

---

**PARECER SEI Nº 0023458523/2024 - SAP.UCP.PPP**

**Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI) nº 001/2024**

Objeto: Apresentação 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 parecer consolida a análise dos estudos de modelagem de engenharia e arquitetura, econômico-financeira e jurídica apresentados pela pessoa autorizada, considerando a sua qualificação, em observância ao Edital de Chamamento Público para Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI) nº 001/2024 referente à estruturação de projeto para a reforma, requalificação, modernização, gestão, operação, manutenção e exploração do Centro Poliesportivo, Cultural e de Lazer - Arena Joinville.

Conforme Termo de Autorização SAP.UCP.CGPPP nº 0021375919, publicado no Diário Oficial Eletrônico do Município de Joinville (DOEM) nº 2472, o grupo NOVA ARENA, formado pelas empresas ACADEMIA BRASIL - GESTAO ESPECIALIZADA, EVENTOS E PARTICIPACOES LTDA (CNPJ nº 33.909.646/0001-45), FF2 CRIACAO, ORGANIZACAO E DESENVOLVIMENTO DE EVENTOS LTDA (CNPJ nº 09.391.073/0001-26), PLASTICA ARQUITETURA E ENGENHARIA LTDA (CNPJ nº 12.218.471/0001-50) e R R DE OLIVEIRA CONSULTORIA ESTRATEGICA (CNPJ nº 30.893.864/0001-40); e a empresa ARENA ASSESSORIA DE PROJETOS LTDA. (CNPJ nº 09.161.729/0001-14), foram autorizados a apresentar os referidos estudos. Entretanto, a empresa ARENA ASSESSORIA DE PROJETOS LTDA. apresentou uma carta de declínio em 13 de agosto de 2024, informando a sua desistência de participação no PMI. Diante desta solicitação, e com fundamento no art. 49, II, b, do Decreto Municipal nº 46.332, de 22 de fevereiro de 2022, foi comunicada a revogação da autorização, por meio do Comunicado SAP.UCP.CGPPP nº 0022430922, publicado no DOEM nº 2534, em 19 de agosto de 2024. Restou, portanto, o grupo NOVA ARENA como o único autorizado no âmbito do PMI nº 001/2024.

Originalmente, o prazo de apresentação dos estudos foi estipulado em 120 (cento e vinte) dias contados do dia útil seguinte à publicação do Termo de Autorização, considerando o término do prazo em dia útil, assim entendido como dia de expediente na Prefeitura Municipal de Joinville. Em 16 de setembro do corrente ano, a autorizada solicitou prorrogação de prazo para apresentação dos estudos, a qual foi deferida pelo Conselho Gestor do Programa Municipal de Parcerias Público-Privadas de Joinville, conforme Decisão SAP.UCP.CGPPP nº 0022831946, e o prazo para apresentação dos estudos foi prorrogado para 23 de outubro de 2024.

Durante o período de elaboração dos estudos, foram realizadas reuniões mensais de acompanhamento com a autorizada.

Decorrido o prazo previsto, os estudos foram entregues pela autorizada, tempestivamente, no dia 21 de outubro de 2024.

Os documentos foram, então, submetidos à análise da Comissão Especial de Acompanhamento e Avaliação dos Estudos, nomeada pela Portaria CGPPP nº 02/2024 (0019714088). Da referida análise, originou-se o presente parecer.

Conforme estabelecido no instrumento convocatório, para avaliação dos estudos foram considerados os seguintes parâmetros:

- a) observância das diretrizes e atendimento do escopo do presente Chamamento Público;
- b) consistência das informações que subsidiaram sua realização e grau de abrangência dos estudos;
- c) compatibilidade com as melhores técnicas de elaboração, segundo normas e procedimentos pertinentes e de sustentabilidade, bem como sua adequação à legislação aplicável e com as normas técnicas emitidas pelos órgãos e pelas entidades competentes;
- d) análise comparativa de viabilidade econômico-financeira e de custo e benefício dos projetos propostos, entre si e com soluções alternativas;
- e) o impacto socioeconômico da proposta para o empreendimento, incluindo o impacto financeiro ao Município, o impacto à sociedade e ao meio ambiente, a integração com o entorno, o fluxo de pessoas esperado, o número de diferentes atividades propostas, onerosas ou não, o número de unidades geradoras de caixa, inclusive a sua proporção com relação às atividades gratuitas e a proporção das atividades relacionadas com a atividade principal do ativo, entre outras;
- f) o grau de inovação da proposta, não ignorando aspectos de coerência e exequibilidade.

Ainda, foi observada a metodologia de avaliação e seleção dos estudos detalhada no Anexo II e os itens de avaliação descritos no Anexo III do edital.

## 2. CONSIDERAÇÕES GERAIS

Os estudos entregues apresentam, em geral, nível de qualidade abaixo do esperado e em desacordo com o especificado no Edital de Chamamento Público e seus anexos, especialmente o Anexo I - Termo de Referência e o Anexo II - Método de Avaliação e Seleção dos Estudos. Foi apresentado um documento denominado “Relatório de Apresentação de Estudos de Modelagem PMI Arena Joinville” que, num primeiro momento, pensou-se que estaria agrupando todos os produtos, o que não se confirmou.

O Anexo II do edital prevê, na Etapa 1, que devem ser entregues os grupos de produtos, não sendo aceitas entregas com os materiais agrupados de forma diversa à especificada. A ausência de algum produto desclassifica a proposta e que "não serão aceitos, por exemplo, documentos que mesclam a Modelagem Econômico-Financeira com a Modelagem Jurídica, exceto se expressamente indicado no edital."

Não foram apresentados documentos, por exemplo, que se caracterizem como "estudo de viabilidade". Pode-se considerar a ausência integral do Produto P02 - Modelagem de Arquitetura, Engenharia e Ambiental e do Produto 5 - P05 - Relatório de Consolidação de Resultados. Assim, restaria desclassificada a proposta. Mesmo em desacordo ao edital, esta Comissão procedeu à análise do conteúdo e se manifesta conforme segue.

## 3. ANÁLISE DOS ESTUDOS

Estudo	Subtópico	Nota de Qualidade
Estudos Preliminares	Benchmarking	25
Estudos Preliminares	Estudo de Demanda e Necessidades	25

Modelagem de Arquitetura, Engenharia e Ambiental	Inventário das Condições Existentes	0
Modelagem de Arquitetura, Engenharia e Ambiental	Desenvolvimento do Empreendimento	0
Modelagem de Arquitetura, Engenharia e Ambiental	Plano de Operação e Manutenção	0
Modelagem de Arquitetura, Engenharia e Ambiental	Estudos Ambientais e Integração Urbana	25
Modelagem Econômico-Financeira	Análise de Viabilidade	25
Modelagem Econômico-Financeira	Estimativas de CAPEX e OPEX	25
Modelagem Jurídica	Avaliação de Viabilidade Jurídica	0
Modelagem Jurídica	Levantamento de Passivos	0
Modelagem Jurídica	Matriz de Riscos	50
Modelagem Jurídica	Reequilíbrio Econômico-Financeiro	50
Modelagem Jurídica	Sistema de Indicadores e Mensuração de Desempenho	75
Modelagem Jurídica	Verificador Independente	50
Modelagem Jurídica	Minutas de Instrumentos Jurídicos	50
Modelagem Jurídica	Adequação dos Documentos aos Requisitos Legais	25
Relatório de Consolidação de Resultados	Relatório de Consolidação de Resultados	0

### 3.1. Produto 1 - P01 - Estudos Preliminares

Traz *benchmarking* com nível de utilidade baixo, faltando informações importantes, com algumas informações inconsistentes. Deveria ter utilizado exemplos de projetos similares, ou seja, de municípios de porte similar a Joinville, a exemplo de Cuiabá/MT, Teresina/PI, São Bernardo do Campo/SP, Barueri/SP ou São José dos Campos/SP, que possuem estádios de porte similar concedidos ou em vias de se promover a concessão. Não basta realizar análise superficial de estádios de grande porte e dizer que não são comparáveis. Não traz análise crítica do projeto original da Arena Joinville.

Não trouxe a projeção de demanda ao longo da concessão. Traz a indicação de possibilidade de negócios (Arena Gamer), shopping, hotel/edifício multiuso etc., mas sem trazer demanda estimada e nem outras informações de forma mais aprofundada.

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

Os estudos não apresentaram 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. Apresentaram apenas algumas fotos sem referências, comentários ou análises. Não atenderam quaisquer dos itens do subtópico.

Não foram apresentadas 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.).

Não foi apresentada 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.

Não foi apresentada 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.

Não foi apresentada a avaliação da capacidade instalada quanto a Arena Joinville e suas estruturas associadas (vias de acesso e estacionamento de veículos).

Foram apresentadas, de forma bem superficial, possibilidades para o desenvolvimento do empreendimento, porém sem detalhamentos e sem abordar considerações acerca de melhor aproveitamento comercial, demanda atual e futura e eventuais melhorias necessárias, sob aspectos de eficiência e maximização do retorno esperado do projeto.

Não foi apresentada a proposta de fases/etapas para implantação.

Não foi apresentado cronograma de execução das obras e licenciamentos.

Não foram apresentadas pranchas técnicas. O único desenho apresentado não trouxe qualquer zelo com proporções, escalas e aspectos técnicos importantes. Trata-se de uma colagem desproporcional de um shopping center de Caruaru na área do terreno da Arena Joinville, com colagem também sem esmero de painéis solares em toda a cobertura (que, da forma apresentada, adicionariam uma carga sobre a estrutura de mais de 40 toneladas). Não pode ser considerado como projeto de arquitetura e engenharia.

Menciona que o Plano de Operação e Manutenção está contemplado no Anexo G do edital - Plano de Manutenção Básico Referencial, porém, não apresenta o detalhamento do conjunto de procedimentos e metodologias adequado à execução das atividades previstas de acordo com o plano de negócios a ser proposto.

O documento analisado menciona que os estudos ambientais estão abordados no Anexo F do edital - MINUTA REFERENCIAL NÃO EXAUSTIVA DE MEDIDAS PARA COMPOR O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA SHOPPING CENTER E EDIFÍCIO COMERCIAL, voltado ao empreendimento proposto. O Anexo aborda os procedimentos para o EIV e traz informações que poderiam/deveriam estar no P01, no que tange ao Estudo de Demanda e Necessidades. Não abordam, explicitamente, sobre a análise ambiental, urbanística e de trânsito da Arena, nem da integração ao entorno.

Aborda aspectos de sustentabilidade e tecnologias relacionadas à eficiência energética e redução na geração de resíduos sólidos e sua destinação adequada, entre outros. No entanto, não demonstra claramente a viabilidade destas intervenções.

### **3.3. Produto 3 - P03 - Modelagem Econômico-Financeira**

Da análise dos documentos apresentados é possível verificar que não foi apresentado um relatório de avaliação econômico-financeira contendo 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.

Não foi apresentado 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*.

As receitas com bilheteria apresentadas se fundamentam nos dois anos mais rentáveis do estádio, um cenário que não existe mais e não pode ser considerado como base. As demais receitas mencionadas não possuem demonstração de sua viabilidade. Não é feita a relação entre eventuais áreas livres da Arena e eventuais novos usos.

A planilha apresentada apresenta informações com poucos vínculos e demonstração da fonte dos números adotados. Não resta identificado que os preços unitários foram baseados em sistemas oficiais de preço, em preços de mercado ou em valores referenciais admitidos pela Administração Pública. O estudo traz valores duvidosos de CAPEX e OPEX, não se identificando a origem/fonte, além de se repetirem, sem qualquer explicação. Não foi apresentado 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).

Não foram apresentadas informações suficientes e satisfatórias com relação ao 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). Não foram apresentadas as premissas para projeção de capital de giro. Não foram apresentadas as premissas para a recuperação do investimento por parte dos acionistas ao longo do prazo da concessão (distribuição de dividendos, redução de capital, entre outros).

Não foi apresentada avaliação e justificativa para o prazo de concessão adotado.

### **3.4. Produto 4 - P04 - Modelagem Jurídica**

Não foi apresentada 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. Foram apenas listadas uma série de normas, sem demonstrar a aderência destas ao projeto. Não foi realizada a avaliação de viabilidade jurídica. O fato de partir da premissa de concessão comum e a estruturação da minuta de instrumentos jurídicos não garante pontuação neste quesito.

Não foi apresentada 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. O relatório informa, nesta seção, que "o Levantamento de Passivo de Obras foi relacionado no Anexo I – Intervenções Obrigatórias". No entanto, o Termo de Referência é claro e o documento apresentado não traz a análise solicitada.

A alocação de riscos na Minuta de Contrato pode ser considerada satisfatória. A Matriz de Riscos apresentada, no entanto, não reflete a integralidade dos riscos na Minuta do Contrato. A Matriz de Riscos deve ser revista, principalmente em relação às medidas de mitigação propostas, verificar a mitigação dos riscos 14 e 15, por exemplo. Não consta a probabilidade.

A Minuta de Contrato trouxe uma cláusula específica sobre o Reequilíbrio Econômico-Financeiro, mas não abordou o principal solicitado pelo Termo de Referência que é a metodologia de cálculo, indicadores e taxa de desconto utilizada.

A lógica da remuneração variável deveria ser sobre uma outorga variável sobre a receita, e não sobre um percentual da outorga fixa inicial. No entanto, os indicadores propostos fazem sentido.

Aborda superficialmente o tema do Verificador Independente, justificando a desnecessidade. No entanto, o edital prevê que os estudos devem considerar a sua contratação. Assim, poderiam ser colocados então como facultativos na minuta de contrato.

Não foi apresentado o Caderno de Encargos. Nas minutas de instrumentos jurídicos é citada legislação que não se aplica ao Estado de Santa Catarina e ao Município de Joinville.

Por fim, no subtópico correspondente à adequação dos documentos aos requisitos legais, não foi observada a Instrução Normativa SAP.GAB nº 04/2022, nem os procedimentos/estudos que constam no art. 5º da Instrução Normativa nº 22/2015 do Tribunal de Contas do Estado de Santa Catarina.

### **3.5. Produto 5 - P05 - Relatório de Consolidação de Resultados**

Não foi apresentado o Produto 5 e o que está citado no relatório não contempla os requisitos do Termo de Referência.

#### 4. APLICAÇÃO DA FÓRMULA DE SELEÇÃO

Conforme o Anexo II do Edital, após a avaliação qualitativa sobre os produtos encaminhados (realizada no Item 3 deste parecer), serão atribuídas as pontuações de cada produto, que será obtida pelo somatório das avaliações individuais dos itens ("Fator de Qualidade"), dividido pelo número total de itens avaliados dentro do respectivo produto, conforme a equação abaixo:

$$PPX = \frac{\sum FQ}{N}$$

PPX: Pontuação do produto correspondente

FQ: Fator de qualidade de cada item avaliado

N: Número total de itens avaliados

Obtida a pontuação de cada produto entregue, será estabelecida a pontuação geral do estudo, obtida pelo somatório dos Produtos 1 a 4, somado ao décimo da pontuação do Produto 5, dividido pelo número total de produtos que compõem o estudo subtraído de nove décimos, conforme equação abaixo:

$$PE = \frac{PP1 + PP2 + PP3 + PP4 + (PP5 \cdot 0,1)}{N - 0,9}$$

PE: Pontuação geral do estudo

PP1: Pontuação do Produto 1

PP2: Pontuação do Produto 2

PP3: Pontuação do Produto 3

PP4: Pontuação do Produto 4

PP5: Pontuação do Produto 5

N: Número total de produtos que compõem o estudo

A avaliação da autorizada restou da seguinte forma:

PRODUTO	$\Sigma FQ$	N	PPX
Produto 01	50	2	25
Produto 02	25	4	6,25
Produto 03	50	2	25
Produto 04	300	8	37,5
Produto 05	0	1	0

$$PE = \frac{25 + 6,25 + 25 + 37,5 + (0 \times 0,1)}{5 - 0,9}$$

**Pontuação Geral dos Estudos:** 22,87 pontos.

#### 5. CONCLUSÃO

Diante da análise dos estudos acima apresentada, com a aplicação da metodologia de seleção estipulada no Anexo II do Edital de Chamamento Público para PMI nº 001/2024, obteve-se a desclassificação do Consórcio GRUPO NOVA ARENA, com 22,87 pontos. No caso em tela, em vista a revogação da autorização em relação à empresa ARENA ASSESSORIA DE PROJETOS LTDA., a pedido da mesma, GRUPO NOVA ARENA foi o único a apresentar os estudos, razão pela qual não há ordem de classificação.

No entanto, ainda que tenha sido a única a entregar os estudos, estes não estão adequados para seleção e utilização em eventual procedimento licitatório para concessão do equipamento. Além do já demonstrado no item 2 deste parecer, que desclassificaria a proposta pelo não atendimento ao disposto no texto da Etapa 1 do Anexo II - Método de Avaliação e Seleção dos Estudos, o mesmo documento prevê, na Etapa 2, que para prosseguir à Etapa 3 o material entregue deverá apresentar nota geral igual ou superior a 70% da nota máxima possível. O percentual de aproveitamento tem caráter eliminatório, e não classificatório. Não foi o caso dos estudos entregues, cuja nota geral foi 22,87% da nota máxima possível.

Por fim, ante o exposto, a Comissão Especial de Acompanhamento e Avaliação dos Estudos, nomeada pela Portaria CGPPP nº 02/2024, opina pela rejeição e desclassificação do estudo entregue.

**Comissão Especial de Acompanhamento e Avaliação**  
**Portaria CGPPP nº 02/2024 (0019714088)**



Documento assinado eletronicamente por **Eloy Labatut de Oliveira, Servidor(a) Público(a)**, em 08/11/2024, às 10:01, 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.



Documento assinado eletronicamente por **Gustavo Polidoro, Servidor(a) Público(a)**, em 08/11/2024, às 10:57, 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.



Documento assinado eletronicamente por **Aliceia Andresa Correa Ranno, Servidor(a) Público(a)**, em 08/11/2024, às 11:12, 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.



Documento assinado eletronicamente por **Marcele Figueiredo Andrade de Luca, Servidor(a) Público(a)**, em 08/11/2024, às 16:26, 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.



Documento assinado eletronicamente por **Franciele Souza, Coordenador(a)**, em 08/11/2024, às 16:27, 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.



Documento assinado eletronicamente por **Eduardo Felipe Heinemann Gassenferth, Servidor(a) Público(a)**, em 08/11/2024, às 16:49, 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 **0023458523** e o código CRC **3E554003**.

