

## PARECER SEI Nº 27064701/2025 - SAP.UPC

### **Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI) nº 001/2025**

Objeto: Apresentação de estudos de modelagem de engenharia e arquitetura, econômico-financeira e jurídico-institucional para a reforma, requalificação, modernização, gestão, operação, manutenção e exploração do Centro Poliesportivo, Cultural e de Lazer - Arena Joinville, e de estudos de modelagem de engenharia e arquitetura, econômico-financeira e jurídico-institucional para a construção, gestão, operação, manutenção e exploração de um novo ginásio poliesportivo.

### **1. INTRODUÇÃO**

O presente parecer consolida a análise dos estudos de modelagem operacional, econômico-financeira, jurídica e de engenharia e arquitetura apresentados pelas pessoas autorizadas, considerando a qualificação dos mesmos, em observância ao Edital de Chamamento Público para Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI) nº 001/2025 referente à estruturação de projeto para a reforma, requalificação, modernização, gestão, operação, manutenção e exploração do Centro Poliesportivo, Cultural e de Lazer - Arena Joinville e a construção, gestão, operação, manutenção e exploração de um novo ginásio poliesportivo.

Foram apresentados quatro requerimentos de autorização, sendo um de uma empresa e os outros três constituem grupos de empresas, os quais foram aprovados conforme Termo de Autorização SAP.UCP.CGPPP nº [25452739](#), publicado no Diário Oficial Eletrônico do Município de Joinville (DOEM) nº 2717, a saber:

1. **Consórcio Arena Joinville**, formado pelas empresas REVEE - REAL ESTATE VENUES & ENTERTEINMENT PARTICIPAÇÕES S.A. (CNPJ nº 50.048.161/0001-23), DUARTE GARCIA, SERRA NETTO E TERRA - SOCIEDADE DE ADVOGADOS (CNPJ nº 06.097.070/0001-96), ARENA ASSESSORIA DE PROJETOS LTDA. (CNPJ nº 09.161.729/0001-14), IMPLY RENTAL LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS LTDA. (CNPJ nº 14.928.256/0001-78), P4 CONCESSÕES EIRELI (CNPJ nº 28.825.828/0001-06), e GARIN INFRAESTRUTURA ASSESSORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA. (CNPJ nº 32.857.795/0001-45);
2. Empresa BTCX PARTICIPACOES LTDA. (CNPJ nº 46.154.502/0001-78);
3. **Consórcio Tetra, A&EM, A&F e Biazso Simon**, formado pelas empresas TETRAARQ ARQUITETURA E PROJETOS LTDA. (CNPJ nº 12.187.698/0001-

85), BIAZZO SIMON ADVOGADOS (CNPJ nº 01.003.242/0001-00), A&F – ALMEIDA E FLEURY CONSULTORIA DE ECONOMIA S/S (CNPJ nº 11.717.392/0001-20), e A&EM - ASSESSORIA E ENGENHARIA DO MOVIMENTO S/S (CNPJ nº 02.258.621/0001-03); e

4. **Consórcio Stadium**, formado pelas empresas URBE CONSULTORIA E PROJETOS LTDA. (CNPJ nº 43.121.881/0001-01), JULIANA SOARES GRIJO SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA (CNPJ nº 53.098.439/0001-65), e SD PLAN GERENCIAMENTO LTDA. (CNPJ nº 10.991.455/0001-70).

Entretanto, a empresa BTCX PARTICIPACOES LTDA. apresentou uma carta de declínio em 13 de junho de 2025, 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 [25810956](#), publicado no DOEM nº 2749, em 03 de julho de 2025.

O prazo de apresentação dos estudos foi estipulado em 90 (noventa) dias corridos contados do dia seguinte à publicação do Termo de Autorização no Diário Oficial Eletrônico do Município. Durante o período de elaboração dos estudos, foram realizadas reuniões mensais de acompanhamento com as autorizadas. Decorrido o prazo previsto, os estudos foram entregues pelas autorizadas, tempestivamente, no dia 18 de agosto de 2025. Os documentos foram, então, submetidos à análise da Comissão Especial de Acompanhamento e Avaliação dos Estudos, nomeada pela Portaria CGPPP nº 03/2025 ([25492932](#)). Houve prorrogação de prazo por 20 dias (Resolução SAP.UPC.CGPPP nº [27183244](#)), e posteriormente por mais 27 dias (Resolução SAP.UPC.CGPPP nº [27469311](#)), tendo a data final de conclusão da avaliação e seleção dos estudos como o dia 04 de dezembro de 2025. Da análise da Comissão Especial de Acompanhamento e Avaliação dos Estudos, 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 Edital de Chamamento Público nº 001/2025;
- 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.

Considerando a possibilidade em edital de seleção dos estudos de forma separada, será realizado um parecer para cada objeto, sendo um parecer para a Arena Joinville (estádio de futebol), e outro para o Joinville Dom (ginásio de esportes). **Este parecer se refere à avaliação da Arena Joinville.**

## 2. CONSIDERAÇÕES GERAIS

De modo geral, os estudos apresentaram dois tipos diferentes de propostas. Dois consórcios apresentaram uma proposta para intervenções vultuosas pelo privado, com construção de um edifício para exploração imobiliária/hoteleira, bem como shopping center. Tais intervenções são permitidas pelo Termo de Referência. Outro consórcio apresentou uma proposta também contemplando uma nova construção, mas uma edificação mais simplificada que serviria para eventos. Os dois consórcios que apresentaram propostas de intervenções imobiliárias de grande porte modelaram no formato de parceria público-privada, o que também é permitido pelo Termo de Referência. Entretanto, mesmo fora do Termo de Referência, nas oportunidades em que o assunto era abordado, foi sempre deixado claro que as intervenções serviriam para dar mais viabilidade ao projeto, diminuindo a necessidade de aporte ou contraprestação pública ao projeto. Em nenhum dos dois estudos, contudo, foi possível identificar o real impacto dos ativos imobiliários/hoteleiros/comerciais no projeto. E isso se faz de fundamental importância, sobretudo em razão do valor da contraprestação pública projetada por cada um dos consórcios, de aproximadamente R\$39 milhões por ano em um dos estudos, e R\$77 milhões por ano em outro estudo. O orçamento da Secretaria de Esportes, na Lei Orçamentária Anual de 2025, excluindo folha de pagamento, foi de R\$17,5 milhões. Ainda que fosse buscado um valor suplementar ao orçamento da Secretaria, não podem ser consideradas como viáveis, por ora, para os cofres públicos. A demonstração clara do impacto dos empreendimentos associados nos estudos permitiria verificar qual seria o impacto ao Município caso estes fossem excluídos, e se trariam maior ou menor valor de contraprestação neste cenário.

O outro consórcio, por sua vez, apresentou a modelagem na forma de uma concessão comum, sem dispêndio de recursos financeiros pelo Município. Pelo contrário: apresentou outorga fixa inicial a ser paga ao Município, bem como compartilhamento da receita. A planilha econômico-financeira demonstra a viabilidade da proposta, mais enxuta no ponto de vista arquitetônico, mas dentro dos limites orçamentários municipais. O modelo de negócios proposto baseia-se na construção de um espaço para eventos anexo ao estádio, o que é permitido pelo Edital. No entanto, não foi demonstrado de forma clara qual é o impacto deste equipamento na concessão, ainda que a opção seja pela concessão comum. Considerando a recente publicação do edital de licitação para a concessão do Estádio Alberto Oliveira (Jóia da Princesa) em Feira de Santana/BA, como concessão comum, e considerando se tratar de uma cidade com população praticamente idêntica à de Joinville, com um estádio de porte similar e com calendário reduzido de jogos a nível nacional, entende-se que a viabilidade para a concessão comum na Arena Joinville também existe.

As avaliações do Município de Joinville no âmbito dos Procedimentos de Manifestação de Interesse em geral não se baseiam pelos aspectos financeiros, como valor de outorga ou de investimentos, mas sim pela pontuação em cada um dos produtos entregues, conforme disposto no Edital de Chamamento Público e seus anexos. Entretanto, o próprio Edital traz como diretrizes gerais da avaliação o impacto financeiro ao Município, análise comparativa de viabilidade econômico-financeira e a sua exequibilidade.

De qualquer forma, procedeu-se com a avaliação integral de todos os documentos entregues por todos os consórcios, a fim de verificar a aderência aos critérios estabelecidos em Edital para cada um dos estudos entregues.

## 3. ANÁLISE COMPARATIVA DOS ESTUDOS

Estudo	Subtópico	Nota de Qualidade Arena		
		Consórcio Arena Joinville	Consórcio Stadium	Consórcio Tetra, A&EM, A&F e Biazzo Simon

Estudos Preliminares	Benchmarking	100	100	50
Estudos Preliminares	Relatório de Potenciais Investidores	100	75	50
Estudos Preliminares	Estudo de Demanda e Necessidades	75	75	25
Modelagem de Arquitetura, Engenharia e Ambiental	Inventário das Condições Existentes	50	75	25
Modelagem de Arquitetura, Engenharia e Ambiental	Desenvolvimento do Empreendimento	50	75	25
Modelagem de Arquitetura, Engenharia e Ambiental	Plano de Operação e Manutenção	25	100	25
Modelagem de Arquitetura, Engenharia e Ambiental	Estudos Ambientais e Integração Urbana	0	100	25
Modelagem Econômico-Financeira	Análise de Viabilidade Econômico-Financeira	75	50	25
Modelagem Econômico-Financeira	Planilha de Viabilidade Econômico-Financeira	75	50	25
Modelagem Econômico-Financeira	Estimativas de CAPEX e OPEX	75	50	25
Modelagem Jurídico-Institucional	Avaliação de Viabilidade Jurídico-Institucional	75	100	50
Modelagem Jurídico-Institucional	Matriz de Riscos	75	100	75
Modelagem Jurídico-Institucional	Sistemas de Indicadores e Mensuração de Desempenho	75	100	75
Modelagem Jurídico-Institucional	Minuta de Instrumentos Jurídicos	75	75	50
Modelagem Jurídico-	Adequação dos Documentos aos	100	100	25

Institucional	Requisitos Legais			
Relatório de Consolidação de Resultados	Relatório de Consolidação de Resultados	100	100	75

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

O Consórcio **Arena Joinville** apresentou um *benchmarking* coerente conforme solicitado. O Relatório de Potenciais Investidores atendeu à demanda do Termo de Referência, apresentando informações relevantes sobre os contatos em questão. No subtópico de Estudo de Demanda e Necessidades, abordou todas as propostas apresentadas, apesar de projeção um pouco exagerada em relação ao número de jogos (principalmente de outras equipes) e locação de eventos, pois a demanda de público sugerida a cidade já tem espaços consolidados e que provavelmente terão preço de locação inferior.

O Consórcio **Stadium** apresentou o *benchmarking* conforme solicitado, com uma abordagem bem ampla. Apresentou uma variada lista de potenciais investidores, apesar de não aprofundar sobre o histórico de equipamento dos mesmos. No subtópico de Estudo de Demanda e Necessidades, apresentou e fundamentou bem a projeção de demanda de acordo com a população atual e projetada. Os estudos mostram dados para 20 anos na tabela de projeção demográfica, embora não tenha sido identificado no texto uma sugestão de prazo de concessão.

O Consórcio **Tetra, A&EM, A&F e Biazzo Simon** trouxe um *benchmarking* com muitos exemplos de estádios de futebol, mas com pouca informação prática, trazendo com um pouco mais de detalhe apenas a Fonte Luminosa e a Arena Barueri. Já no Relatório de Potenciais Investidores, apresenta algumas empresas e nomes, mas não traz a descrição do cargo dos nomes indicados, nem especifica quais contatos foram validados ou não (no setor de eventos, nem nomes são trazidos, apenas mencionam empresas sem citar os contatos). O Estudo de Demandas e Necessidades apresentou apenas dados superficiais, genéricos e desatualizados sobre a cidade, e não deu enfoque para o JEC e o futebol.

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

O Consórcio **Arena Joinville** entregou o Inventário das Condições Existentes fora da estrutura solicitada, porém apresentou um estudo relevante mencionando limitações físicas/operacionais e não conformidades do imóvel. Apresentaram o Desenvolvimento do Empreendimento também fora da estrutura, pouco detalhado e fora do padrão (pranchas fora do padrão ABNT, falta de ART). Não trouxe aprofundamento no Plano de Operação e Manutenção e nem sobre os Estudos Ambientais e Integração Urbana.

O Consórcio **Stadium** apresentou um projeto com boa qualidade no conceito arquitetônico. Avaliou bem as condições existentes, identificando limitações físicas e não conformidades, porém abordou de forma limitada e genérica alguns pontos. Já acerca do Desenvolvimento do Empreendimento, contempla a requalificação da Arena, apresenta soluções para os empreendimentos, maximizando os retornos propostos. Possui elementos que facilitam a visualização do projeto, porém faltou a apresentação de ART e maior atenção na apresentação do cronograma. A Análise Ambiental e o Plano de Operação e Manutenção englobou e atendeu bem de forma geral todas as solicitações do Termo de Referência.

O Consórcio **Tetra, A&EM, A&F e Biazzo Simon**, apesar de ter apresentado um conceito de elevada qualidade arquitetônica, enviou estudos sem detalhamentos, apresentando análises muito superficiais em todos os tópicos, não atendendo às demandas mínimas do Termo de Referência.

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

O Consórcio **Arena Joinville** estabeleceu uma boa técnica na Análise de Viabilidade Econômico-Financeira porém requer correções substanciais como premissas, projeção integral de investimentos e a inclusão dos três cenários (pessimista, base, otimista), seguindo a mesma linha na planilha, que também apresenta algumas inconsistências de dados. Valores de CAPEX e OPEX estão integrados à planilha e coerentes com as premissas de inflação e juros, contudo falta demonstrar a origem dos valores.

O Consórcio **Stadium** estabeleceu uma metodologia clara e coerente em sua Análise de Viabilidade Econômico-Financeira, contudo dimensionou as fontes de receitas usando como parâmetro equipamentos não condizentes à realidade do Município. Abordou brevemente o prazo de 30 anos para a concessão, sem justificar o mesmo e deixando a desejar por não apresentar os três cenários. O mesmo se aplica para a planilha, que é pouco intuitiva e apresenta premissas muito otimistas. As estimativas de CAPEX e OPEX carecem de referências para fontes de salários e apresenta dados baseados em *benchmarks* muito distintos da realidade do nosso município. Apresentou uma contraprestação muito elevada para a realidade fiscal do Município, e a planilha não permite uma adequada visualização do impacto da construção do ativo imobiliário/hoteleiro/comercial na redução da contraprestação pública ao projeto.

O Consórcio **Tetra, A&EM, A&F e Biazzo Simon**, por sua vez, abordou as fontes de receitas muito superficialmente e não apresentou o *Value for Money*, nem foi possível visualizar a projeção das receitas considerando os três cenários. Apresentou uma contraprestação muito elevada para a realidade fiscal do Município. As estimativas de CAPEX e OPEX estão aquém do detalhamento que seria exigido para um empreendimento deste porte. Não há uma referência a projetos-padrão compatíveis para os valores apresentados. A planilha apresentada possui vínculos com outras planilhas que não foram entregues, o que compromete a visualização da proposta. A planilha também possui uma aba chamada "Veículos", que indica a existência de veículos com OCR, o que leva a acreditar se tratar de outro projeto. A planilha não é clara quanto à origem dos dados informados, e não permite uma adequada visualização do impacto da construção do ativo imobiliário/hoteleiro/comercial na redução da contraprestação pública ao projeto.

### 3.4. Produto 4 - P04 - Modelagem Jurídico-Institucional

O Consórcio **Arena Joinville** fez uma boa análise Jurídico-Institucional em geral, trazendo uma boa explicação relacionada aos aspectos gerais do contrato, com boa didática e facilidade de compreensão. Contudo, não se atentou ou aprofundou suficientemente acerca de tópicos pertinentes como os aspectos ambientais, urbanísticos, a rescisão do Termo de Uso de JEC e os impactos da mesma - se limitou a propor um contrato de adesão entre o time e a concessionária. Na Matriz de Riscos foram identificadas algumas incompatibilidades entre conteúdo e títulos e, alguns riscos listados que não devem ser considerados propriamente riscos, mas itens que compõem o contrato. Também foram encontrados riscos sem medidas mitigadoras e detectada e falta de análises de consequências e estimativas de probabilidade, fazendo com que esse item atenda parcialmente ao Termo de Referência. Quanto ao Sistema de Indicadores e Mensuração de Desempenho, apresentam um nível relativamente bom de utilidade, porém existem pontos que requerem mais atenção como a subcategorização dos itens, a definição operacional, periodicidade de revisão e consequências além do efeito financeiro. Apresentam Minutas de Instrumentos Jurídicos que atendem parcialmente aos requisitos e estrutura do Termo de Referência pois carecem de informações no caderno de encargos do ponto de vista de engenharia. O Documento de Formalização de Demanda possui baixo nível de detalhamento e não foi possível localizar o Estudo Técnico Preliminar. No tocante à Adequação dos Documentos aos Requisitos Legais, apresenta por meio de tabelas claras e objetivas, atendendo ao solicitado. Ainda que outros ajustes sejam necessários, um ponto importante a se destacar desde já é o posicionamento contrário desta Comissão quanto à obrigatoriedade da construção da

chamada Arena 360. Entende-se que a mesma é uma fonte importante de receitas, mas sua construção deve ser mantida como facultativa, e não como obrigatória. No mesmo sentido, a Matriz de Risco coloca o risco de concorrência com novos equipamentos públicos como atribuído ao Poder Concedente, e que deve ser modificado para a concessionária, uma vez que a concepção do outro equipamento objeto do PMI é também a realização de eventos, e que o Município não descarta melhorias e ampliações em seus outros equipamentos públicos.

O Consórcio **Stadium** apresentou estudos sólidos e consistentes em todos os tópicos solicitados, com bom aprofundamento, clareza e cautela com relação ao projeto, com pequenas ressalvas específicas. Por exemplo: no que diz a respeito dos Sistemas de Indicadores e Mensuração de Desempenho podemos citar alguns pontos como a necessidade de melhor elaboração na atribuição de alguns pesos relacionados a problemas de elementos estruturais/patologias e, poderiam adotar outros critérios referentes a medidas adotadas para a pontuação por impossibilidade de aferição. Não é um requisito do edital e é um posicionamento recente do Município. Quanto às Minutas de Instrumentos Jurídicos, as diretrizes gerais e intervenções obrigatórias podem ser melhor descritas de acordo com os projetos apresentados, além de alguns serviços previstos no caderno de engenharia no caderno de encargos necessitarem ajustes e mais detalhamentos.

O Consórcio **Tetra, A&EM, A&F e Biazso Simon** abordou brevemente o cenário de uma concessão patrocinada, não contemplando aspectos regulatórios ambientais, urbanísticos ou tributários. O impacto da concessão com relação às permissões existentes também não foi apresentada, demonstrando um detalhamento e preocupação aquém do esperado. A Matriz de Riscos, por sua vez, traz uma estrutura interessante, porém os riscos poderiam ser melhor discriminados/subcategorizados. Os documentos sobre Sistema de Indicadores e Mensuração de Desempenho atendem de forma parcial os requisitos, demandando mais atenção na parte da satisfação do usuário e requer uma atribuição de pesos para indicadores individuais. Propuseram Minutas com bom nível de qualidade, necessitando poucas alterações e melhora da formatação e padronização da terminologia. Apresentou a minuta do contrato com verificador independente e com o administrador da conta garantia, contudo não apresentou Documento de Formalização de Demanda nem Caderno de Encargos. O tópico sobre a Adequação dos Documentos aos Requisitos Legais não atende o Termo de Referência pois foi apresentado um capítulo para este item no produto, porém não existe uma indicação clara entre o documento e página conforme solicitado.

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

O Consórcio **Arena Joinville** obteve uma boa conclusão, atendendo aos requisitos do Termo de Referência com o nível de qualidade adequado.

O Consórcio **Stadium** trouxe um relatório que consolida bem os resultados e análises dos Produtos do PMI, apresentando de forma sintética e estruturada todas as exigências previstas.

O Consórcio **Tetra, A&EM, A&F e Biazso Simon** mostrou um relatório que não atendeu a todos os requisitos do Termo de Referência e traz pouco detalhamento, com médio nível de utilidade.

## 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 Atendimento"), dividido pelo número total de itens avaliados dentro do respectivo produto, conforme a equação abaixo:

$$PPX = \frac{\sum FA}{n}$$

**N**

PPX: Pontuação do produto correspondente

FA: Fator de atendimento 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

As avaliações de cada autorizada encontram-se a seguir listadas:

#### 4.1 CONSÓRCIO ARENA JOINVILLE

PRODUTO	Σ FA	N	PPX
Produto 01	275	3	91,67
Produto 02	125	4	31,25
Produto 03	225	3	75,00
Produto 04	400	5	80,00
Produto 05	100	1	100,00

$$PE = \frac{91,67 + 31,25 + 75,00 + 80,00 + (100 \cdot 0,1)}{5 - 0,9}$$

**Pontuação Geral do Estudo:** 70,22 pontos.

#### 4.2 CONSÓRCIO STADIUM

PRODUTO	Σ FA	N	PPX
---------	------	---	-----



Produto 01	250	3	83,33
Produto 02	350	4	87,50
Produto 03	150	3	50,00
Produto 04	475	5	95,00
Produto 05	100	1	100,00

$$PE = \frac{83,33 + 87,50 + 50,00 + 95,00 + (100 \times 0,1)}{5 - 0,9}$$

**Pontuação Geral do Estudo:** 79,47 pontos.

#### 4.3 CONSÓRCIO CONSÓRCIO TETRA, A&EM, A&F E BIAZZO SIMON

PRODUTO	Σ FA	N	PPX
Produto 01	125	3	41,67
Produto 02	100	4	25,00
Produto 03	75	3	25,00
Produto 04	275	5	55,00
Produto 05	75	1	75,00

$$PE = \frac{41,67 + 25,00 + 25,00 + 55,00 + (75,00 \times 0,1)}{5 - 0,9}$$

**Pontuação Geral do Estudo:** 37,60 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 001/2025, obteve-se a seguinte classificação:

1. Consórcio Stadium, com 79,47 pontos;
2. Consórcio Arena Joinville, com 70,22 pontos.
3. Consórcio Tetra, A&EM, A&F e Biazzo Simon, com 37,60 pontos.

No entanto, como exposto no item 2 deste parecer, a proposta do Consórcio Stadium baseou-se em uma proposta que não é viável ao Município, motivo pelo qual não deve ser selecionado em razão da sua inexecutabilidade sob a ótica financeira. Trata-se de uma proposta que, mesmo que apresente números substancialmente menores de contraprestação, continua com um custo muito elevado para a capacidade financeira do Município, e seriam necessárias alterações drásticas da proposta para comportar a viabilidade econômico-financeira. É um cenário que talvez fosse possível sendo uma única autorizada, mas nas circunstâncias atuais não se demonstra como a mais adequada.

A proposta encaminhada pelo Consórcio Arena Joinville é a única que demonstra esta viabilidade, e apresenta um nível de qualidade suficiente para seu aproveitamento, mesmo que sejam necessários refinamentos à proposta. Adequações devem ser realizadas a fim de aprimorar o conteúdo apresentado antes de submetê-lo a eventual processo licitatório. Tais adequações decorrem tanto de incorreções ou imprecisões nos estudos, como de propostas e solicitações da Administração de forma complementar aos estudos apresentados.

A seleção parcial dos estudos, ainda que prevista no Edital como uma faculdade da Administração, não é recomendada em razão da necessidade de compatibilização dos diferentes documentos de diferentes autorizadas. Os ajustes nos documentos necessários em uma seleção global mostram-se como a alternativa mais adequada para a Administração.

Por fim, ante o exposto, a Comissão Especial de Acompanhamento e Avaliação dos Estudos, nomeada pela Portaria CGPPP nº 03/2025, opina pela seleção do estudo entregue pelo **Consórcio Arena Joinville**, formado pelas empresas REVEE - REAL ESTATE VENUES & ENTERTEINMENT PARTICIPAÇÕES S.A. (CNPJ nº 50.048.161/0001-23), DUARTE GARCIA, SERRA NETTO E TERRA - SOCIEDADE DE ADVOGADOS (CNPJ nº 06.097.070/0001-96), ARENA ASSESSORIA DE PROJETOS LTDA. (CNPJ nº 09.161.729/0001-14), IMPLY RENTAL LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS LTDA. (CNPJ nº 14.928.256/0001-78), P4 CONCESSÕES EIRELI (CNPJ nº 28.825.828/0001-06), e GARIN INFRAESTRUTURA ASSESSORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA. (CNPJ nº 32.857.795/0001-45), **CONDICIONADA** à efetivação, pelo Consórcio, de todos os esclarecimentos, correções, comprovações e complementações que serão elencados por esta Comissão por meio de Ofício, bem como a posterior aprovação dos referidos materiais.

### Comissão Especial de Acompanhamento e Avaliação

Portaria CGPPP nº 03/2025 ([25492932](#))



Documento assinado eletronicamente por **Franciele Souza, Coordenador(a)**, em 02/12/2025, às 18:15, 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 02/12/2025, às 19:01, 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 **Aliceia Andresa Correa Ranno, Servidor(a) Público(a)**, em 02/12/2025, às 19:04, 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, Gerente**, em 02/12/2025, às 19:06, 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 **Fernando Jose Izidoro, Gerente**, em 02/12/2025, às 19:50, 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 **27064701** e o código CRC **CFEE6571**.

---

---

Av. Hermann August Lepper, 10 - Bairro Saguacu - CEP 89221-005 - Joinville - SC - [www.joinville.sc.gov.br](http://www.joinville.sc.gov.br)

---

---

25.0.040555-3

27064701v73

---

Criado por [u63254](#), versão 73 por [u40082](#) em 02/12/2025 16:52:28.