

**APÊNDICE P-1**

**TERMO DE REFERÊNCIA**

**CONTRATAÇÃO DE CONSULTORIA ESPECIALIZADA PARA EXECUÇÃO DE ESTUDOS DE VIABILIDADE E DE CONCESSÃO PÚBLICA PARA CONSTRUÇÃO E GESTÃO DE CENTROS DE CONVENÇÕES, ATRAVÉS DE CONCORRÊNCIA PÚBLICA INTERNACIONAL**

**TERMO DE REFERÊNCIA****CONTRATAÇÃO DE CONSULTORIA ESPECIALIZADA PARA EXECUÇÃO DE ESTUDOS DE VIABILIDADE E DE CONCESSÃO PÚBLICA PARA CONSTRUÇÃO E GESTÃO DE CENTROS DE CONVENÇÕES, ATRAVÉS DE CONCORRÊNCIA PÚBLICA INTERNACIONAL****1. OBJETIVO**

O presente Termo de Referência objetiva contratar, através de licitação por concorrência pública internacional, de firma de um banco de investimento ou consórcio especializado para execução de Estudos de Viabilidade e preparação de documentos de Concessão Pública para Construção e Gestão de um Centro de Convenções - CC.

O Processo de Concessão da obra para construção, operação e manutenção do CC deve necessariamente obedecer aos critérios da legislação vigente e às diretrizes fixadas pelo presente Termo de Referência e dos estudos de modelagem previamente empreendidos. Portanto, a modelagem deverá prever a imediata concessão do CC sem transferência ao Governo no final do período de concessão. A construção, operação e a manutenção do Centro de Convenções deverão necessariamente ser bancadas e financiadas com recursos obtidos por concessionários privados.

**2. ESCOPO DOS SERVIÇOS**

O escopo dos serviços a serem prestados pela firma de Consultoria contratada pelos governos estaduais/municipais é a elaboração dos estudos de:

- (i) Estudos de Mercado;
- (ii) Projeto Básico;
- (iii) Viabilidade Técnica para implantação de CC;
- (iv) Viabilidade Financeira;
- (v) Viabilidade Socioeconômica;
- (vi) Viabilidade Socioambiental;
- (vii) Desenho Final (Projeto Executivo);
- (viii) Modelagem de Concessão para construção, operação e manutenção do CC;
- (ix) Promoção da Concessão.

(x) Apoio ao Estado na avaliação e seleção da proposta.

O foco do estudo de viabilidade está no dimensionamento ótimo do empreendimento, de acordo com um criterioso estudo de mercado, e na rentabilidade financeira do projeto, de forma a atrair o interesse do setor privado como investidor e/ou operador do CC.

Ao estudo de modelagem caberá o desenvolvimento, a validação e o estabelecimento das bases conceituais, regulatórias, operacionais e de financiamento para construção, operação e manutenção do(s) Centro(s) de Convenções no Estado/município interessado em implantar ou ampliar CC em sua(s) cidade(s) integrantes dos pólos turísticos do PRODETUR-NE-II.

A revisão do marco regulatório deve incluir uma revisão das práticas estaduais e municipais com relação ao apoio público aos CCs. O estudo deve explicitamente considerar a inclusão no acordo de concessão, do compromisso do Governo Estadual ou se for o caso, do Município da Capital, de não construir e operar novos CCs ou operar centros existentes que competiriam com o estabelecimento proposto por um período específico de tempo.

Os estudos propostos devem seguir as diretrizes constantes no APENSO P-1 deste Termo de Referência, sobre as condições para elegibilidade e financiamento de CC pelo PRODETUR-NE-II. Ademais, a modelagem deve desenhar mecanismos que busquem:

- Reorientar a participação do Governo no sentido de se restringir ao papel que cabe a um estado moderno (orientação, regulação, promoção, etc);
- Estimular o investimento privado no desenvolvimento e exploração de Centros de Convenções, nas fases de definição, construção, operacionalização e manutenção, observando as exigências da legislação sobre concessões e privatizações;
- Gerar informações necessárias à promoção do investimento privado na concepção e instalação de centros de convenções;
- Identificar os modelos e fontes de financiamento para a promoção do investimento privado no desenvolvimento de centros de turismo de eventos.

### 3. PRODUTOS ESPERADOS

Espera-se, com a contratação dos serviços previstos neste Termo, a formatação de Estudos de Viabilidade Técnica e Financeira e de um Modelo com diretrizes para a concessão, gestão, operação e manutenção do Centro de Convenções proposto, identificando:

- Preparação de banco de dados contendo:
  - O estudo de mercado;
  - Os desenhos/projetos de engenharia;
  - O estudo da viabilidade financeira e os dados de respaldo;

- O estudo de viabilidade socioambiental;
  - O estudo de viabilidade socioeconômica;
  - A documentação jurídica.
- As bases de licitação incluindo os critérios de seleção;
  - Preparação de minuta do contrato de concessão, especificando as obrigações do setor público;
  - Definição do tipo de instituições (empresas ou consórcios) mais adequadas para a gestão do projeto em todas as suas fases: construção/operação e manutenção e promoção da concessão a estas instituições;
  - Apoio ao estado na avaliação e seleção do concessionário;
  - Definição dos atores a serem envolvidos e comprometidos com o processo;

O desenho final deverá apresentar relatórios, notas, pareceres, minutas de anteprojetos de atos legais e regulamentares, minutas de estatutos de sociedades concessionárias, bem como demais documentos técnico-jurídicos necessários à implementação da alternativa proposta, inclusive toda a documentação de licitação para as obras de construção do centro de convenções proposto, compreendendo, pelo menos, a análise da legislação e doutrina jurídica pertinente ao meio-ambiente, concessão de obras públicas, licitação e contratos administrativos e direito de propriedade. Deverá ainda sugerir ações, responsabilidades e prioridades para a viabilização e implementação da alternativa proposta, bem como destacar as experiências internacionais relativas à alternativa proposta.

#### 4. ATIVIDADES

As atividades do Contratado na execução dos Estudos devem ser desenvolvidas em 03(três) etapas, com duração global de 180 dias corridos, os quais deverão ser assim distribuídos:

##### 4.1. Etapa 01 – Duração de 100 dias

Nesta etapa são realizados os levantamentos de dados de demanda, informações e análises sobre centros de convenções concorrentes e sobre as experiências internacionais. Uma primeira avaliação das alternativas potencialmente viáveis de Centro de Convenções é realizada à luz dos levantamentos nacionais e internacionais realizados e através de análises e estudos preliminares aplicados aos principais destinos de turismo de negócios, incluindo uma estimativa preliminar dos benefícios socioeconômicos.

A etapa 01 é concluída através da apresentação e aprovação de propostas preliminares devidamente debatidas e aperfeiçoadas em um “workshop”, contando com a presença de potenciais investidores, especialistas, representantes dos governos estadual e municipal, potenciais financiadores, representantes de instituições e organizações relacionadas ao tema e ao turismo.

O “workshop” é uma etapa do teste e validação das hipóteses, análises e conclusões obtidas, até então, pelos Estudos. A escolha dos participantes do “workshop” é realizada pelo contratante com base em sugestões do contrato, entre outros.

Para facilitar as apresentações e debates, as propostas técnicas – preliminares e finais – devem conter um sumário executivo.

#### **4.2. Etapa 02 – Duração de 50 dias**

Nesta etapa as alternativas preliminares concebidas, estudadas e debatidas na etapa 1 serão apresentadas a possíveis operadores privados. Também deverá ser concluída a análise da viabilidade socioeconômica.

Também nesta etapa deverá ser submetida ao ESTADO ou MUNICÍPIO, minuta de contrato de operação e manutenção do centro de convenções proposto e que, apontado como melhor opção, tenha despertado o interesse de operação e manutenção pelo setor privado, acompanhado das propostas de garantias de operação e manutenção apresentadas.

A etapa 02 é concluída através da apresentação e aprovação de proposta, devidamente discutida e aperfeiçoada em outro “workshop”, da mesma forma que a etapa 1.

#### **4.3. Etapa 03 – Duração de 30 dias**

Nesta etapa, dar-se-á a finalização das propostas. Todas as análises, os estudos e as modificações eventualmente necessários serão efetivados.

Esta etapa conclui-se com a apresentação e aprovação dos produtos finais bem como com a apresentação dos resultados dos Estudos em Seminário e divulgação da documentação de licitação de construção do Centro de Convenções.

### **5. ESTRUTURA ORGANIZACIONAL E QUALIFICAÇÃO DA EMPRESA LICITANTE**

A proponente deverá apresentar a estrutura organizacional básica que será adotada para a execução dos serviços, com a indicação dos quantitativos dos profissionais por categoria. A proponente deverá, ainda, apresentar o cronograma de permanência de pessoal.

Para efeito de pontuação da proposta, deverão ser nomeados os profissionais que coordenarão a equipe técnica, compondo uma equipe chave, de acordo com as áreas abaixo relacionadas:

#### **5.1. Coordenação Geral**

Para execução dos estudos em pauta, a contratada deverá designar um gerente com experiência na gestão de projetos de porte similar aos Estudos e na coordenação de instituições, empresas e consultores, capacitado para atender prontamente as exigências de informações quanto ao andamento e dados do trabalho.

Além do gerente acima a firma ou consórcio deverá contar ainda com profissionais nas seguintes áreas e respectivas qualificações mínimas:

## 5.2 Consultores Jurídicos

Experiência de 10 anos nas áreas de direito administrativo, com especial ênfase em processos de concessões e privatizações de obras públicas;

Conhecimento do ordenamento legal brasileiro aplicado à concessão/exploração de obras e serviços públicos e aos temas comerciais.

## 5.3 Empresa de Arquitetura e Projetos Especializada no Desenho de Centros de Convenções

Experiência internacional no desenho e projetos de centros de convenções com uma carteira completa de pelo menos 10 centros de convenções com capacidade entre 25,000 e 1,000,000 pés quadrados ( ou de 2500 a 100.000 metros quadrados) conversão aproximada.

## 5.4 Consultores Financeiros

Experiência de 10 anos em análise de projetos de centros de convenções, hoteleiros ou de entretenimento e avaliação de formas alternativas de financiamento;

Experiência na mobilização de recursos do setor privado – capacidade de direcionar investimentos privados para os projetos em questão;

Experiência junto a Instituições de Financiamento Internacionais (IFIs) no financiamento de projetos;

Experiência em crédito aos setores de construção civil e turismo;

Experiência em trabalhos no território e sob a legislação brasileira; e

Domínio do idioma português.

## 5.5 Consultores em Mercado e Operacionalização

Experiência de 10 anos em concepção e implantação de projetos turísticos e de centros de convenções orientados para o mercado;

Conhecimento da geoeconomia do Nordeste do Brasil, especialmente na área de implantação do Projeto;

Experiência em operação de turismo de negócios e no seu desenvolvimento;

## 5.6 Consultores em Gestão de Centros de Convenções

Experiência de 15 anos em administração, operacionalização e manutenção de projetos de centros de convenções, hoteleiros ou de entretenimento;

Experiência e conhecimento de estrutura organizacional de instituição gestora de projeto, bem como dos instrumentos legais e regulamentares dessa;

Experiência e conhecimento das atividades que compõem a cadeia do turismo de negócios.

Durante todo o processo de desenvolvimento do trabalho, os consultores contratados terão acompanhamento do órgão Contratante, de representantes dos demais órgãos dos governos envolvidos no empreendimento e dos agentes financeiro, como forma de possibilitar a transferência de conhecimento necessário para o prosseguimento do processo com a implantação dos modelos sugeridos.

## **6. FORMA DE APRESENTAÇÃO**

Os documentos parciais deverão ser entregues em meio físico (papel) e eletrônicos (softwares compatíveis com Windows 95 e Microsoft Office 97) em língua portuguesa.

Os documentos finais deverão ser entregues em meio físico (papel), e em meio eletrônico (softwares compatíveis com Windows 95 e Microsoft Office 97) em inglês e em português com copidescagem e revisão vernacular. Todos os documentos deverão ser individualizados por tema.

## **7. LOCAL DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS**

O local de realização dos trabalhos será previamente acordado com o órgão estadual ou municipal contratante, podendo haver deslocamentos dentro e fora do País, inclusive municípios integrantes dos Pólos Turísticos da Região Nordeste e do Norte dos estados de Minas Gerais e Espírito Santo.

## APENSO P-1

## ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA DE CENTROS DE CONVENÇÕES

## 1. Estudo de Mercado

O propósito do estudo de mercado é determinar a demanda por instalação de centros de convenções, bem como o atendimento desta demanda através da oferta já disponível, potencial concorrência do modelo proposto. O estudo deve analisar os dados relativos aos eventos, sua frequência de realização, sua sazonalidade, e sua duração (tempos de chegada, do evento e de saída) na área analisada. Estas informações devem ser complementadas com informação de usuários dos serviços de centros de convenções tais como associações profissionais e de comércio e suas preferências e necessidades.

O estudo deve identificar centros de convenções concorrentes, indicando suas localizações, os atrativos turísticos do local, sua temporada, suas taxas de ocupação e estrutura disponível. O estudo de centros de convenções concorrentes deve ser de âmbito nacional e deve incluir São Paulo - classificada como a oitava cidade para exposições no ranking internacional - e Rio de Janeiro, que possui 329,000 metros quadrados de espaço e um auditório de 2,578 assentos. Deve também incluir espaços de reuniões e de exibição disponíveis em grandes hotéis.

Considerando que o sucesso de um Centro de Convenções está pautado na sua capacidade de atrair público não-residente, o estudo deve comparar e classificar os principais destinos concorrentes, utilizando no mínimo as seguintes variáveis:

1. Localização próxima de um centro de transportes acessível por via aérea através de voos diretos de várias cidades;
2. Localização a menos de uma a duas quadras de um número grande de hotéis de alta qualidade;
3. Localização em cidade que é um centro de negócios ou que tem várias companhias de manufatura ou que produz propriedade intelectual (tecnologia de computação, tecnologia médica, etc);
4. Localização num destino turístico cuja temporada não está relacionada com condições climáticas.

O estudo deve dar atenção especial às taxas de ocupação dos CCs, a capacidade, qualidade e taxas de ocupação dos hotéis distante duas ou três quadras do CC, a estrutura de preço dos hotéis. Tendo em vista que as políticas de reservas determinam a disponibilidade e adequação dos quartos dos hotéis, o estudo deverá examinar as políticas de reservas dos hotéis na área. Por exemplo, alguns hotéis não reservam mais do que 20% de seus quartos para convenções. O estudo deve ainda classificar o CC proposto e seus competidores em função do número e proximidade de restaurantes e lojas especializadas.

Com base nesta análise, o estudo deve concluir de quais mercados o CC deverá atrair os seus clientes e a extensão da sua vantagem competitiva sobre destinos alternativos disponíveis para esses mercados. Esta análise deve ser quantitativa (custo total—taxa

per capita de aluguel de centro de convenções, custos de transporte, hospedagem e alimentação) e qualitativa (amenidades e lazer comparativos).

## 2. O Dimensionamento e Localização

O Dimensionamento do Centro de Convenções proposto não deve ser estabelecido independentemente do micro-local selecionado para abrigá-lo. Os estudos devem indicar as várias alternativas e os seus impactos na demanda. O estudo de mercado deverá revelar a relação da demanda quanto à proximidade a hotéis, restaurantes, centros de compra, entretenimento local e outras atrações fundamentais.

A seleção de local deve considerar explicitamente o uso previsto do centro, qual o perfil de seus usuários, e como se dará o acesso do público ao mesmo. Também não pode deixar de considerar os seguintes critérios de mercado:

- Configuração mínima e tamanho requeridos;
- Visibilidade;
- Conforto;
- Espaço para estacionamento de veículos;
- Hotéis instalados nas proximidades;
- Possibilidade de ser anexo a um hotel privado;
- Planos de expansão ou localização de hotéis (já prevendo a modularização do empreendimento para futuras expansões);
- disponibilidade de terra para expansão do complexo Centro de Convenções; e
- proximidade de restaurantes e atrações para entretenimento do público;
- Espaço destinado para exposição de produtos e eventos;
- Facilidade de acesso e deslocamento, considerando as vias de tráfego mais importantes e seus modos (Acessibilidade).

Há ainda que se considerar as necessidades decorrentes do transporte de cargas destinadas ao Centro de Convenções, prevendo-se áreas de descarga e manobra para as modalidades de transportes aplicáveis ao projeto.

## 3. Desenho preliminar

Com base nas análises empreendidas, o estudo deve identificar um modelo ótimo para o centro de convenções proposto, de forma a acomodar os usuários potenciais e prover espaço adequado para eventos simultâneos. O projeto proposto deve incluir as facilidades que possam vir a diferenciá-lo dos demais, composto no mínimo das seguintes:

- Espaço de convenções;

- Espaço de exposições; e
- Outros espaços de apoio e suporte.

Considerando a existência de padrões de construção de Centros de Convenções já mercadologicamente aprovados e que inovações nesses aspectos podem representar custos de difícil recuperação e dificuldades na operacionalização do projeto, o modelo proposto deve sempre que possível seguir a esses padrões mundialmente testados. O projeto deve prever o máximo de flexibilidade para o Centro de Convenções.

O espaço de convenções deve incluir salão divisível em módulos; auditório com capacidade definida pelo estudo de mercado; e espaço adicional para reuniões equilibrando a área total prevista. Este espaço deve ser divisível para prover um número máximo de espaços. A configuração destes espaços deve ser flexível bastante para alojar diversos tipos de reunião.

O espaço de exposições deve ser desenvolvido de forma a prover uma grande área de espaço contíguo. O Centro deve apresentar vantagem competitiva atraindo convenções e conferências, bem como exposições e feiras. O espaço de exposição principal deverá ter área climatizada e pé-direito adequado.

O projeto preliminar deve ainda apresentar praça de alimentação, área de entrada e registro de participantes principal e secundária se for o caso. Além dessas facilidades o projeto deve contemplar ainda: escritórios administrativos e para expositores/promotores de eventos; docas e rampas de carga; estacionamento; sanitários públicos; e outras áreas de apoio consideradas necessárias ou diferenciais. O projeto deve ainda considerar a combinação de cores e intensidade/qualidade da iluminação, ouvida a experiência de organizadores/produtores de eventos.

Os projetos preliminares devem permitir uma estimativa de custos de construção com margem de erro admissível de 15%.

#### **4. Estudo de Viabilidade Financeira**

O estudo de viabilidade financeira deve permitir o cálculo da rentabilidade prevista pelo grupo de investidor. O estudo de viabilidade financeira deve incluir duas vertentes: (1) a operação do centro de convenções propriamente dita; e (2) o acréscimo de rentabilidade de outros negócios na vizinhança imediata do CC, decorrente da sinergia obtida pela operacionalização do centro de convenções, por investidores específicos.

A análise da operação do centro de convenções propriamente dita deve considerar as receitas e despesas dela decorrentes. Esta análise inclui receitas decorrentes de aluguel de espaço para convenções, reuniões, e exposições; aluguel de espaço para concessionários; exploração da praça de alimentação, provisão de serviços diversos; e estacionamento, dentre outras, comparadas com os custos operacionais e administrativos do centro.

A segunda análise deve examinar o acréscimo de rentabilidade de outros negócios resultante da operação do centro de convenções. Inicialmente visualiza-se sinergia com o setor hoteleiro, neste caso o estudo deve analisar o incremento na ocupação e rentabilidade atribuível ao centro de convenções. Outros setores que apresentam sinergia são o de restaurantes e o de comércio varejista da área de influência do Centro

de Convenções. A análise deve considerar que restaurantes e lojas incorporadas no CC competirão diretamente com aquelas na vizinhança imediata do CC.

A análise de viabilidade financeira deve considerar a contratação de administração profissional, empresa ou consórcio de empresas para promover a construção, operação e manutenção do centro de convenções, além de desenvolver um modelo específico de implantação e financiamento do projeto e das variáveis vinculadas identificando informações sobre os aspectos de:

- Risco (risco comercial, risco de investimento, risco de competição com *copy-cat* CCs que possam ser estabelecidos em municipalidades próximas, ou risco da política cambial e outros).
- Estratégias para mitigar os riscos do negócio na percepção dos investidores.

Finalmente, a análise de viabilidade financeira deve prover todas as informações consideráveis fundamentais à decisão de investimento na operacionalização do centro de convenções, capazes de atrair operadores privados.

## 5. Estudo de Viabilidade Socioeconômica

### Benefícios Econômicos

As análises econômica e financeira dos centros de convenções são distintas. A análise financeira demonstra os gastos de capital e fluxos de renda de interesse para investidores específicos. A análise econômica demonstra fluxos de benefícios relevantes para o país como um todo.

Tendo em vista que os centros de convenções competem por um número de eventos relativamente fixo, a renda registrada por um centro de convenções é perdida por outro. Renda financeira não é uma medida apropriada do benefício nacional. O benefício nacional de um novo centro é o valor das economias que o mesmo proporciona aos usuários que optariam por outro centro, caso o novo não existisse. Essa medida de benefícios evita que se compute transferências de renda de proprietários de uma área a proprietários de outra.

O estudo de mercado oferece a maioria da informação básica necessária para a análise sócioeconômica. O estudo deve identificar: (1) os tipos de reuniões e eventos que provavelmente serão atraídos; (2) a origem dos participantes (expositores e participantes); e (3) qual seria a alternativa de localização mais provável. O benefício bruto atribuível ao novo centro é a diferença em custo de apresentação e participação em uma conferência ou exibição no novo centro. Os componentes deste custo são:

- Custos de transporte (passagem aérea, passagem de ônibus, custo de operação de um veículo);
- Custos de estadia (hotel);
- Custos de refeição;
- Custos da localização alternativa (aluguel, serviços de apoio ao evento).  
Notar que essa última não é uma diferença.

Se o estudo de mercado determinar que a existência de um novo centro induz a vinda de participantes (expositores e atendentes) que não participariam caso o mesmo não

existisse, a análise econômica pode aplicar a metade (1/2) das economias para a provável alternativa de localização como uma medida dos benefícios para essas pessoas.<sup>1</sup>

Finalmente, em alguns casos a construção de um novo centro de convenções permitirá o fechamento de um centro mais antigo na mesma cidade. Neste caso, os benefícios econômicos são: (1) as economias com custos de operação e manutenção do centro velho; e (2) o valor da propriedade (terreno e estrutura) do centro velho, estimado pelo valor de venda esperado nas condições físicas atuais. Quando o novo centro substitui um centro velho, não serão capturadas economias significativas de transporte, estadia e restaurantes para aqueles beneficiários que teriam utilizado o centro velho e, portanto, estas economias não devem ser computadas. Se o centro novo é maior que o velho, as economias devem ser calculadas para o número adicional de pessoas servidas.

### Custos

Os custos da análise econômica são similares aos usados na análise financeira, com exceção daqueles referenciados por asteriscos.

#### *Custos de Investimento*

- Custo de oportunidade do terreno
- Limpeza e preparação do terreno
- Custo de construção
- Custo de equipamento
- \*Custo de infra-estrutura adicional pagos pelo governo (melhoramento das ruas, saneamento, iluminação pública, amenidades urbanas)\*

#### *Custos operacionais*

- Marketing
- Gestão e administração
- Serviços públicos
- Gastos operacionais (não inclui serviço de alimentação)
- Manutenção

Todas as estimativas devem ser cuidadosamente documentadas e explicadas.

### Taxa interna de retorno e valor presente líquido

O estudo de viabilidade econômica deve estimar a taxa interna de retorno e o valor presente líquido do investimento no centro de convenções proposto. O valor presente líquido deve ser calculado usando uma taxa de desconto de 12%.

Deve ser feita uma análise de sensibilidade, particularmente com respeito à demanda e economias de custos estimados.

---

<sup>1</sup> . Este procedimento implicitamente assume uma curva de demanda linear de espaço para reuniões.

## 6. Estudo de Viabilidade Socioambiental

Os estudos de socioambientais para os projetos de centros de convenções devem ser desenvolvidos de acordo com as diretrizes técnicas e procedimentos de avaliação descritos aqui, para assegurar que os aspectos ambientais e sociais sejam levados em consideração desde o início do projeto, evitando-se ou minimizando-se os impactos negativos relacionados às obras.

### Estudos Ambientais

Deverá ser realizada uma avaliação ambiental preliminar como parte da etapa dos estudos de concepção ou anteprojeto, resultando na elaboração de Relatório Ambiental Preliminar (RAP) o qual deverá considerar: o uso do solo existente, características do ambiente natural (geologia, ecossistemas terrestres e aquáticos), características socioeconômicas e outros aspectos relevantes para a análise. O RAP indicará a necessidade de estudo ambiental mais aprofundado para o projeto.

Para projetos em áreas costeiras que envolvam alteração de terreno ou a necessidade de contenção ou muros de arrimo, serão desenvolvidos os estudos hidráulicos, hidrológicos e biológicos para identificar os impactos ambientais do projeto. Também deverão avaliar possíveis impactos de erosão, instabilidade a longo prazo da solução proposta e os impactos associados.

Durante a elaboração do Projeto Básico deverá ser desenvolvido o Plano Básico Ambiental, o qual identificará as ações de proteção, controle e restauração ambiental e seus custos.

Os projetos identificados no Plano Básico Ambiental serão detalhados e incorporados ao Desenho Final do centro de convenções.

Os estudos ambientais deverão ser apresentados ao órgão ambiental competente para a concessão da licença ambiental necessária.

### Consulta pública

Deve ser demonstrada evidência de divulgação e consulta sobre o projeto, junto à comunidade afetada, com reuniões com a participação de residentes, ONGs, e outras organizações da sociedade civil. Isto é especialmente importante para os projetos que envolvam desapropriação de áreas ou imóveis. Deverão ser registrados os nomes e origem dos participantes, e produzir atas completas com o registro das intervenções, questões e recomendações levantadas, respostas apresentadas durante a reunião, e compromissos de como se pretende resolver os pontos ou problemas levantados. As consultas deverão ser realizadas durante a etapa dos estudos conceituais com a finalidade de obter opiniões e comentários para a avaliação das alternativas, sem prejuízo de outras exigências definidas pela autoridade ambiental competente.

### Reassentamento Involuntário

Quando o projeto envolver desapropriação e/ou reassentamento involuntário de população, deverá ser apresentado um Plano de Reassentamento de acordo com o OP710 do BID. O Plano de Reassentamento Definitivo deverá ser apresentado e aprovado pelo BID como condição prévia à convocação da licitação pública para as obras. Deverá ser concluída sua implantação, como condição prévia para a liberação do início das obras.

## **7. Desenho e Projeto Final**

Uma vez identificados os grupos de interesses privados e a viabilidade operacional do Centro de Convenções proposto, deverá ser apresentado o projeto final de construção, inclusive com todas as plantas arquitetônicas (planta baixa, cortes, locação, etc.) e de projetos de engenharia do Centro de Convenções (estrutural, elétrico hidrossanitário e ambiental), estudos de solo (sondagens), estando estes seguindo as diretrizes das Normas Brasileiras da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, como também deve estar garantida sua operação e custos de manutenção por um tempo mínimo estabelecido e determinado pelo estudo em referência.