

TERMO DE REFERÊNCIA SEI Nº 0020762498 - SAP.GAB/SAP.DPC/SAP.UCP/SAP.UCP.PPP

ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA

TERMO DE REFERÊNCIA PARA ELABORAÇÃO DE ESTUDOS DE MODELAGEM DE ENGENHARIA E ARQUITETURA, ECONÔMICO-FINANCEIRA E JURÍDICA PARA A REFORMA, REQUALIFICAÇÃO, MODERNIZAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E EXPLORAÇÃO DO CENTRO POLIESPORTIVO, CULTURAL E DE LAZER - ARENA JOINVILLE, NO MUNICÍPIO DE JOINVILLE.

1. INTRODUÇÃO

O presente Termo de Referência tem como objetivo apresentar o cenário para o desenvolvimento do Chamamento Público para Procedimento de Manifestação de Interesse nº 001/2024, e estabelecer as diretrizes para a elaboração de propostas de estudos de modelagem de engenharia e arquitetura, econômico-financeira e jurídica para a reforma, requalificação, modernização, gestão, operação, manutenção e exploração do Centro Poliesportivo, Cultural e de Lazer - Arena Joinville, doravante denominado "Arena Joinville", pelos agentes que venham a ser autorizados a realizá-los nos termos do Edital.

Os requerimentos de autorização devem ser encaminhados junto aos documentos exigidos pelo próprio Edital e devem permitir que a Administração Pública Municipal possa verificar, conferir e analisar todas as informações necessárias para proceder à análise de todo o conteúdo, em conformidade com os termos do Edital de Chamamento Público e deste Termo de Referência.

Ressalta-se que os estudos devem atender todas as diretrizes previstas neste Termo de Referência e fornecer insumos em nível de detalhe suficiente para compor os documentos editalícios para a concessão da Arena Joinville.

2. CONTEXTO

A Arena Joinville, pertencente ao Município de Joinville, está localizado à Rua Inácio Bastos, nº 1.084, no Bairro Bucarein, com acesso também pela Rua Coronel Francisco Gomes frente para o Rio Bucarein. O imóvel possui 19.421,14 m² de área construída num terreno de 66.721 m². Para eventual ampliação, a Arena tem barras de arranque dos pilares frontais, nos fundos e lateral face ao estacionamento

externo, prevendo novos níveis para interligar com os existentes. A inscrição imobiliária é a de número 13-20-5-51-1228, e seu terreno encontra-se parcialmente em área considerada como terreno de marinha.

No empreendimento objeto de estudo, são desenvolvidas diversas atividades. Elas podem ser divididas em primárias, ou seja, as atividades principais que são o objetivo da criação da Arena Joinville. Já as atividades secundárias são aquelas que estão incorporadas ao empreendimento, visando assim atender outros interesses que podem ser vinculados à atividade principal. A atividade primária do estádio é servir de local para os diversos jogos de equipes de futebol profissional. É o local principal e oficial que sedia os jogos do Joinville Esporte Clube, do Nação Esportes Futebol Clube e do Fluminense Futebol Clube ("Fluminense de Joinville"), nas rodadas que contemplam a cidade de Joinville e eventuais outras partidas. O Nação Esportes Futebol Clube anunciou, no dia 08 de dezembro de 2023, que transferirá sua sede para o município vizinho de Araquari, com a construção de novo estádio, mas que seguirá jogando na Arena Joinville em 2024. Se tratando das atividades secundárias, a Arena Joinville conta com módulos de lanchonetes no interior do complexo, que visa a venda de alimentos e bebidas para os torcedores nos dias de jogos. Além disso, próximo ao estacionamento encontra-se a loja oficial do JEC (Toca do Coelho - área inclusa na Permissão de Uso Não-Onerosa do Joinville Esporte Clube). A Arena Joinville também é palco de inúmeras atividades esportivas e socioculturais, com programas que promovem a prática de atividade física e saúde, envolvendo a população adulta e de idosos, incluindo as pessoas com deficiência, promovidas pela Secretaria de Esportes e oferecidas gratuitamente mediante inscrição.

O Joinville Esporte Clube é titular de Permissão de Uso Não-Onerosa, sem exclusividade, de 3.527,80 m², composta por 31 espaços, conforme Anexo VII – Documentos Técnicos para Consulta.

O estádio foi palco de partidas do Campeonato Brasileiro nas séries A, B, C e D, inclusive com times de fora de Joinville com mando de campo, Campeonato Catarinense nas séries A, B e C, Copa Santa Catarina, Copão Kurt Meinert, Jogos Estudantis de Joinville, jogos de categorias de base, jogos amistosos, entre outros.

Estima-se que aproximadamente 270 mil pessoas residam num raio de 5km da Arena Joinville. O referido ativo fica na região central de Joinville, em um bairro com elevada disponibilidade de infraestrutura, e em uma importante via de passagem entre diferentes regiões da cidade. O bairro Bucarein, no qual a Arena Joinville está inserida, é o SA-01, que é o principal setor de adensamento do município. Em outras palavras, o bairro possui o zoneamento mais permissivo ao adensamento na cidade, apresentando grande potencial para investimentos imobiliários no entorno, que poderão ganhar ainda mais atratividade após a concessão da Arena Joinville. Especificamente quanto ao terreno da Arena, há a influência da Zona de Amortecimento da Área de Relevante Interesse Ecológico do Morro da Boa Vista (definida pelo seu respectivo Plano de Manejo), o que restringe o potencial construtivo em parte do lote. Há também a influência do Rio Bucarein, devendo ser mantida uma faixa de 15 metros do seu leito a título de faixa não-edificável.

Próximo à Arena Joinville está sendo construída uma nova ponte, na Rua Dr. Plácido Olímpio de Oliveira que gerará ainda maior fluxo de veículos para o entorno. Além disto, no mês de novembro de 2023 a Prefeitura de Joinville assinou a ordem de serviço para a construção da ponte da Rua Nacar, cujo acesso se dará pela Rua Coronel Francisco Gomes, na face sul da Arena Joinville. Tal investimento também proporcionará o aumento da capacidade viária da região, além de facilitar o acesso à Arena. A expectativa é de conclusão das obras no segundo semestre de 2024.

Outro investimento previsto nas imediações da Arena Joinville é a requalificação da Avenida Coronel Procópio Gomes, que corta o bairro Bucarein, e permitirá a valorização do bairro. Além disto, há também o projeto do parque linear "Porto Cachoeira", cujo projeto está em desenvolvimento pelo município, por meio de empresas brasileiras e francesas contratadas pela Agência Francesa de Desenvolvimento, previsto no Acordo de Cooperação de novembro 2022.

3. JUSTIFICATIVA DO PROJETO

A Arena Joinville é um ambiente de diversão e encontro para a população joinvilense, que acompanha os jogos de futebol profissional e amador disputados no estádio. É palco também de outros eventos esportivos, culturais e religiosos. Sabe-se também que a Arena Joinville tem um grande potencial de inserção no roteiro das atividades turísticas da cidade, além de elevado potencial de integração com o seu entorno, o que deve ensejar melhor envolvimento do equipamento com a comunidade.

Desta forma, a fim de que o potencial do referido ativo seja plenamente explorado, é necessário que haja uma ampla intervenção para a melhoria de seus espaços, estruturas e operação, que deverá ser posteriormente conservada por meio de estratégia de manutenção. Para isso, busca-se a realização de um projeto de parceria entre a iniciativa privada e a Administração Pública, cuja modelagem jurídica será sugerida pelos estudos, sem a previsão de contraprestação pública pecuniária.

Com a execução do projeto, será possível usufruir do espaço em uma estrutura adequada, moderna, de qualidade e visualmente atraente, além de aumentar a eficiência da gestão e incorporar ao equipamento os serviços e infraestruturas necessários à fruição adequada de seus espaços pelo público com segurança, acessibilidade e conforto. Também será possível fomentar novas atividades dentro e fora do estádio, gerando desenvolvimento econômico, emprego e renda, e qualificando ainda mais o seu entorno.

Sendo assim, buscando cada vez mais fornecer boas condições para a implantação de projetos que se incorporem, de forma definitiva, ao conjunto de atrações e lazer da cidade, e que permitam o fomento à atividade esportiva, o Município de Joinville busca, por meio da colaboração de parceiros privados, implantar um novo modelo para a Arena Joinville.

4. PREMISSAS GERAIS

4.1. Os estudos deverão prever segurança e conforto aos usuários, com acessibilidade, comunicação, climatização e conectividade.

4.2. Garantir a satisfação dos usuários por meio de uma experiência positiva com os serviços prestados.

4.3. Oferecer transparência e controle da Arena Joinville ao Poder Executivo Municipal com o compartilhamento periódico de relatórios de ocupação, faturamento, movimentação, entre outros indicadores.

4.4. Não será admitida contraprestação pública, devendo o projeto ser modelado sob a forma de concessão comum.

4.5. Os estudos poderão considerar a construção de um novo estádio, em substituição ao atual, ou a sua ampliação, caso entenda-se por viável ao projeto.

4.5.1. Caso os estudos não apontem para a viabilidade da construção de um novo estádio, a reforma do edifício atual deve ser prevista como mandatária, com conclusão até o terceiro ano de concessão.

4.6. Os estudos deverão se pautar na premissa de que a Arena Joinville é um equipamento esportivo, voltado principalmente a jogos de futebol profissional, e que eventuais novas atividades comerciais, ampliações, reformas e requalificações não poderão prejudicar seu objetivo principal.

4.6.1. Serão admitidos outros usos complementares à Arena Joinville, sem limitação de área ou faturamento em relação ao objeto principal, tais como instalação de bares e restaurantes, jogos e

eventos esportivos de modalidades diversas, shopping center, salas comerciais, hospedagem, atividades turísticas e culturais, eventos em geral, entre outros.

4.6.2. Fica vedada a instalação a título permanente de templos religiosos, sendo permitida a utilização eventual para eventos com esta finalidade.

4.7. Os estudos poderão apontar a construção de novo campo e arquibancadas em outros locais do terreno, inclusive na cobertura de eventual nova edificação, observado o disposto no item 4.6.

4.7.1. No caso de construção de novo campo e arquibancadas, a concessionária deverá garantir a realização de todos os jogos oficiais durante as obras do novo equipamento, com o devido conforto e segurança, atendidas todas as exigências dos padrões oficiais.

4.7.2. No caso do disposto no item 4.7.1, os jogos poderão ser realizados no local já existente, caso compatível, ou em outro local com raio máximo de 150km da Arena Joinville, dentro de instalações com, no mínimo, 5.000 espectadores.

4.7.3. No caso do disposto no item 4.7.1, o prazo máximo entre a interdição do campo e arquibancadas atual para obras e a efetiva entrega de novo campo e arquibancadas, não poderá decorrer mais de dois anos.

4.8. A capacidade de público do estádio não poderá ser inferior a 15.000 pessoas sentadas.

4.9. O estádio deverá atender, durante todo o tempo de vigência da concessão, os padrões impostos pela Federação Catarinense de Futebol (FCF), Confederação Brasileira de Futebol (CBF), Confederação Sul-Americana de Futebol (CONMEBOL) e Federação Internacional de Futebol (FIFA), conforme nível de competição da equipe mais bem classificada no município.

4.10. Os estudos deverão prever a integração da Arena Joinville com o seu entorno, de forma a valorizar a sua relação com o mesmo, especialmente com o Rio Bucarein, com o Parque da Cidade e com o projeto do parque linear Porto Cachoeira, sem desprezar a integração com o bairro, seus moradores e comerciantes.

4.10.1. A fim de integrar-se com o seu entorno, o complexo deverá contar com fachadas ativas no seu perímetro externo e interno e passagens abertas entre os prédios do complexo para fruição pública.

4.10.2. Serão admitidas outras formas complementares de integração com o entorno, tais como a instalação de espaços de uso público.

4.11. Não será admitida a cobrança de ingresso ou qualquer outro encargo monetário ou financeiro dos usuários para acesso às áreas comuns da Arena Joinville e suas adjacências, salvo para serviços de estacionamento, promoção de eventos e outras atividades acessórias.

4.11.1. Será permitida a cobrança de ingresso para visita à área interna da Arena Joinville, por meio de visita guiada ou não, conforme estratégia comercial da concessionária.

4.11.2. Nos dias de jogos oficiais sediados na Arena Joinville, o acesso à mesma será garantido mediante a compra de ingresso para o jogo, conforme especificações do ingresso, sendo vedada a cobrança adicional, salvo para a prestação de serviços complementares à escolha do torcedor, como cadeiras especiais, restaurantes, estacionamento, taxa administrativa de ingressos, entre outros.

4.12. Os estudos deverão considerar a sustentabilidade ambiental, valorizando iniciativas e tecnologias relacionadas à eficiência energética, eficiência hídrica, redução na geração de resíduos, entre outros.

4.13. Os times de futebol profissional de Joinville, com mando de campo na Arena Joinville, terão prioridade de utilização, considerando o calendário de jogos de competições profissionais.

4.13.1. Os estudos deverão indicar os principais arranjos contratuais e comerciais possíveis a serem firmados entre a concessionária e os times de futebol profissional de Joinville, comparando suas vantagens e desvantagens, e indicando fundamentadamente a melhor solução para o projeto.

4.13.2. A melhor solução para o projeto não necessariamente será a que trouxer o maior retorno financeiro à concessionária, e sim a que trouxer a combinação ideal de geração de receitas, compartilhamento de responsabilidades e o fomento à atividade esportiva no município.

4.14. Os estudos deverão avaliar e considerar as eventuais implicações jurídicas e econômicas da rescisão contratual relativas às permissões de uso vigentes, não relacionadas com o mando de campo.

4.15. Os estudos deverão prever que a outorga fixa será dividida em duas parcelas, sendo a primeira de 10% (dez por cento) devida no ato da assinatura do contrato, e a segunda, com o valor restante, devida no 36º (trigésimo sexto) mês de concessão.

4.15.1. O valor da segunda parcela da outorga fixa deverá ter descontado o valor efetivamente gasto para fins de obras de construção, ampliação e reforma nos três primeiros anos da concessão.

4.15.2. O desconto mencionado no item 4.15.1 limitar-se-á a zero, não sendo aceito valor negativo da segunda parcela de outorga fixa.

4.15.3. O valor da segunda parcela da outorga deverá ser corrigido conforme índice oficial definido na minuta de contrato.

4.16. Os estudos deverão analisar a viabilidade jurídica e econômica da alienação parcial do imóvel para a futura concessionária, ao final da concessão, a fim de permitir maiores valores de investimento no projeto, resguardado o interesse público e a reversão do equipamento esportivo ao Município.

4.16.1. A análise de que trata o item 4.16 deverá ser amplamente fundamentada.

4.16.2. Existindo a viabilidade jurídica e econômica, os estudos deverão apresentar os processos e documentos necessários para a sua execução.

4.17. Os estudos poderão apresentar outras formas complementares de financiamento da reforma e manutenção da Arena Joinville, que possam dar mais viabilidade à concessão, inclusive *namings rights*, *sector rights*, entre outras plataformas e ferramentas comerciais.

4.17.1. As formas complementares de financiamento de que trata o item 4.17 poderão ser relacionadas com o entorno, com a proposição de novas intervenções, concessões, operações urbanas consorciadas ou outras formas de parceria.

4.18. No sistema de mensuração de desempenho e mecanismo de pagamento, além de parâmetros comuns de qualidade e desempenho, os estudos também deverão prever incentivos para a ampliação da área construída e área bruta locável, construção de nova edificação, número de unidades geradoras de caixa, proporção de unidades geradoras de caixa relacionadas a atividades culturais e esportivas dentro do total, fluxo de pessoas por dias e horários, integração com o entorno, bem como para o fomento de novas atividades na Arena Joinville.

4.18.1. Os incentivos mencionados no item 4.18 se converterão em desconto na outorga variável da concessão.

4.19. Deverão ser reservados pelo menos 15 dias para utilização não-onerosa pelo Município.

4.20. Todos os estudos deverão ser desenvolvidos seguindo um planejamento em comum, resultando em um produto final completo em suas soluções e interfaces.

4.21. O proponente deverá designar um profissional com experiência comprovada em gerenciamento de projetos para ser o Coordenador do Projeto.

4.21.1. O Coordenador do Projeto deverá ter disponibilidade para comparecer às reuniões técnicas na Prefeitura Municipal de Joinville, que acontecerão preferencialmente de forma virtual.

5. DOS PRODUTOS

Deverão ser entregues os produtos mencionados abaixo, contendo, no mínimo:

5.1. Produto 1 - P01 - Estudos Preliminares

5.1.1. *Benchmarking*

5.1.1.1. Os estudos deverão apresentar o levantamento de exemplos de projetos similares e de iniciativas relevantes de concessão e requalificação de arenas esportivas no Brasil, informando, minimamente, escopo e porte (área, investimento, entre outros) das iniciativas mapeadas, as principais soluções adotadas, o tempo médio de evolução das iniciativas, custos eficientes e lucratividade, além de sua forma de financiabilidade e avaliação da aplicabilidade no caso da Arena Joinville.

5.1.1.2. Os estudos deverão ainda efetuar uma análise crítica do projeto original da Arena Joinville (Anexo VII – Documentos Técnicos para Consulta).

5.1.2. Estudo de Demanda e Necessidades

5.1.2.1. Os estudos deverão apresentar a projeção de demanda ao longo do tempo sugerido de concessão, considerando o crescimento demográfico e econômico, bem como eventual ampliação da área construída, da área bruta locável e a diversificação de atrações.

5.1.2.2. Os estudos deverão apresentar as possibilidades de negócios e atividades que possam ser ofertadas na Arena Joinville, a sua demanda estimada e projeção de receita para a concessionária, mantendo a característica do equipamento como estádio de futebol, mas também contemplando eventuais atividades complementares em sua estrutura e eventuais anexos para a exploração comercial e imobiliária.

5.2. Produto 2 - P02 - Modelagem de Arquitetura, Engenharia e Ambiental

5.2.1. Inventário das Condições Existentes

5.2.1.1. Os estudos deverão apresentar a avaliação das instalações existentes da Arena Joinville, com descrição e detalhamento dos bens (inclusive reversíveis) que constituirão a concessão, contemplando avaliação dos sistemas existentes da sua infraestrutura, com imagens, desenhos esquemáticos, croquis ou demais elementos aplicáveis.

5.2.1.2. Os estudos deverão apresentar eventuais limitações físicas/operacionais existentes e/ou não-conformidades no imóvel com órgãos federais, estaduais ou municipais, bem como a estratégia e custos para regularização, considerando a interface com os órgãos intervenientes (Prefeitura, Corpo de Bombeiros, Vigilância Sanitária, etc.).

5.2.1.3. Os estudos deverão apresentar a análise a respeito da existência de eventuais passivos ambientais, bem como a estratégia para a sua mitigação, correção, tratamento e regularização e os respectivos custos e prazos estimados.

5.2.1.4. Os estudos deverão apresentar a avaliação das situações das edificações e respectivos sistemas, tais como sistemas elétrico e hidrossanitário, prevenção contra incêndio, impermeabilização, estrutura, e demais componentes, e elaboração de plano de modernização, correção e manutenção desses sistemas, conforme a necessidade, visando atender às normas vigentes em cada caso.

5.2.1.5. Os estudos deverão apresentar a avaliação da capacidade instalada quanto a Arena Joinville e suas estruturas associadas (vias de acesso e estacionamento de veículos).

5.2.2. Desenvolvimento do Empreendimento

5.2.2.1. Os estudos deverão apresentar a solução para o desenvolvimento do empreendimento, considerando o melhor aproveitamento comercial, a demanda atual e futura e eventuais melhorias necessárias, sob aspectos de eficiência e maximização do retorno esperado do projeto.

5.2.2.2. Os estudos deverão apresentar o projeto de arquitetura e engenharia, demonstrando claramente a implantação de acordo com as fases/etapas propostas, consistentes com as projeções de demanda, especificando a eventual obra prevista para cada fase/etapa, atendendo aos parâmetros e especificações técnicas mínimas e evidenciando o atendimento às normatizações aplicáveis.

5.2.2.3. O projeto deverá conter elementos que permitam a plena caracterização das obras previstas em cada fase/etapa de implantação, como desenhos esquemáticos, croquis ou imagens, quando necessários para o perfeito entendimento dos principais componentes da obra, ou ainda outras investigações e ensaios, quando couber.

5.2.2.4. O estudo de engenharia deverá indicar, ainda que de forma preliminar, o cronograma de execução das obras e licenciamentos previstos, embasando tecnicamente os prazos apresentados.

5.2.2.5. Os estudos deverão considerar as normatizações da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) relativas a conforto, acessibilidade, ruído, ergonomia, iluminação e outros.

5.2.2.6. O nível de detalhamento dos projetos apresentados deverá atender aos requisitos da Lei Federal nº 14.133/2021 e da Lei Federal

nº 8.987/1995, a fim de serem submetidos à licitação sem a necessidade de projetos ou detalhamentos adicionais.

5.2.2.7. Todas as pranchas entregues deverão possuir os respectivos selos, no padrão ABNT, além das respectivas Anotações ou Registros de Responsabilidade Técnica.

5.2.3. Plano de Operação e Manutenção

5.2.3.1. Os estudos deverão apresentar o Plano de Operação e Manutenção da Arena Joinville, com o detalhamento do conjunto de procedimentos e metodologias adequado à execução das atividades previstas de acordo com o plano de negócios a ser proposto.

5.2.4. Estudos Ambientais e Integração Urbana

5.2.4.1. Os estudos deverão conter a análise ambiental, urbanística e de trânsito da Arena Joinville, a fim de integrá-la ao entorno e mitigar eventuais efeitos negativos da sua operação, bem como apontar o potencial de ampliação e eventual construção de edifícios anexos, contemplando a implantação das ações previstas no plano de negócio.

5.2.4.2. O projeto deverá conter aspectos de sustentabilidade, valorizando iniciativas e tecnologias relacionadas à eficiência energética, eficiência hídrica, redução na geração de resíduos sólidos e sua destinação adequada, entre outros.

5.3. Produto 3 - P03 - Modelagem Econômico-Financeira

5.3.1. Análise de Viabilidade

5.3.1.1. O relatório de avaliação econômico-financeira deverá conter a descrição e o dimensionamento das fontes de receitas principais, acessórias, alternativas ou complementares, necessárias para a viabilidade do projeto e autossustentabilidade, indicando as premissas de modelagem, a metodologia empregada e os aspectos técnicos pertinentes.

5.3.1.2. Os estudos deverão apresentar um comparativo referente ao setor público que inclua os riscos transferíveis e reflita os benefícios ou custos líquidos do desenvolvimento do projeto por execução direta pela Administração Pública Municipal, a partir de análise de *Value for Money*.

5.3.1.3. Os estudos deverão apresentar um possível valor de outorga pelo projeto ao Município e sua metodologia de cálculo.

5.3.1.4. Os estudos deverão apresentar uma possível economia ao Poder Concedente gerada pelo projeto.

5.3.1.5. Os estudos deverão apresentar a estimativa de tributos diretos e indiretos arrecadados, considerando a projeção de receitas.

5.3.1.6. Os estudos deverão apresentar o possível percentual de compartilhamento dos lucros do operador com o Poder Concedente e sua metodologia de cálculo.

5.3.1.7. O estudo de viabilidade financeira deverá incluir projeções na forma de um modelo financeiro detalhado em formato XLS, de forma editável, disponibilizado incluindo sua formulação matemática, vínculos e macros de forma aberta, passível de verificação, e seguindo as práticas contábeis e

fiscais vigentes, incluindo eventuais planilhas auxiliares utilizadas que foram disponibilizadas juntamente com a indicação dos seus vínculos.

5.3.1.8. Os estudos deverão explicitar as premissas adotadas para a projeção das receitas ao longo do prazo contratual, contendo os itens listados a seguir:

5.3.1.8.1. Premissas macroeconômicas e financeiras;

5.3.1.8.2. Premissas fiscais e tributárias;

5.3.1.8.3. Modelo de remuneração do futuro contratado;

5.3.1.8.4. Descrição e dimensionamento das fontes de receitas (principais e complementares), com respectivas premissas e com base em projeção de cenários de demanda;

5.3.1.8.5. Dimensionamento de custos e despesas, discriminando-os entre fixos e variáveis (OPEX), com base no plano de operação;

5.3.1.8.6. Consolidação do cronograma físico-financeiro detalhado dos investimentos (fixos, pré-operacionais, iniciais, operacionais e reinvestimentos), por etapa, ao longo do tempo e por fase de implantação, caso haja, incluindo os prazos para obtenção das licenças de instalação e operação, se aplicável (CAPEX);

5.3.1.8.7. Descrição da estrutura de capital (próprio e de terceiros);

5.3.1.8.8. Descrição do tipo de dívida e dos instrumentos financeiros utilizados (empréstimos bancários, utilização de valores mobiliários, melhorias de créditos, linhas de crédito especial, etc.), montante, prazo e condições (carência, método de amortização, periodicidade de pagamento, garantias, periodicidade da liberação do recurso, entre outros);

5.3.1.8.9. Premissas para projeção de capital de giro;

5.3.1.8.10. Premissas para a recuperação do investimento por parte dos acionistas ao longo do prazo da concessão (distribuição de dividendos, redução de capital, entre outros);

5.3.1.8.11. Valor a ser pago pelas outorgas, fixa e variável, se houver, e a respectiva metodologia de cálculo, incluindo fórmulas e índice, considerando o cálculo do percentual do compartilhamento de receitas vinculado aos indicadores de desempenho;

5.3.1.8.12. Avaliação e justificativa para o prazo de concessão adotado, considerando os requisitos legais, a remuneração do concessionário, o desgaste da infraestrutura e o reinvestimento anterior à reversibilidade do ativo ao Poder Concedente;

5.3.1.8.13. Valor do contrato.

5.3.1.9. Deverão ser demonstrados, avaliados e justificados os principais resultados esperados do modelo financeiro na forma do disposto a seguir:

5.3.1.9.1. Resultado econômico – Fluxo de Caixa Descontado do Projeto e do Acionista;

5.3.1.9.2. Taxa Interna de Retorno do Projeto e do Equity (TIR);

5.3.1.9.3. Alavancagem financeira máxima;

5.3.1.9.4. Índice de Cobertura dos Serviços de Dívida (ICSD) anual e médio;

5.3.1.9.5. Produção de indicadores a exemplo de exposição máxima, custo médio ponderado de capital (WACC), *payback*, entre outros;

5.3.1.9.6. Outras informações que julgarem necessárias.

5.3.1.10. As premissas deverão ser incorporadas e evidenciadas na elaboração das planilhas entregues junto ao relatório e contendo os painéis descritos a seguir:

5.3.1.10.1. Painel de controle (sumário);

5.3.1.10.2. Demonstração de Resultados de Exercício;

5.3.1.10.3. Balanço Patrimonial;

5.3.1.10.4. Demonstração de Fluxo de Caixa Direto e Indireto;

5.3.1.10.5. Termos e condições da outorga;

5.3.1.10.6. Investimentos e manutenções periódicas (CAPEX);

5.3.1.10.7. Depreciações e amortizações;

5.3.1.10.8. Termos e condições de financiamento;

5.3.1.10.9. Receitas, detalhadas por linhas de negócios, tipos de produtos e/ou serviços prestados, com a respectiva quantidade e preços praticados;

5.3.1.10.10. Custos de operação e manutenção (OPEX);

5.3.1.10.11. Custo médio ponderado de capital (WACC);

5.3.1.10.12. Análises de Sensibilidade;

5.3.1.10.13. Outras que se julgarem necessárias.

5.3.1.11. Deverá ser realizada a projeção para exploração, e os resultados dos parâmetros de viabilidade com os horizontes de 20, 25, 30 e 35 anos de concessão, permitindo a escolha do prazo de concessão mais adequado.

5.3.1.12. As receitas projetadas deverão ser compreendidas e explicitadas na planilha econômico-financeira, levando-se em consideração três cenários: pessimista, caso-base e otimista.

5.3.1.13. Deverão ser entregues planilhas consolidadas que evidenciem as avaliações econômico-financeiras realizadas e que permitam o cálculo do valor da outorga necessária a que o Valor Presente Líquido (VPL) do projeto se torne zero.

5.3.1.14. O modelo financeiro deverá mostrar claramente o cronograma físico-financeiro detalhado dos investimentos, por etapa e por fase de implantação, caso haja, incluindo os prazos para obtenção das licenças de instalação e operação, se aplicável.

5.3.1.15. Análise de viabilidade econômico-financeira deverá expressar todos os valores em Reais (R\$) constantes, além de considerar a norma contábil e o regime fiscal vigentes no Brasil.

5.3.2. Estimativas de CAPEX e OPEX

5.3.2.1. Deverá ser apresentada a determinação dos quantitativos dos investimentos, referenciada em projetos-padrão compatíveis com os demais elementos do projeto utilizado, em quantidades agregadas principais ou em outras metodologias aplicáveis.

5.3.2.2. Nas estimativas de CAPEX, os preços unitários devem estar baseados em sistemas oficiais de preço, em preços de mercado ou em valores referenciais admitidos pela Administração Pública, principalmente pelos órgãos de fiscalização e controle.

5.3.2.3. Nas estimativas de CAPEX, as estimativas de custo global dos investimentos deverão ter como base as quantidades, preços e demais elementos do projeto apresentado, possuindo a precisão e confiabilidade

compatíveis com o nível de detalhamento do elemento técnico sob análise, apresentando-se o valor de CAPEX previsto para cada fase/etapa de implantação proposta, de acordo com o projeto.

5.3.2.4. Deverão ser detalhados, para todo o período de concessão: custos operacionais, custos administrativos, custos de manutenção e outras despesas que sejam necessárias.

5.3.2.5. Os custos operacionais deverão estar baseados em referências de custos eficientes, inclusive com *benchmarking* de outros equipamentos semelhantes.

5.3.2.6. Os custos operacionais do empreendimento deverão conter, além dos custos de manutenção e de capital, custos de pessoal, material de consumo, serviços públicos e serviços contratados ou terceirizados, compatíveis com as soluções adotadas para o desenvolvimento do empreendimento e refletindo uma estrutura organizacional hipotética do operador.

5.4. Produto 4 - P04 - Modelagem Jurídica

5.4.1. Avaliação de Viabilidade Jurídica

5.4.1.1. Os estudos devem apresentar a análise jurídica institucional, legal e regulatória pertinentes ao projeto, levando em conta o modelo de contratação e operação escolhido, contemplando aspectos regulatórios ambientais, urbanísticos, tributários e quaisquer outros aspectos de natureza jurídicos regulatórios aplicáveis, municipais, estaduais e federais.

5.4.1.2. Os estudos devem apresentar a análise dos fatores jurídicos, técnicos e procedimentais da Administração Pública Municipal necessários e condicionantes da publicação do edital do projeto, indicando as ferramentas jurídicas necessárias para as soluções propostas e formulando suas respectivas minutas, inclusive para fins de alteração legislativa, caso necessária.

5.4.1.3. As alternativas de modelagem jurídica sugerida e formas de contratação sugeridas deverão partir da premissa de concessão comum, considerando o modelo sugerido no presente PMI, e a sugestão da modalidade de contratação deverá estar embasada em avaliação jurídica da viabilidade de modelos institucionais alternativos ou complementares para o financiamento e a implantação do projeto.

5.4.2. Levantamento de Passivos

5.4.2.1. Os estudos devem apresentar a análise dos impactos jurídicos da concessão da Arena Joinville com relação aos permissionários existentes (não relacionado com o mando de campo), detalhando os riscos jurídicos, eventuais custos indenizatórios, e as soluções jurídicas adequadas para minimização de riscos e danos.

5.4.3. Matriz de Riscos

5.4.3.1. Os estudos devem apresentar a matriz de riscos pormenorizada com alocação de responsabilidades e respectivos mecanismos de mitigação, contendo os requisitos a seguir:

5.4.3.2. 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;

5.4.3.3. Descrição detalhada de direitos, obrigações e encargos do parceiro público e do parceiro privado;

5.4.3.4. Descrição analítica dos mecanismos de regulação do equilíbrio econômico-financeiro do contrato;

5.4.3.5. Análise jurídica contendo estruturação de sanções e penalizações, mecanismos de fiscalização, mecanismos de resolução de controvérsias e sugestão de estrutura de garantias a serem providas pelo parceiro privado.

5.4.4. Reequilíbrio Econômico-Financeiro

5.4.4.1. Os estudos devem apresentar a metodologia de cálculo do reequilíbrio econômico-financeiro, bem como os indicadores e taxa de desconto a ser utilizada.

5.4.5. Sistema de Indicadores e Mensuração de Desempenho

5.4.5.1. Os estudos devem apresentar a proposta de sistema de mensuração de desempenho, prevendo a remuneração da concessionária variável em função do alcance dos indicadores, que permitirão estabelecer e avaliar o nível de serviço, contendo a definição dos parâmetros a serem verificados, metas, metodologia de verificação, padrões de qualidade, periodicidade para revisão destes indicadores e as consequências associadas ao seu descumprimento, se for o caso.

5.4.5.2. Os indicadores de desempenho deverão estabelecer um padrão operacional de excelência para os serviços concessionados, respeitando o princípio da eficiência administrativa e buscando alinhar o interesse econômico do futuro operador com o interesse público.

5.4.5.3. Os indicadores de desempenho deverão estar agrupados em:

- a) Operação: avaliando a disponibilidade e qualidade da infraestrutura e dos serviços, bem como o cumprimento dos prazos estabelecidos para os mesmos;
- b) Manutenção: avaliando a manutenção nos níveis de eficiência atingidos pela concessionária;
- c) Conformidade: avaliando o atendimento aos prazos e requisitos exigidos para a apresentação de certificados e relatórios.

5.4.6. Verificador Independente

5.4.6.1. Os estudos devem prever a contratação do Verificador Independente, com a indicação da forma de contratação sugerida, a comparação entre os cenários analisados, e contendo as respectivas minutas de documentos editalícios e contratuais.

5.4.7. Minutas de Instrumentos Jurídicos

5.4.7.1. Os estudos deverão conter minuta de edital e anexos, inclusive minuta do contrato da concessão, caderno de encargos, sistema de mensuração de desempenho, mecanismo de pagamento da outorga e plano de negócios de referência, com base nas premissas adotadas pelos interessados.

5.4.8. Adequação dos Documentos aos Requisitos Legais

5.4.8.1. Os produtos entregues deverão conter os documentos exigidos pela Lei Federal nº 14.133/2021, pela Lei Federal nº 8.987/1995 e pela Instrução Normativa SAP.GAB nº 04/2022, aprovada pelo Decreto Municipal nº 51.742/2022.

5.4.8.2. Os produtos entregues deverão conter os procedimentos/estudos que constam no art. 5º da Instrução Normativa nº 22/2015 do Tribunal de Contas do Estado de Santa Catarina.

5.4.8.3. Os estudos deverão apresentar um relatório relacionando os produtos entregues com os documentos exigidos pela Lei Federal nº 14.133/2021, pela Lei Federal nº 8.987/1995, pela Instrução Normativa SAP.GAB nº 04/2022 e pela Instrução Normativa nº 22/2015 do Tribunal de Contas do Estado de Santa Catarina.

5.5. Produto 5 - P05 - Relatório de Consolidação de Resultados

5.5.1. Os estudos deverão apresentar o Relatório de Consolidação de Resultados, contendo, no mínimo:

5.5.1.1. Análise e justificativa dos benefícios da implantação da(s) iniciativa(s) sugerida(s) e seus impactos para a Administração Pública Municipal;

5.5.1.2. Síntese do diagnóstico e indicação das áreas a serem utilizadas pelo futuro contratado;

5.5.1.3. Síntese das licenças, alvarás e autorizações necessárias para consecução do projeto;

5.5.1.4. Síntese do projeto de arquitetura e engenharia;

5.5.1.5. Síntese da modelagem operacional;

5.5.1.6. Síntese da modelagem econômico-financeira;

5.5.1.7. Síntese da modelagem jurídica;

5.5.1.8. Síntese dos valores para ressarcimento dos estudos;

5.5.1.9. Apresentação (em formato PDF), contendo a avaliação de cada uma das modalidades e cenários analisados, com a recomendação daquele mais indicado para a Administração.

5.5.1.10. Outros pontos que a autorizada considerar relevantes para entendimento dos estudos.



Documento assinado eletronicamente por **Silvia Reolon, Diretor (a) Executivo (a)**, em 02/04/2024, às 15:31, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº 8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://portalsei.joinville.sc.gov.br/> informando o código verificador **0020762498** e o código CRC **16A07D0D**.

Criado por [u40082](#), versão 3 por [u40082](#) em 02/04/2024 14:56:28.