
PARECER SEI Nº 27505382/2025 - 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.UPC.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 Biazzo 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 do Ginásio de Esportes.**

2. CONSIDERAÇÕES GERAIS

Os três estudos apresentados seguiram por linhas distintas no seu conceito arquitetônico, o que se reflete nos valores de investimento, modelos de negócios e valores de aporte/contraprestação pública. O Consórcio Tetra, A&EM, A&F e Biazzo Simon segue por uma linha de um equipamento maior que o concebido pelo Município, com mais possibilidades de utilização, geração de receitas, e maior valor de investimento. O Consórcio Arena Joinville, por outro lado, apresenta duas propostas paralelas: um ginásio reduzido, com capacidade abaixo da mínima estipulada pelo Edital, mais barato, mas com menor possibilidades de utilização - ponto fundamental da proposta do Município, uma vez que atualmente o Município já possui equipamento com capacidade maior que a proposta. A segunda proposta trata-se de um equipamento em dimensões similares às esperadas pelo Município. Contudo, todo o conceito, modelagem e fundamentação dos estudos foram relacionados ao equipamento reduzido. O Consórcio Stadium fez uma abordagem intermediária, modelando um equipamento de porte e desenho praticamente idêntico ao imaginado pelo Município.

Ainda que uma das propostas não esteja de acordo com uma diretriz obrigatória do Termo de Referência quanto à capacidade, todas foram avaliadas e pontuadas conforme se verá nos próximos itens.

3. ANÁLISE COMPARATIVA DOS ESTUDOS

Estudo	Subtópico	Nota de Qualidade Ginásio		
		Consórcio Arena Joinville	Consórcio Stadium	Consórcio Tetra, A&EM, A&F e Biazzo Simon
Estudos Preliminares	Benchmarking	100	100	25
Estudos Preliminares	Relatório de Potenciais Investidores	75	75	50
Estudos Preliminares	Estudo de Demanda e Necessidades	75	50	25
Modelagem de Arquitetura, Engenharia e Ambiental	Inventário das Condições Existentes	25	75	50
Modelagem de Arquitetura, Engenharia e Ambiental	Desenvolvimento do Empreendimento	25	75	25
Modelagem de Arquitetura,	Plano de Operação e Manutenção	0	75	25

Engenharia e Ambiental				
Modelagem de Arquitetura, Engenharia e Ambiental	Estudos Ambientais e Integração Urbana	0	75	25
Modelagem Econômico-Financeira	Análise de Viabilidade Econômico-Financeira	50	50	25
Modelagem Econômico-Financeira	Planilha de Viabilidade Econômico-Financeira	75	50	25
Modelagem Econômico-Financeira	Estimativas de CAPEX e OPEX	50	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-Institucional	Adequação dos Documentos aos Requisitos Legais	100	100	25
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* com boa aplicabilidade, condizente com a realidade do projeto. Apesar de não apresentar algumas informações de alguns contatos, o Relatório de Potenciais Investidores atendeu ao Termo de Referência com bom nível de utilidade. O Estudo de Demandas e Necessidades atendeu ao item mantendo o caráter esportivo, apesar de apresentar uma proposta que pode ser considerada superestimada.

O Consórcio **Stadium** trouxe uma ampla abordagem no *benchmarking* e uma boa lista de potenciais investidores, contudo não citou o histórico de equipamento dos mesmos. O Estudo de Demandas e Necessidades apresenta muitos dados idênticos aos estudos da Arena, se tornando incompatível pois são equipamentos muito distintos.

O Consórcio **Tetra, A&EM, A&F e Biazzo Simon** apresentou para esse equipamento (ginásio) o mesmo material de *benchmarking* da Arena, não atendendo aos requisitos do Termo de Referência pois são distintos. Também apresentou o mesmo relatório incompleto de potenciais investidores, não fornecendo contatos ou sequer nomes. O estudo de demandas e necessidades segue o mesmo teor do apresentado para a Arena, abordando a cidade superficialmente com um texto genérico e sem enfoque para os esportes.

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

O Consórcio **Arena Joinville**, em geral, apresentou uma proposta de engenharia aquém do esperado, sugerindo uma versão reduzida do modelo solicitado pelo Poder Concedente, não atendendo às especificações mínimas, sem justificativa. Ainda que tenha apresentado uma proposta alternativa de um ginásio com capacidade similar ao solicitado pelo Município no Edital, toda a modelagem se baseou no ginásio compacto, e a proposta da versão maior também não apresenta o nível de qualidade desejado.

O Consórcio **Stadium** considerou o inventário das condições existentes como não aplicável por ser um projeto *greenfield*, contudo ao longo do texto é possível encontrar informações sobre as atuais condições (inscrições imobiliárias dos terrenos, por exemplo). Nos demais subtópicos atendeu com um bom nível de utilidade, porém faltaram algumas considerações adicionais, aprofundamentos e correções materiais.

O Consórcio **Tetra, A&EM, A&F e Biazzo Simon** não aprofundou-se em nenhum dos subtópicos desse produto da modelagem. Não foi apresentada uma análise detalhada sobre nenhum dos eventuais passivos ambientais, apenas foi exposto um levantamento fotográfico e as restrições físicas do local, de forma superficial. No estudo de desenvolvimento do empreendimento apenas descreveu a proposta, desviando muito do solicitado e sequer apresentando cronograma relacionado às etapas das obras, projetos de engenharia e ART. O plano de manutenção é genérico e descritivo, se aprofunda apenas no que tange ao sistema de ar condicionado. O estudo ambiental possui o mesmo teor da arena, ausentando-se de elementos específicos e cruciais para a requerida análise do equipamento.

3.3. Produto 3 - P03 - Modelagem Econômico-Financeira

O Consórcio **Arena Joinville** apresenta uma modelagem que atende de forma satisfatória o Termo de Referência, sendo coerente com as planilhas no que se refere aos números chaves. No entanto, não apresenta reinvestimento, dados de origem com relação aos orçamentos, horizonte de projeções do BACEN, além de não apresentar os três cenários (pessimista, caso-base e otimista). A planilha é alinhada com o relatório, com possibilidade de fazer diversas simulações, porém faltou estruturar os três cenários e rastrear a origem de alguns valores. Já nas estimativas de CAPEX e OPEX, não demonstra a origem das mesmas e apresentou algumas incongruências comparativas relativas ao *benchmarking*.

O Consórcio **Stadium** traz um estudo apresentando TIR, *payback*, ICSD, fonte de receitas, entre outros, com metodologia clara. No entanto, não apresenta estimativa de tributos, cenários, *benchmarking* coerente e apresenta receitas superestimadas. Abordou brevemente sobre o prazo de 30 anos para a concessão, sem justificar. A planilha, por sua vez, apesar de se constatar certa coerência, é desorganizada (dados misturados) e incompleta. Falta a segregação clara dos impostos e a apresentação de cenários e *benchmarking* robustos, comprometendo a análise e a tomada de decisão. O estudo de estimativas de CAPEX e OPEX apresenta uma metodologia adequada, mas carece de rastreabilidade clara dos *benchmarks* utilizados. As estimativas de OPEX são genéricas e não detalham os parâmetros ou índices aplicados. Quanto ao CAPEX, há uma omissão crítica de informações essenciais, como a inclusão de contingências e o impacto dos impostos incidentes.

O Consórcio **Tetra, A&EM, A&F e Biazzo Simon**, em sua análise de viabilidade não contempla totalmente os itens exigidos no nível de profundidade compatível com o montante a ser investido no empreendimento, todos os dados são muito superficiais. Os painéis da planilha não estão de

acordo com a ordem exigida pelo Termo de Referência e apresenta valores desproporcionais à realidade do município. Não foi possível visualizar as projeções de receitas levando em consideração os cenários exigidos (pessimista, caso-base e otimista). As estimativas de CAPEX e OPEX não têm comprovação, detalhamento por fase ou base de mercado/eficiência.

3.4. Produto 4 - P04 - Modelagem Jurídico-Institucional

O Consórcio **Arena Joinville** utilizou exemplos de equipamentos de portes diferentes do proposto para análise de viabilidade Jurídico-Institucional no início do documento, logo a análise foi realizada sobre uma proposta de equipamento que não atende ao solicitado. Sua Matriz de Riscos atende parcialmente à proposta, pois apresenta alguns campos sobre mitigação de riscos e tratamento contratual em branco, além da falta das estimativas de probabilidade no documento. Sobre o Sistema de Indicadores e Mensuração de Desempenho, necessita de uma maior atenção pois atende os requisitos com médio nível de utilidade (assim com as minutas de instrumentos jurídicos) e a metodologia empregada é similar a da Arena, com exceção da nota do fator de desempenho. Os documentos atendem requisitos legais de acordo com os subtópicos do Termo de Referência, fazendo o cruzamento entre as exigências legais e os documentos apresentados.

O Consórcio **Stadium**, da mesma forma dos estudos da Arena Joinville, apresentou estudos sólidos e consistentes em todos os tópicos solicitados, com bom aprofundamento, clareza e cautela com relação ao projeto, existindo apenas pequenas ressalvas. Como por exemplo pode ser mencionada a sugestão de adotar um critério melhor referente as medidas adotadas para a pontuação por impossibilidade de aferição, no tópico Sistemas de Indicadores e Mensuração de Desempenho.

O Consórcio **Tetra, A&EM, A&F e Biazzo Simon** abordou brevemente o cenário de uma concessão patrocinada, não contemplando aspectos regulatórios ambientais, urbanísticos ou tributários. 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** trouxe um relatório sólido e bem estruturado, atendendo aos requisitos propostos.

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 Biazzo Simon** apresentou o mesmo conteúdo da proposta da Arena Joinville, não atendendo a todos os requisitos do Termo de Referência e trazendo 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:

$$\text{PPX} = \frac{\sum \text{FA}}{N}$$

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:

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

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

GINÁSIO

PRODUTO	Σ FA	N	PPX
Produto 01	250	3	83,33
Produto 02	50	4	12,50
Produto 03	175	3	58,33
Produto 04	400	5	80,00
Produto 05	100	1	100,00

$$\text{PE} = \frac{83,33 + 12,50 + 58,33 + 80,00 + (100,00 \cdot 0,1)}{5 - 0,9}$$

Pontuação Geral do Estudo: 70,22 pontos.

4.2 CONSÓRCIO STADIUM

GINÁSIO

PRODUTO	Σ FA	N	PPX
Produto 01	225	3	75,00
Produto 02	300	4	75,00
Produto 03	150	3	50,00
Produto 04	475	5	95,00
Produto 05	100	1	100

$$PE = \frac{75,00 + 75,00 + 50,00 + 95,00 + (100 \times 0,1)}{5 - 0,9}$$

Pontuação Geral do Estudo: 74,39 pontos.

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

GINÁSIO

PRODUTO	Σ FA	N	PPX
Produto 01	100	3	33,33
Produto 02	125	4	31,25
Produto 03	75	3	25,00
Produto 04	275	5	55,00
Produto 05	75	1	75,00

$$PE = \frac{33,33 + 31,25 + 25,00 + 55,00 + (75,00 \times 0,1)}{5 - 0,9}$$

Pontuação Geral do Estudo: 37,09 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 74,39 pontos;
2. Consórcio Arena Joinville, com 59,55 pontos.

3. Consórcio Tetra, A&EM, A&F e Biazzo Simon, com 37,09 pontos.

Importante frisar que ainda que os estudos apresentados pelo Consórcio Stadium tenham obtido a melhor pontuação diante da análise desta Comissão, 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. Nenhuma destas ações terá o condão de modificar a substância da modelagem proposta, mas sim de trazer necessário e adequado refinamento ao projeto.

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 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), **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](https://portalsei.joinville.sc.gov.br/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 nº8.539, 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 19:04, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº8.539, 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 nº8.539, 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 nº8.539, 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 nº8.539, 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 **27505382** e o código CRC **95FC318C**.

Criado por [u63254](#), versão 23 por [u40082](#) em 02/12/2025 17:18:20.