execução do objeto;
- 2.2.8. Estimativa, cálculo e projeção dos custos viáveis e fixos (operacionais, administrativos, de manutenção e tributários) e outras despesas para execução dos serviços objeto do presente PMI, de modo que as estimativas sejam segregadas no maior nível de detalhamento possível;
- 2.2.9. Estimativa, cálculo e projeção dos custos variáveis e fixos (operacionais, administrativos, de manutenção e tributários) e outras despesas para execução dos serviços objeto do presente PMI, de modo que as estimativas sejam segregadas no maior nível de detalhamento possível;
- 2.2.10. O dimensionamento do pessoal para cada um dos serviços a serem prestados, bem como respectivas estimativas de cargos e salários;
- 2.2.11. Projeção de investimentos, com cronograma físico-financeiro e de desembolso, indicando a natureza dos itens de investimento;



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ**

2.2.12. Projeção detalhada das receitas do negócio durante todo o período do eventual futuro contrato;

2.2.13. Levantamento de receitas alternativas, complementares, acessórias ou de projetos associados (incluindo a exploração econômica de determinados equipamentos já existentes na área objeto do projeto) que possam favorecer o modelo de negócio indicado; e

2.2.14. Demais informações que o autorizado julgar pertinentes.

### **2.3. Modelagem de Engenharia**

2.3.1. A modelagem de engenharia é compreendida como o conjunto de elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado, para caracterizar as implantações propostas, devendo levar em consideração a prestação dos serviços considerados na modelagem operacional descrita pelo item 2.2 deste documento. Além disso, a modelagem deverá ser elaborada com base nas indicações dos estudos técnicos, que assegurem a viabilidade técnica e o adequado tratamento do impacto ambiental da infraestrutura, e que possibilitem a avaliação do custo da obra e a definição do prazo de execução.

2.3.2. Para eventual propositura de reformas ou readequações dos espaços, equipamentos, áreas e instalações atualmente existentes, ou para a propositura de construção de novas infraestruturas destinadas diretamente para a consecução de objeto deste PMI, os estudos deverão conter projetos preliminares de engenharia, respeitadas as normas técnicas aplicáveis, e atender à legislação vigente.

2.3.3. A modelagem de engenharia deverá ser apresentada, minimamente, com:

a) Estudo conceitual, de forma a fornecer visão global do projeto e identificar todos os seus elementos constitutivos com clareza;

b) Memorial descritivo;

c) Elementos de projeto básico, tais como anteprojetos, planta de situação, plantas baixas esquemáticas de todos os níveis, estudos básicos dos *layouts* internos, cortes e elevações e perspectivas ilustrativas, nos termos da legislação em vigor, com anotação da responsabilidade técnica (ART) quando aplicável;

d) Descrição técnica detalhada das soluções globais e localizadas, em detalhamento suficiente para não comprometer a capacidade do eventual futuro contratado em inovações e melhoramentos durante a elaboração do projeto executivo;

e) Identificação e mapeamento de áreas de implantação do projeto, além dos custos e análise de regularidade da implantação deste tipo de empreendimento perante as autoridades competentes;

f) Plano de implantação ou reforma, dimensionamento e caracterização das estruturas previstas;

g) Orçamento detalhado contendo estimativa dos investimentos e despesas de implantação exigidas, discriminados em elementos de maior representatividade sobre o valor do investimento (materiais, equipamentos, obras civis, despesas ambientais, aprovações e licenciamentos, dentre outros); e

h) Cronograma físico-financeiro dos investimentos.



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ**

2.3.4. Na elaboração da modelagem de engenharia deverão ser consideradas soluções de acessibilidade e ambientais e, preferencialmente, soluções que incluam fontes alternativas de energia, logística reversa dos equipamentos a serem substituídos e descartados, e destinação adequada de resíduos.

2.3.5. É desejável que a modelagem de engenharia considere métodos construtivos modernos, garantindo padrões de qualidade dos serviços e materiais duráveis e adequados para os serviços objeto deste edital.

**2.4. Modelagem Econômico-Financeiro:**

2.4.1. A modelagem econômico-financeira deverá considerar estudo da viabilidade do projeto do ponto de vista econômico e financeiro, que incluirá demonstração dos resultados quantitativos estimados para o projeto, previsão de remuneração e dimensionamento das garantias a serem oferecidas pelos agentes públicos e privados, se for o caso.

2.4.2. Os estudos deverão expressar todos os valores em reais (R\$), além de considerar a norma contábil e o regime fiscal vigentes no país.

2.4.3. A análise e a projeção de receitas, custos e investimentos deverão compreender, quando aplicável:

a) Estudo de demanda e a sua projeção ao longo do prazo contratual proposto, considerando as linhas de negócios, serviços prestados e preços praticados, envolvendo o serviço objeto deste PMI e eventuais atividades acessórias, alternativas ou complementares;

b) Descrição e dimensionamento das fontes de receita acessórias, alternativas ou complementares, caso haja;

c) Modelo de remuneração do futuro contratado e metodologia de cálculo, incluindo fórmulas, índices e mecanismos para reajuste (se for o caso);

d) Estudo de dimensionamento e valoração de custos e despesas; e

e) Estudo de dimensionamento e valoração dos investimentos necessários para instalação, manutenção e operação dos equipamentos.

2.4.4. A análise de viabilidade econômico-financeira deverá envolver, no mínimo relatório explicativo da modelagem financeira, contendo a justificativa de todas as premissas utilizadas;

2.4.5. O modelo econômico-financeiro e o respectivo relatório deverão apresentar as premissas que embasaram os estudos, incluindo, mas não se limitando a:

a) Premissas macroeconômicas e financeiras;

b) Avaliação e justificativa para taxa interna de retorno;

c) Premissas fiscais e tributárias;

d) Cronograma físico-financeiro detalhado dos investimentos, por etapa e por fase de implantação, caso haja, incluindo prazos para obtenção das licenças de instalação e operação, se aplicável;

e) Premissas para projeção de capital de giro; e

f) Indicadores de desempenho e percentual vinculado à remuneração.



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ**

2.4.6. Os principais resultados do modelo financeiro deverão incluir:

- a) Taxa interna de retorno do projeto;
- b) Avaliação e justificativa para a prazo de contratação adotado – este limitado ao lapso disposto na Lei Complementar Municipal nº 570/2016 e;
- c) Outras que se julgar necessárias;

2.4.7. O modelo econômico-financeiro deverá incluir minimamente as seguintes planilhas:

- a) Premissas;
- b) Receitas;
- c) Custos de operação e manutenção;
- d) Demonstração de resultados de exercício;
- e) Balanço patrimonial;
- f) Investimentos e manutenções periódicas;
- g) Reinvestimentos;
- h) Quadro de usos e fontes de recursos, ano e ano e;
- i) Outros elementos que se julgar necessários.

2.4.8. Deverá ser entregue Plano de Negócio.

**2.5. Modelagem Jurídica:**

2.5.1. A modelagem jurídica deverá apresentar análise dos fundamentos legais e de todas as demais normas pertinentes, a fim de detalhar e complementar a escolha da modalidade de contratação. Deverá ser indicado o regime jurídico adequado ao modelo proposto, que deverá ser claramente detalhado e justificado.

2.5.2. A proposta de modelagem jurídica deverá contemplar soluções institucionais, jurídicas e regulatórias pertinentes ao encaminhamento do projeto. Também deverão ser consideradas na modelagem jurídica os precedentes do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, Tribunais Superiores, bem como dos Tribunais de Contas do Estado de Santa Catarina e da União, especialmente no que diz respeito aos serviços objeto dos estudos entre outras fontes que se fizerem necessárias.

2.5.3. A modelagem jurídica deverá detalhar, ao menos, os seguintes itens:

- a) Os termos definidos do edital e da minuta do contrato;
- b) Objeto da contratação, devendo o edital ter anexo específico com as especificações dos serviços;
- c) Critérios de julgamento da licitação (ex: pagamento de maior outorga ao Município ou menor contraprestação máxima ao concessionário);
- d) Critérios de qualificação técnica e econômico-financeira;
- e) Critérios para elaboração de proposta técnica, caso prevista;
- f) Eventuais condições precedentes à assinatura do contrato;
- g) Mecanismos jurídicos para viabilizar a transição operacional dos serviços atualmente geridos pela Administração Pública Municipal para a futura concessionária;
- h) Prazo e valor estimado do contrato;
- i) Mecanismo de remuneração e fontes de receitas do contratado;



ESTADO DE SANTA CATARINA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ

- j) Matriz de riscos e respectivas medidas mitigatórias;
- k) Eventuais contrapartidas a serem pagas à Administração Pública Municipal, em razão da exploração da área e dos serviços prestados, tais como eventuais mecanismos de pagamento de outorga, ou o eventual compartilhamento de receitas;
- l) Obrigações das partes, incluindo a eventual descrição de seguros de contratação obrigatória;
- m) Sanções e penalidades aplicáveis às hipóteses de infração;
- n) Mecanismo de fiscalização do contrato;
- o) Estrutura de garantias (se for o caso);
- p) Procedimentos necessários para garantir os direitos dos usuários;
- q) Bens reversíveis e outras eventuais regras sobre bens vinculados à contratação;
- r) Sistema de mensuração de desempenho; e
- s) Aspectos tributários do modelo de contratação escolhido.

2.5.4. A modelagem jurídica deverá conter, ao menos:

- a) Relatório Jurídico com: (i) análise de todos os marcos regulatórios analisados na concepção do projeto; (ii) descrição de procedimentos para obtenção de licenciamentos, autorizações e correlatos, incluídas as estimativas de prazo para esse fim; e (iii) indicação dos requisitos para licença ambiental prévia ou expedição das diretrizes para o licenciamento ambiental, se aplicável.
- b) Minutas completas de edital e contrato para a modalidade de contratação sugerida, bem como de seus respectivos anexos;
- c) Relatório de Minutas de Atos Normativos com: minutas sugestivas de leis, decretos ou outros atos normativos, quando o estudo contemplar soluções que dependam de alterações legislativas;
- d) Parecer justificando o modelo proposto e legalidade de implantação do projeto;
- e) Outros documentos atinentes à implantação do projeto, tais como: minutas de contratos, minuta para constituição de consórcio, entre outros;
- f) Objeto de contratação; e
- g) Critérios de julgamento da licitação.

**2.6. Relatório de valor para ressarcimento dos estudos:**

2.6.1. O autorizado deverá apresentar junto com os estudos, relatórios dos valores envolvidos na elaboração dos estudos.

2.6.2. O relatório deverá conter o máximo de detalhamento possível, apontando ao menos, de forma discriminada, o valor de cada um dos itens do estudo, como exemplificado:

Descrição	Valor em R\$
Sumário Executivo	R\$ [*]
Modelagem Operacional	R\$ [*]
Modelagem de Engenharia	R\$ [*]
Modelagem Econômico-Financeira	R\$ [*]



ESTADO DE SANTA CATARINA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ

Modelagem Jurídica	R\$ [*]
--------------------	---------

### 3. DIRETRIZES GERAIS

Os autorizados deverão considerar as seguintes diretrizes para a realização dos estudos:

- a) Pautar-se pela premissa de que os cemitérios são locais prioritariamente de homenagem, mas também de interesse histórico-cultural, turístico, artístico e arquitetônico, em que toda atividade deve ser de interesse de seus usuários, respeitadas as eventuais limitações de tombamentos incidentes, bem como as demais normas administrativas, urbanísticas, ambientais e de saúde pública aplicáveis;
- b) Tornar o cemitério mais seguro para os usuários, para o público em geral e para seus funcionários, com a obrigatoriedade de implantação de estrutura e serviços de segurança aplicáveis;
- c) Garantir o sepultamento ou a cremação gratuita aos corpos que não forem reclamados e aos cadáveres e fetos na condição de risco socioeconômico da família, definido pela Secretaria Municipal de Assistência Social, ou outra que vier a lhe suceder;
- d) Organizar e estruturar, em sistema informatizado de acesso, as informações e documentos referentes aos registros e cadastros dos sepultamentos e vendas de jazigos, além do registro de toda e qualquer atividade que tenha o usuário do cemitério como parte interessada ou venha de alguma forma impactá-lo;
- e) Implantar e licenciar, no mínimo, 1 (um) crematório;
- f) Oferecer condições para a fácil localização das sepulturas, bem como melhorar a sinalização vertical e horizontal no cemitério;
- g) Auditar e conferir acesso direto à Administração Pública Municipal, sempre que requisitar, aos resultados financeiros do cemitério, com detalhamento dos serviços prestados;
- h) Reformar e construir, quando necessário, salas de velório e banheiros que sejam agradáveis e adequados às necessidades dos usuários;
- i) Reformar e construir, quando necessário, as entradas do Cemitério, de modo a conferir segurança aos usuários e aos funcionários do Cemitério e a tornar o Cemitério mais agradável visualmente;
- j) Quando necessário, reformar o calçamento, ruas e passagens dos cemitérios, com utilização de piso permeável e/ou adequado ao local;
- k) Quando necessário, reformar os muros dos entornos do cemitério, garantindo a adequação à legislação vigente sobre o perímetro e os muros e sobre a segurança do cemitério e de seus usuários e funcionários;
- l) Revitalizar a sede administrativa do cemitério, construindo-a ou reformando-a, sempre que necessário, incluídas as áreas, mas não se limitando a elas, de recepção e informações, refeitórios, vestiários, copas, áreas de descanso, almoxarifados e depósitos;
- m) Promover a acessibilidade e o trânsito das pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida nas principais dependências de acesso público no cemitério;



**ESTADO DE SANTA CATARINA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ**

- n) Utilizar, para sepultamentos e exumações, tanto quanto possível, equipamentos mecanizados que evitem o desgaste físico dos funcionários;
- o) Considerar todas as licenças e autorizações administrativas necessárias à execução do objeto do futuro contrato ou parceria, sejam elas de âmbito federal, estadual ou municipal, sobretudo as de natureza ambiental;
- p) Observar o pleno atendimento às legislações e normas vigentes aplicáveis;
- q) Garantir as manifestações, práticas e cultos religiosos no interior do cemitério, desde que não atrapalhem seu regular funcionamento.

**3.1. É vedada a apresentação de estudos que considerem:**

- I – Qualquer obra, construção ou intervenção que implique mudança da finalidade essencial do cemitério e da capela velório como locais de culto e homenagens e;
- II – Cobrança de entrada ou outras formas de limitação de acesso aos cemitérios.