

TERMO DE REFERÊNCIA SEI Nº 28715310 - SAP.GAB/SAP.DPC/SAP.UPC**ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA**

TERMO DE REFERÊNCIA PARA ELABORAÇÃO DE ESTUDOS DE MODELAGEM DE ENGENHARIA E ARQUITETURA, ECONÔMICO-FINANCEIRA E JURÍDICO-INSTITUCIONAL PARA A FORMAÇÃO DE PARCERIAS VISANDO A CONCESSÃO DOS SERVIÇOS DE CONSERVAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO, MODERNIZAÇÃO E DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO SUSTENTÁVEL DE PARQUES MUNICIPAIS, 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 (PMI) nº 001/2026, e estabelecer as diretrizes para a elaboração de propostas de estudos de modelagem de engenharia e arquitetura, econômico-financeira e jurídico-institucional para a formação de parcerias visando a concessão dos serviços de conservação, administração, operação, manutenção, modernização e desenvolvimento turístico sustentável de parques municipais, no município de 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 gestão dos parques municipais.

2. CONTEXTO

O presente Termo de Referência abrange quatro conjuntos de parques municipais de Joinville, com vistas à concessão de seus serviços de conservação, operação, manutenção, modernização e desenvolvimento turístico sustentável, conforme individualidades listadas neste tópico.

2.1. Parque Zoológico e Morro do Boa Vista

Localizados na região norte da cidade, integram a Unidade de Conservação de Uso Sustentável regida pelo Plano de Manejo da Área de Relevante Interesse Ecológico (ARIE) do Morro do Boa Vista.

O Morro do Boa Vista não se trata de um parque oficialmente criado ou delimitado, e sim de uma Área de Relevante Interesse Ecológico. Quando referenciado por este PMI, não se tratará de todo o morro, e sim dos equipamentos públicos existentes no local, nas suas zonas de infraestrutura. As principais estruturas públicas existentes, além do Parque Zoológico (tratado em parágrafo separado) são o arruamento da Rua Saguacu, Rua Pastor Guilherme Rau e Rua Otto Eduardo Lepper, a trilha suspensa, um ponto de parada com área de manutenção de bicicleta e bebedouros, uma edificação para instalação de lanchonete com sanitários públicos, uma Janela de Contemplação, o Mirante do Boa Vista e uma base de vigilância e sanitários públicos. A trilha suspensa circunda o morro, com uma extensão aproximada de 500 metros, e seu início coincide com a Janela de Contemplação e a lanchonete.

O arruamento existente tem circulação restrita a pedestres e ciclistas, ônibus (Linha 2015 - Mirante, que faz o trajeto com finalidade turística entre o terminal central e o Mirante do Boa Vista), veículos de serviço e moradores de uma pequena comunidade local. Da guarita de acesso até a base do Mirante, são

220 metros de elevação, superáveis por 2.300 metros de arruamento.

Do ponto de vista urbanístico, o Morro do Boa Vista está em AUPA (Área Urbana de Proteção Ambiental), no SE-04 (Setor Especial de Interesse de Conservação de Morros). No entanto, o Plano de Manejo da ARIE do Morro do Boa Vista traz diretrizes urbanísticas específicas a serem observadas.

Não há, nas zonas de infraestrutura, proteções de patrimônio histórico ou arqueológico. Como a ARIE não se trata necessariamente de um parque público, há imóveis particulares ao longo da mesma, sendo as zonas de infraestrutura as áreas públicas, a exemplo de arruamento, Parque Zoobotânico e Mirante.

A Lei Complementar nº 725/2025, de 15 de setembro de 2025, permite atividades comerciais, de alimentação, lazer e suporte turístico de pequeno porte em áreas públicas e setores especiais, ampliando assim as atividades econômicas permitidas no local, de modo que a exploração comercial da infraestrutura de lanchonete é permitida.

O Município tem realizado manutenções periódicas e melhorias. As melhorias realizadas dizem respeito a reformas internas, revitalizações via Programa Joinville Mais Bonita, Programa Amigos do Zoo e campanhas de divulgação com foco em novos animais recebidos.

Em levantamento realizado em 2022, por meio de coleta de dados em dias e horários alternados, foram estimados 764 mil visitantes no Morro do Boa Vista. Em razão de melhorias estruturais implementadas, a Secretaria de Meio Ambiente estima crescimento do fluxo de visitantes para 1 milhão no ano de 2025. Nos últimos anos, foram fomentadas ações esportivas e de lazer, além da construção do ponto de parada na Curva do Cotovelo.

O horário de funcionamento da trilha principal e do mirante é de segunda-feira a segunda-feira, das 5h às 22h, com saída até às 23h.

Por sua vez, o Parque Zoobotânico ocupa área aproximada de 29.400 m² no início do Morro, oferecendo trilhas ecológicas, contemplação de animais e espaço para recreação. Situa-se nos limites internos da ARIE, sendo considerado como zona de infraestrutura e, portanto, regido pelo Plano de Manejo respectivo. A antiga sede administrativa encontra-se desativada em razão de possíveis comprometimentos estruturais, estando parcialmente interditada. Há sanitários públicos para utilização.

Do ponto de vista urbanístico, o Parque Zoobotânico está em AUAC (Área Urbana de Adensamento Controlado), no SA-04 (Setor de Adensamento Controlado). No entanto, o Plano de Manejo da ARIE do Morro do Boa Vista pode trazer diretrizes específicas a serem observadas.

Não há, no parque, bens com proteção cultural, assim como sítios arqueológicos.

Em levantamento realizado em 2022, por meio de coleta de dados em dias e horários alternados, foram estimados aproximadamente 283 mil visitantes no Parque Zoobotânico. Em razão de melhorias estruturais implementadas, a Secretaria de Meio Ambiente estima crescimento do fluxo de visitantes para 400 mil no ano de 2025. As melhorias realizadas dizem respeito a reformas internas, revitalizações via Programa Joinville Mais Bonita e campanhas de divulgação com foco em novos animais recebidos.

Em 2024, as despesas com ambos os equipamentos foram: R\$ 938.455,02 com vigilância, R\$ 571.118,04 com limpeza, R\$ 42.027,44 com água e energia elétrica, e R\$ 100.000,00 com manutenções diversas (troca de lâmpadas, consertos de calçadas, pinturas, entre outros). Além disso, as despesas com os animais do Parque Zoobotânico totalizaram R\$ 264.609,81, também em 2024. Não estão incluídos, nestes valores, os custos com recursos humanos próprios do Município.

No Parque Zoobotânico existem 165 animais de 17 espécies, alojados em 16 espaços.

O horário de funcionamento do Parque Zoobotânico é de terça-feira a domingo, das 9h às 17h.

2.2. Parque Municipal Morro do Finder e Praça Tancredo Neves

O Parque Municipal Morro do Finder possui mais de 500 mil m² e localiza-se entre os bairros Bom Retiro, Iririú e Aventureiro, e no interior de outra Unidade de Conservação, a Área de Relevante Interesse Ecológico (ARIE) do Morro do Iririú. Sua criação tem como objetivo principal a preservação do ecossistema Mata Atlântica, com uso restrito ao lazer contemplativo, prática de alguns esportes, pesquisa e educação ambiental, exercendo papel fundamental no ambiente urbano através da regulação climática, redução de ruído e abrigo para espécies de animais, além da disponibilização de áreas de lazer para a população.

Na entrada do parque há uma pequena área de estacionamento, bem como uma edificação de apoio, onde fica o posto do vigilante, sanitários públicos e bebedouro. Logo na entrada, ao lado da edificação de apoio, há um pequeno parque infantil. A partir do parque infantil, não há outra edificação ou estrutura de apoio, exceto uma área numa clareira com piso em concreto e bancos.

O parque possui uma trilha principal que leva os visitantes às quatro trilhas secundárias oficiais espalhadas pelo local, além de abrigar outras trilhas não oficiais, diversas nascentes e uma grande variedade de espécies arbóreas.

Localizada no alto do Morro do Iririú, dentro da área do parque, a Pedra do Veloso é palco para atividades como rapel, escalada e contemplação. No ponto mais alto do parque, próximo à Pedra do Veloso, já existiu um mirante para contemplação, que foi desmontado em razão do seu estado de conservação à época.

A área recebeu esse nome em homenagem ao seu antigo proprietário, Amandos Finder, que na impossibilidade de vender seu lote, e percebendo que o local tinha potencial, resolveu construir o Parque Florestal Bela Vista, onde os joinvilenses passavam o fim de semana fazendo trilhas e piqueniques ou descansando. Anos mais tarde, Amandos ofereceu as terras à Prefeitura, que assumiu o local e criou a Unidade de Conservação.

Do ponto de vista urbanístico, o Parque Municipal Morro do Finder está em AUPA (Área Urbana de Proteção Ambiental), no SE-04 (Setor Especial de Interesse de Conservação de Morros). Está inserido na Unidade de Conservação denominada Área de Relevante Interesse Ecológico (ARIE) do Morro do Iririú, cujos planos de manejo, tanto do parque como da ARIE, teve a sua ordem de serviço assinada em 22 de julho de 2025, com a previsão de conclusão em 300 dias após esta assinatura. Os planos de manejo trarão as diretrizes específicas a serem observadas nos aspectos ambiental, urbanístico, de atividades permitidas, entre outros.

Não há, no parque, bens com proteção cultural, assim como sítios arqueológicos.

Em levantamento realizado em 2022, por meio de coleta de dados em dias e horários alternados, foram estimados 8.685 visitantes no Parque Municipal Morro do Finder. A Secretaria de Meio Ambiente estima que o fluxo de visitantes em 2025 seja de 10.000 pessoas, e relata aumento de solicitações para estudos botânicos.

Em 2024, as despesas com o parque foram: R\$ 306.272,65 com vigilância e R\$ 159.259,80 com limpeza e zeladoria. Não há despesas com água, e as despesas com energia elétrica somaram R\$ 2.374,73. Com manutenções diversas (troca de lâmpadas, consertos de calçadas, pinturas, entre outros), foram investidos cerca de R\$ 20.000,00. Não estão incluídos, nestes valores, os custos com recursos humanos próprios do Município.

O horário de funcionamento do Parque Municipal Morro do Finder é de terça-feira a domingo, das 8h às 18h.

Por sua vez, a Praça Tancredo Neves (mais conhecida como Praça da Piratuba) ocupa área aproximada de 7.280 m² no início do Morro do Iririú, próximo da entrada do Parque Municipal Morro do Finder. Estão instalados, na praça, equipamentos como academia ao ar livre, parque infantil com aproximadamente 600 m² e quadras de areia.

Do ponto de vista urbanístico, a Praça Tancredo Neves está em AUAC (Área Urbana de Adensamento Controlado), no setor SA-04 (Setor de Adensamento Controlado). Integra a Zona de Amortecimento da ARIE do Morro do Iririú, cujo plano de manejo está em elaboração.

Não há, na praça, bens com proteção cultural, assim como sítios arqueológicos.

Não há levantamento de visitantes, e nem gastos com vigilância, limpeza, água e energia específicos da praça.

Não há horário de funcionamento definido para a praça, tampouco restrição de acesso a qualquer horário do dia.

2.3. Parque Natural Municipal da Caieira

Antes da colonização de Joinville, os primeiros grupos que ocuparam a região se alimentavam principalmente de moluscos coletados. Após alimentar-se, utilizavam as conchas que sobravam em diversos usos, destacando-se o empilhamento das mesmas servindo de base para construção de suas casas, aldeias e também enterrar seus mortos.

Estas construções ficaram conhecidas como sambaquis e, esse grupo, como sambaquianos. Após o período dos sambaquianos, outros grupos vieram ocupar a região: os Itacomé e os Tupi-guarani.

Com a instalação e o desenvolvimento da Colônia Dona Francisca, construíram-se uma série de indústrias, dentre elas as indústrias da cal, localizadas no Complexo Arqueológico Caieiras, onde antes habitavam os sambaquianos e seus sucessores.

O Complexo Arqueológico Caieiras teve grande importância para a economia da época. A indústria utilizava as conchas dos sambaquis como matéria-prima para produção da cal, e este foi um dos motivos pelos quais grande parte dos sambaquis do parque terem sido destruídos.

Assim, para preservar este local de alta relevância histórica e ambiental, no dia 18 de março de 2004, foi criado o Parque Natural Municipal da Caieira, como uma unidade de conservação de proteção integral, conservando o patrimônio arqueológico e um dos últimos remanescentes dos ecossistemas de manguezal e restinga, junto ao perímetro urbano em Joinville.

Na entrada do parque há uma área de estacionamento, bem como uma edificação de apoio, onde fica o posto do vigilante, sanitários públicos e bebedouro. No mesmo setor, ao lado da edificação de apoio, há um pequeno parque infantil. A partir do prédio administrativo, inicia-se a trilha principal do parque, passando por meio da mata e pelos registros arqueológicos até chegar na região dos antigos fornos, à beira da Lagoa do Saguçu.

O Parque Natural Municipal da Caieira possui 147 hectares e localiza-se no bairro Adhemar Garcia. Sua criação tem como objetivo principal a preservação da sua grande relevância ambiental, histórica e cultural.

Do ponto de vista urbanístico, o parque está parcialmente em AUPA (Área Urbana de Proteção Ambiental), no setor SE-05 (Setor Especial de Interesse de Conservação de Várzeas) e parcialmente em ARPA (Área Rural de Proteção Ambiental). Integra a Unidade de Conservação regida pelo Plano de Manejo do Parque Natural Municipal da Caieira, que pode trazer diretrizes específicas a serem observadas.

O Parque Natural Municipal da Caieira é um patrimônio arqueológico da União, e está protegido pela Constituição Federal (Artigos 215 e 216), pela Lei Federal nº 3.924/1961, pela Portaria IPHAN nº 07/1988 e Instrução Normativa nº 001/2015. O Sítio Arqueológico Histórico Caieira Lagoa do Saguau é um bem tombado como Patrimônio Cultural pelo Município de Joinville, conforme Lei nº 1773/1980 por meio da Portaria 124/2022, inscrito no Livro Tombo do Município sob nº 108. Dentro desta proteção encontram-se as estruturas da antiga caieira (especialmente os fornos).

Em levantamento realizado em 2022, por meio de coleta de dados em dias e horários alternados, foram estimados 29.080 visitantes no Parque Natural Municipal da Caieira. A Secretaria de Meio Ambiente estima que o fluxo de visitantes em 2025 seja de 40.000 pessoas, e relata aumento do fluxo decorrente principalmente da maior procura por avistamento de aves e ecoturismo.

Em 2024, as despesas com o equipamento foi: R\$ 445.086,58 com vigilância, R\$ 298.117,68 com limpeza e zeladoria, R\$ 16.650,60 com água e energia elétrica, e R\$ 30.000,00 com manutenções diversas (troca de lâmpadas, consertos de calçadas, pinturas, entre outros). Não estão incluídos, nestes valores, os custos com recursos humanos próprios do Município.

O horário de funcionamento do Parque Natural Municipal da Caieira é de terça-feira a domingo, das 8h às 18h.

Destaca-se a construção, próximo ao parque, da Ponte Joinville. Trata-se de uma estrutura de quase um quilômetro de extensão, ligando o bairro Adhemar Garcia ao bairro Boa Vista. Com projeção de fluxo de mais de 65 mil pessoas por dia, permitirá a redução de mais de três quilômetros do deslocamento entre as regiões sudeste e leste da cidade.

2.4. Parque 25 de Julho

O Parque 25 de Julho é um parque em construção pelo Município de Joinville, localizado à beira da interseção do principal corredor logístico da Região Sul (BR-101) com a Rodovia SC-418, que leva às estâncias turísticas rurais na região de Joinville, ao Planalto Norte, Meio-Oeste e Oeste de Santa Catarina e ao Sudoeste do Paraná.

O parque será composto por três seções: o Palácio das Orquídeas, uma estufa de 8.500 m² em construção, que abrigará uma expografia com variadas espécies da flora, sobretudo orquídeas. Além de ser uma área para visitação turística, o complexo vai abrigar um laboratório de botânica, que poderá ser usado pelos alunos da Rede Municipal de Ensino. O entorno do Palácio terá uma área de aproximadamente 5 mil metros quadrados, que contará com paisagismo e ajardinamento, incluindo espelho d'água para lazer infantil, lanchonetes de apoio, e uma praça em formato de uma flor de orquídea.

Outra seção do parque é a Vila Enxaimel, que será composta por uma série de casas em estilo enxaimel realocadas de outros locais da cidade para o entorno do pequeno lago existente, a fim de formar uma estrutura de apoio do parque, para receber, por exemplo, cafés, floriculturas, lojas de souvenir etc.

Há, ainda, a seção composta pela Casa Krüger e pelo rancho de apoio, que atualmente tem seu uso permissionado à Associação Joinvillense de Agroindústrias Artesanais Rurais - AJAAR. Não há ocupação definida para a Casa Krüger.

Está prevista, ainda, a construção dos acessos e estacionamento no início do parque.

O Parque 25 de Julho tem mais de 77 mil m² e localiza-se no Distrito de Pirabeiraba. Sua construção tem como objetivo principal a criação de mais um atrativo turístico e de lazer à população de Joinville, fomentando a cultura local de cultivo de orquídeas, bem como resgatando o passado por meio da arquitetura na Vila Enxaimel e na Casa Krüger.

Do ponto de vista urbanístico, o parque está parcialmente em AUAC (Área Urbana de Adensamento Controlado), no setor SA-04 (Setor de Adensamento Controlado), com influência de Faixa Rodoviária. Possui áreas de várzea e remanescentes de mata atlântica. Está localizado junto à APA Serra Dona Francisca, sendo regida pelo respectivo plano de manejo.

A Casa Krüger é um bem cultural tombado pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) em nível federal, e pela Fundação Catarinense de Cultura (FCC) em nível estadual, por meio do Decreto nº 1224 de 30 de setembro de 1996. Trata-se também de imóvel tombado pelo Município de Joinville, por meio da Lei nº 1773/1980 – Artigo 3º, inscrito no Livro Tombo do Município sob nº 005 em 22 de maio de 2002. Devido à possibilidade de serem desmontadas e remontadas no parque, algumas casas a serem instaladas na Vila Enxaimel têm proteção cultural e são classificadas como bens tombados móveis.

Por se tratar de parque novo em construção, não há levantamento de visitantes, nem de despesas com operação e manutenção. Também não há horário de funcionamento definido.

3. JUSTIFICATIVA DO PROJETO

O Município de Joinville é detentor de um conjunto valioso de parques e áreas públicas com importância ecológica, cultural, histórica e social. Esses espaços, distribuídos em diferentes regiões da cidade, desempenham papel essencial na promoção da qualidade de vida, lazer, turismo, educação ambiental e a preservação do patrimônio histórico e natural do município.

Atualmente, a Administração Pública é responsável pela gestão, manutenção e operação desses parques, o que tem se mostrado um desafio diante das restrições orçamentárias e da crescente demanda por qualidade e diversidade de serviços nesses espaços.

A relevância ecológica e patrimonial de vários desses espaços impõe, por outro lado, desafios significativos para o seu uso sustentável, demandando um modelo de gestão que incorpore práticas de conservação da biodiversidade, restauração ambiental, educação ambiental, preservação de bens históricos e articulação comunitária.

Os parques municipais em Joinville são ambientes de contemplação da natureza, preservação e educação a respeito do patrimônio natural, paisagístico, cultural e arqueológico, bem como espaços de lazer para a população joinvilense. Alguns equipamentos, além de importantes do ponto de vista ecológico, estão entre os principais equipamentos turísticos da cidade, como o Parque Zoobotânico e o Mirante do Morro do Boa Vista, e isto é o que se almeja para o Parque 25 de Julho, em construção. A Praça Tancredo Neves (Praça da Rua Piratuba), em que pese não seja necessariamente um atrativo turístico, é um local bastante utilizado pela população do entorno.

O Parque Municipal Morro do Finder e o Parque Natural Municipal da Caieira, por sua vez, são locais cuja função primordial é a de preservação, somados à educação ambiental e patrimonial. São também espaços de lazer, cuja utilização pode ser mais limitada em razão da maior preservação.

Entretanto, em todos os equipamentos as respectivas funções principais podem ser melhor fomentadas. Desta forma, a fim de que o potencial de todos os equipamentos seja plenamente atingido, é necessário que haja uma ampla intervenção para a melhoria de seus espaços, estruturas e operação, que deverão ser posteriormente conservadas por meio de estratégias de manutenção. Para isso, busca-se a realização de um projeto de parceria entre a iniciativa privada e a Administração Pública, cuja modelagem jurídico-institucional será sugerida pelos estudos.

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, sem deixar de observar a preservação da natureza e educação ambiental. Também será possível fomentar novas atividades nos equipamentos, qualificando-os ainda mais e gerando maior desenvolvimento à cidade de Joinville.

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 preservação e conservação da natureza, à educação ambiental e patrimonial, bem como ao desenvolvimento turístico sustentável, o Município de Joinville busca, por meio da colaboração de parceiros privados, implantar novos modelos de gestão dos equipamentos objeto deste Edital.

4. DIRETRIZES

4.1. Diretrizes Gerais

4.1.1. Não será permitida a cobrança de ingresso para acesso às áreas comuns de qualquer equipamento.

4.1.2. Os estudos deverão garantir a sustentabilidade ambiental das intervenções realizadas, incluindo ações educativas de cunho ambiental, com respeito à biodiversidade, áreas de preservação permanente, vegetação nativa e fauna local.

4.1.2.1. Deverão ser garantidas as ações de pesquisas científicas, mediante solicitações formais, as quais deverão estar em acordo com as diretrizes de gestão e uso dos espaços, estando sujeitas a autorização prévia.

4.1.3. Deverão ser adotadas medidas para monitoramento ambiental e vigilância em conjunto com o Poder Público.

4.1.3.1. Por monitoramento ambiental entende-se o monitoramento de fauna, com o registro, catalogação e acompanhamento de animais por meio de observação direta, armadilhas fotográficas, captura e recaptura, registros de pegadas, fezes ou demais

vestígios; e o acompanhamento da intensidade de uso das trilhas, áreas de lazer e pontos turísticos, monitorando impactos da visitação sobre o meio físico e biológico, com o registro de eventos de degradação causados por excesso de visitantes ou uso inadequado das estruturas dos parques.

4.1.3.2. A concessionária deverá reportar imediatamente às autoridades competentes quaisquer ações de invasão ou corte de vegetação que tiver conhecimento.

4.1.4. Os estudos deverão garantir a satisfação dos usuários por meio de uma experiência positiva com os serviços prestados, bem como acessibilidade, sinalização, segurança e conforto aos usuários, respeitando as vocações naturais, culturais e recreativas de cada equipamento.

4.1.4.1. Deverá ser estudada a viabilidade da disponibilização de equipamentos de veículos elétricos, mesmo que individuais, para locomoção de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, com vistas a garantir a acessibilidade nos parques.

4.1.5. Respeitadas as vocações e limitações de cada equipamento, as atividades culturais do município devem ser fomentadas nos equipamentos concedidos, a exemplo do Festival de Dança, Festa das Flores etc.

4.1.6. Respeitadas as vocações de cada equipamento, os respectivos planos de manejo e a legislação vigente, poderá ser obtida receita para manutenção dos mesmos por meio de publicidade, direitos de denominação, ativações, estacionamento, entre outros.

4.1.6.1. A instalação de novos equipamentos e atrações dependerá de análise individual de viabilidade ambiental e jurídica, devendo os estudos trazer uma análise preliminar das possibilidades. A minuta de contrato e demais instrumentos jurídicos pertinentes deverão prever impossibilidade de pleitear reequilíbrio econômico-financeiro pela inviabilidade de instalação de novos equipamentos e atrações nos espaços concedidos.

4.1.7. As edificações de apoio dos equipamentos deverão adotar soluções de sustentabilidade: eficiência energética e hídrica, gestão de resíduos, conservação do patrimônio natural e busca de certificações ambientais (LEED, AQUA-HQE etc.).

4.1.7.1. A infraestrutura implantada deverá, preferencialmente, adotar soluções sustentáveis, buscando sempre o impacto ambiental mais baixo possível.

4.1.7.2. Para novas construções e reformas, é desejável a utilização de materiais que causem pouco ou nenhum impacto ao meio ambiente, com a utilização de métodos construtivos modernos e com materiais duráveis, recicláveis e que deem bom acabamento sempre que possível. Deve ser percebida conjuntamente o acabamento e a necessidade de duração dos materiais diante o alto fluxo de pessoas.

4.1.8. Não será aceita a instalação de empresas de qualquer ramo alheio à atividade de apoio ao turismo local (lanchonetes, lojas de *souvenirs*, floricultura, arborismo, parede de escalada, aluguel de patinetes etc.) sem autorização expressa do Poder Concedente, com exceção de escritório da concessionária ou de atividades do Poder Público, especialmente de cunho educacional.

4.1.8.1. Quando não houver viabilidade técnica, ambiental, econômico-financeira ou jurídica para a instalação de novas edificações, as edificações de apoio ou guaritas existentes poderão receber pontos de venda de produtos ligados à identidade do parque ou da cidade, *souvenirs*, entre outros, observado o disposto no item 4.1.8.

4.1.9. Os estudos deverão considerar que todas as intervenções a serem realizadas após a concessão dos equipamentos deverão ser submetidas à aprovação dos diversos órgãos intervenientes, nos aspectos ambiental e de patrimônio histórico cultural.

4.1.10. Deverá ser garantida a transparência e controle, dos equipamentos concedidos, ao Poder Executivo Municipal com o compartilhamento periódico de relatórios de atividades, faturamento, movimentação, ações de educação ambiental, manutenção das áreas verdes, entre outros indicadores.

4.1.11. Será admitida contraprestação pecuniária, aporte ou outro instrumento de apoio financeiro do Município aos projetos, caso a modelagem indique este cenário.

4.1.11.1. Os estudos deverão apresentar a metodologia de cálculo do valor a ser pago pela contraprestação pecuniária, sendo necessário realizar a projeção de receitas e despesas, bem como indicar os devidos índices econômico-financeiros que justificarão o montante a

ser pago a título de contraprestação pecuniária para cada projeto.

4.1.11.2. Ainda que seja admitido apoio financeiro do Município, será dada preferência aos projetos que não envolvam estes instrumentos, priorizando-se a autossustentabilidade econômico-financeira.

4.1.11.3. Os estudos deverão avaliar a viabilidade jurídica de se utilizar recursos de Compensação Ambiental de Empreendimentos de Significativo Impacto como fontes de receita da concessionária, no caso de inviabilidade de concessão comum, e, caso viável a utilização da compensação, deverá ser prevista nos estudos a sua utilização, incluindo mecanismos de reequilíbrio econômico-financeiro do contrato em favor do Poder Concedente para cada aporte de recursos oriundos desta compensação.

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

4.1.13. Os estudos deverão considerar que todos os equipamentos deverão ser requalificados, a fim de atender a elevados padrões de qualidade e satisfação dos usuários, com a finalização das intervenções em até três anos após a concessão dos respectivos equipamentos pelo Município.

4.1.13.1. O prazo do item 4.1.13 inclui a elaboração e aprovação de todos os projetos eventualmente necessários junto aos órgãos competentes, sendo considerado o prazo de um ano para o processamento destes pedidos, com todos os processos corretamente instruídos.

4.1.14. As fontes das informações dos estudos, levantamentos e planos descritos no presente PMI deverão estar claramente evidenciadas, bem como as premissas que fundamentam as conclusões em cada caso.

4.1.15. Em caso de adoção de alguma solução divergente das diretrizes e premissas deste Termo de Referência, é necessário apresentar as devidas justificativas que evidenciem a vantajosidade da proposta.

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

4.1.16.1. O Coordenador do Projeto deverá ter disponibilidade para participar das reuniões técnicas com a Prefeitura Municipal de Joinville, que acontecerão preferencialmente de forma virtual, podendo, no entanto, acontecer de forma presencial.

4.2. Parque Zoobotânico e Morro do Boa Vista

4.2.1. Todas as intervenções deverão observar o Plano de Manejo da ARIE do Morro do Boa Vista.

4.2.2. Deverá ser ampliado o número de pontos de água potável, a ser disponibilizada gratuitamente aos usuários.

4.2.3. Deverão ser mantidos no mínimo os sanitários atualmente existentes, no Parque Zoobotânico e junto ao Mirante, em elevadas condições de conservação e limpeza.

4.2.4. Todas as estruturas existentes, como parque infantil, trilhas, acessos, edificações, recintos dos animais, entre outros, assim como a iluminação geral e paisagismo, deverão ser modernizadas e mantidas em elevado nível de qualidade, sendo observada a manutenção periódica e reforma de equipamentos deteriorados.

4.2.5. Os estudos deverão avaliar a viabilidade técnica, econômico-financeira e jurídica da delegação da responsabilidade pelo manejo da fauna do Parque Zoobotânico ao parceiro privado, devendo ser assegurados os requisitos legais quanto à saúde, segurança e bem-estar dos animais.

4.2.5.1. A avaliação de que trata o item 4.2.5 deverá ser amplamente justificada com base em normativas municipais, estaduais e federais, bem como por uma análise de *benchmarking* de outras iniciativas similares.

4.2.5.2. Na possibilidade e efetivação desta delegação, a concessionária deverá ser responsável por manter o sistema SISFAUNA atualizado e cumprir as normativas vigentes.

4.2.5.3. Os animais, quando do encerramento do contrato, permanecerão como responsabilidade e patrimônio do Município de Joinville.

4.2.6. Será vedada a cobrança para o acesso ao Parque Zoobotânico, na trilha ecológica do Parque Zoobotânico, para a trilha de acesso ao mirante (Rua Pastor Guilherme Rau), na trilha suspensa e em outros equipamentos de uso comum.

4.2.7. Observadas as restrições legais, será permitida a instalação de novos equipamentos e atrações, tais como tirolesa, teleférico, trenó de montanha, rampa de decolagem, binóculos, concha acústica, entre outros, nos quais poderá haver a cobrança para utilização das atrações.

4.2.7.1. Poderão ser propostas também requalificações das trilhas secundárias existentes, a construção de novas janelas de contemplação, pontos de parada e descanso, a instalação de estruturas para alimentação saudável, entre outros.

4.2.8. Deverá ser instalada sinalização orientativa nas trilhas e acessos, bem como educativa, a fim de valorizar a educação ambiental da fauna e flora local, e também da geografia do município de Joinville.

4.2.9. Poderão ser previstos espaços para eventos temporários, como exposições, feiras etc., os quais deverão contemplar a respectiva infraestrutura hidrossanitária e de energia elétrica.

4.2.10. A prática esportiva deverá ser fomentada na subida principal de acesso ao mirante, por meio de eventos esportivos públicos, competições, ativações de marca etc.

4.2.10.1. Eventos, competições esportivas, entre outros, não poderão isolar e restringir totalmente o acesso ao Mirante, devendo ser garantido o acesso livre e gratuito.

4.2.11. Propostas de intervenções em imóveis que não sejam de propriedade do Município de Joinville não poderão ser utilizadas como condicionantes de viabilidade econômico-financeira do projeto, devendo ser apresentadas como sugestões e acompanhadas das devidas análises de viabilidade ambiental, técnica, econômico-financeira e jurídico-institucional, ainda que sintetizadas.

4.3. Parque Municipal Morro do Finder e Praça Tancredo Neves

4.3.1. Todas as intervenções deverão considerar que está em elaboração do Plano de Manejo da ARIE do Morro do Iririú e do Plano de Manejo do Parque Municipal Morro do Finder, que deverá ser observado pela futura concessionária do parque, sendo recomendada uma modelagem mais conservadora do ponto de vista das intervenções e atividades propostas no Parque Municipal Morro do Finder.

4.3.2. Todas as estruturas existentes junto à entrada do Parque Municipal Morro do Finder, como brinquedos, aparelhos de ginástica, mobiliário, deverão ser modernizadas e mantidas em elevado nível de qualidade, sendo observada a manutenção periódica e reforma de equipamentos deteriorados.

4.3.2.1. Deverão ser mantidos sanitários públicos e bebedouros na edificação de apoio, junto à entrada do parque, em elevadas condições de conservação e limpeza.

4.3.3. Todas as trilhas existentes no Parque Municipal Morro do Finder deverão ser mantidas em boas condições, preservando sua característica rústica, sendo observada a manutenção periódica.

4.3.3.1. A sinalização das trilhas deverá ser renovada e mantida em elevado nível de qualidade.

4.3.3.2. Deverá ser instalada sinalização educativa, a fim de valorizar a educação ambiental da fauna e flora local, e também da geografia do município de Joinville.

4.3.4. Será vedada a cobrança para o acesso ao Parque Municipal Morro do Finder e à Praça Tancredo Neves, em qualquer dos seus equipamentos.

4.3.5. Deverá ser prevista a construção e a manutenção de um novo mirante no ponto mais alto do Parque Municipal Morro do Finder, em técnica sustentável, que minimize o impacto ambiental e o consumo de recursos naturais não renováveis.

4.3.6. Deverá ser instalado ponto de água potável na Praça Tancredo Neves, a ser disponibilizada gratuitamente aos usuários.

4.3.7. Observadas as restrições legais, será permitida a instalação de novos equipamentos e atrações na Praça Tancredo Neves, incluindo espaços de alimentação móveis ou permanentes.

4.3.7.1. A concessionária deverá adotar medidas de requalificação do espaço, bem como para maior ativação, permitindo uma melhor utilização pela comunidade.

4.3.8. Poderão ser previstos espaços para eventos temporários, como shows, exposições, feiras etc., os quais deverão contemplar a respectiva infraestrutura hidrossanitária e de energia elétrica.

4.3.9. Todas as estruturas existentes na Praça Tancredo Neves, como brinquedos, aparelhos de ginástica, quadras esportivas, mobiliário, assim como a iluminação geral e paisagismo, deverão ser modernizadas e mantidas em elevado nível de qualidade, sendo observada a manutenção periódica e reforma de equipamentos deteriorados.

4.3.10. A prática esportiva deverá ser fomentada na Praça Tancredo Neves, por meio da requalificação das quadras esportivas, realização de eventos esportivos públicos, competições, ativações de marca etc.

4.3.10.1. Eventuais competições esportivas não poderão isolar e restringir totalmente o acesso à praça, devendo ser garantido o acesso livre e gratuito, restringindo a limitação de utilização apenas às quadras esportivas utilizadas durante as competições.

4.3.11. O ecoturismo e a prática esportiva poderão ser fomentados no Parque Municipal Morro do Finder, sobretudo as atividades de rapel e escalada na Pedra do Veloso.

4.3.11.1. Eventuais eventos, competições esportivas, entre outros, não poderão isolar e restringir totalmente o acesso ao parque, devendo ser garantido o acesso livre e gratuito.

4.3.12. Propostas de intervenções em imóveis que não sejam de propriedade do Município de Joinville não poderão ser utilizadas como condicionantes de viabilidade econômico-financeira do projeto, devendo ser apresentadas como sugestões e acompanhadas das devidas análises de viabilidade ambiental, técnica, econômico-financeira e jurídico-institucional, ainda que sintetizadas.

4.4. Parque Natural Municipal da Caieira

4.4.1. Todas as intervenções deverão observar o Plano de Manejo do Parque Natural Municipal da Caieira e garantir a preservação do patrimônio histórico e arqueológico.

4.4.1.1. Por tratar-se de um patrimônio arqueológico e possuir proteção cultural, toda proposta de intervenção no parque deverá ter a autorização do IPHAN.

4.4.2. Todas as estruturas existentes junto à entrada do parque, como brinquedos, aparelhos de ginástica, mobiliário, deverão ser modernizadas e mantidas em elevado nível de qualidade, sendo observada a manutenção periódica e reforma de equipamentos deteriorados.

4.4.2.1. Deverão ser mantidos sanitários públicos e bebedouros na edificação de apoio, junto à entrada do parque, em elevadas condições de conservação e limpeza.

4.4.3. Deverá ser instalado ponto de água potável na parte final do parque, próximo dos antigos fornos da caieira e da Lagoa do Saguçu, a ser disponibilizada gratuitamente aos usuários.

4.4.4. Todas as trilhas existentes no parque deverão ser mantidas em boas condições,

preservando sua característica rústica, sendo observada a manutenção periódica.

4.4.4.1. A sinalização das trilhas deverá ser renovada e mantida em elevado nível de qualidade.

4.4.4.2. Deverá ser instalada sinalização educativa, a fim de valorizar a educação ambiental da fauna e flora local, do patrimônio histórico (antigos fornos da Caieira), do patrimônio arqueológico (sambaquis), bem como da geografia do município de Joinville.

4.4.5. Será vedada a cobrança para o acesso ao parque, em qualquer dos seus equipamentos.

4.4.6. Deverá ser prevista a construção e a manutenção de um novo mirante na parte final do parque, próximo dos antigos fornos da caieira e da Lagoa do Saguacu, em técnica sustentável, que minimize o impacto ambiental e o consumo de recursos naturais não renováveis, respeitando a interação com a natureza e com o patrimônio.

4.4.7. A educação ambiental, patrimonial e arqueológica deverá ser fomentada no parque, bem como o turismo ecológico, náutico e de observação de fauna, em especial aves.

4.4.8. Propostas de intervenções em imóveis que não sejam de propriedade do Município de Joinville não poderão ser utilizadas como condicionantes de viabilidade econômico-financeira do projeto, devendo ser apresentadas como sugestões e acompanhadas das devidas análises de viabilidade ambiental, técnica, econômico-financeira e jurídico-institucional, ainda que sintetizadas.

4.5. Parque 25 de Julho

4.5.1. Todas as intervenções deverão observar o Plano de Manejo da APA Dona Francisca.

4.5.2. Deverão ser implantados pontos de água potável, a ser disponibilizada gratuitamente aos usuários.

4.5.3. Deverão ser implantados sanitários públicos, de utilização gratuita aos usuários, em elevadas condições de conservação e limpeza.

4.5.4. Todas as estruturas implantadas, como caminhos, acessos, edificações, estacionamento, estufas, entre outros, assim como a iluminação geral e paisagismo, deverão ser mantidas em elevado nível de qualidade, sendo observada a manutenção periódica, a reforma de equipamentos deteriorados e o restauro de equipamentos tombados.

4.5.5. Será vedada a cobrança para o acesso às áreas comuns do parque, entendidas como o entorno do lago da Vila Enxaimel, o espelho d'água e a praça de acesso ao Palácio das Orquídeas, entre outros equipamentos de uso comum.

4.5.6. Poderão ser construídas edificações complementares, por conta e risco da concessionária, preferencialmente em estilo arquitetônico que remeta à arquitetura enxaimel.

4.5.7. Observadas as restrições legais, será permitida a instalação de novos equipamentos e atrações, tais como tirolesa, pedalinho, entre outros, nos quais poderá haver a cobrança para utilização das atrações.

4.5.8. Deverá ser instalada sinalização orientativa e educativa, a fim de valorizar a educação a respeito da história do patrimônio histórico (Casa Krüger), da arquitetura enxaimel e das casas realocadas, da cultura das orquídeas, entre outros.

4.5.9. Poderão ser previstos espaços para eventos temporários, como shows, exposições, feiras etc., os quais deverão contemplar a respectiva infraestrutura hidrossanitária e de energia elétrica.

4.5.10. Propostas de intervenções em imóveis que não sejam de propriedade do Município de Joinville, tais como terrenos vizinhos, não poderão ser utilizadas como condicionantes de viabilidade econômico-financeira do projeto, devendo ser apresentadas como sugestões e acompanhadas das devidas análises de viabilidade ambiental, técnica, econômico-financeira e jurídico-institucional, ainda que sintetizadas.

4.5.11. Deverá ser mantida a permissão de uso não-onerosa à Associação Joinvillense de Agroindústrias Artesanais Rurais - AJAAR, atualmente existente, mantendo a edificação em elevado nível de conservação.

5. DOS PRODUTOS

A estrutura das entregas deverá observar exatamente a estrutura disposta abaixo, com um documento para o "Produto 1 - Estudos Preliminares", um documento para o "Produto 2 - Modelagem de Arquitetura, Engenharia e Ambiental", e dessa mesma forma com os demais produtos.

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

5.1. Produto 1 - Estudos Preliminares

5.1.1. *Benchmarking*

5.1.1.1. Levantamento de exemplos de projetos similares (assim entendidos como preferencialmente de equipamentos de porte similar e em municípios de porte similar) e de iniciativas relevantes de concessão e de parques urbanos e ambientais 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 dos equipamentos objeto deste PMI.

5.1.2. Relatório de Potenciais Investidores

5.1.2.1. Relatório contendo uma listagem com no mínimo 10 potenciais investidores, com base nos principais investidores em parques privados (exceto parques de diversões) ou concedidos à iniciativa privada. O relatório deverá trazer o nome da empresa, a indicação de uma pessoa de contato com o nome, cargo e e-mail, e informações relevantes a respeito do histórico dos equipamentos que a empresa administra.

5.1.2.2. Os contatos do relatório deverão ser validados, de forma a garantir que não estejam desatualizados ou equivocados.

5.1.2.3. A informação do nome das respectivas pessoas físicas e contato das empresas listadas não será divulgada, em razão da proteção de dados.

5.1.3. Estudo de Demanda e Necessidades

5.1.3.1. Projeção de demanda ao longo do tempo sugerido de concessão, considerando o crescimento demográfico e econômico, bem como eventual diversificação de atrações.

5.1.3.2. Possibilidades de negócios e atividades que possam ser ofertadas nos equipamentos, a sua demanda estimada e projeção de receita para a concessionária, respeitando a sustentabilidade ambiental e respeitando a natureza e as limitações legais de cada equipamento conforme seus planos de manejo, quando existentes.

5.1.4. Mapeamento de Atores e Estratégia de Comunicação

5.1.4.1. O mapeamento deve identificar os principais atores (sociedade civil, usuários dos parques, comunidade do entorno, setor privado, mídia, órgãos de controle etc.), e deverá apresentar estratégias para informar e engajar os atores mapeados durante a fase de estruturação e licitação da concessão dos parques municipais, até o início da operação pela concessionária.

5.1.4.2. As estratégias de informação e engajamento devem, preferencialmente, evitar a utilização de mídias e ferramentas pagas, privilegiando estratégias que não incorram em custos financeiros adicionais ao Município.

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

5.2.1. Inventário das Condições Existentes

5.2.1.1. Avaliação das instalações e estruturas existentes nos parques, com descrição e detalhamento dos bens (inclusive reversíveis) que constituirão a concessão, contemplando avaliação dos sistemas existentes da sua infraestrutura (sistemas elétrico e hidrossanitário, prevenção contra incêndio, impermeabilização, estrutura e demais componentes), com imagens, desenhos esquemáticos, croquis ou demais elementos aplicáveis, incluindo elaboração de plano de modernização, correção e manutenção desses sistemas, conforme a necessidade, visando atender às normas vigentes.

5.2.1.2. Eventuais limitações físicas/operacionais existentes e/ou não-conformidades nos equipamentos 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.), em todos os equipamentos.

5.2.1.3. 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, em todos os equipamentos.

5.2.1.4. Avaliação da infraestrutura disponível dos equipamentos e suas estruturas associadas (vias de acesso e estacionamento de veículos).

5.2.2. Desenvolvimento dos Empreendimentos

5.2.2.1. Os estudos devem fornecer uma visão global dos projetos bem como permitir a identificação de todos os elementos com entendimento.

5.2.2.2. Apresentação das premissas norteadoras que serão utilizadas na solução para o desenvolvimento dos projetos.

5.2.2.3. Solução para o desenvolvimento dos empreendimentos, visando a otimização do uso do espaço público, a plena satisfação da demanda atual e futura dos usuários, e a implementação de melhorias que garantam a eficiência operacional e econômica, bem como a sustentabilidade do projeto, maximizando seu impacto positivo na comunidade.

5.2.2.4. Projetos de arquitetura e engenharia, demonstrando claramente as implantações de acordo com as fases/etapas propostas, consistentes com as projeções de demanda, especificando as eventuais obras previstas para cada fase/etapa, atendendo aos parâmetros e especificações técnicas mínimas e evidenciando o atendimento às normatizações aplicáveis.

5.2.2.4.1. Os projetos deverão 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 das obras, ou ainda outras investigações e ensaios, quando couber.

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

5.2.2.4.3. O nível de detalhamento dos projetos apresentados deverá atender aos requisitos da Lei Federal nº 14.133/2021, da Lei Federal nº 8.987/1995 ou da Lei Federal nº 11.079/2004 (a que for aplicável ao modelo contratual proposto) e da Instrução Normativa TCE/SC nº 22/2015, a fim de serem submetidos à licitação sem a necessidade de projetos ou detalhamentos adicionais.

5.2.2.4.4. O nível de detalhamento dos projetos deve também permitir a avaliação do custo (com a discriminação em seus principais itens: materiais, equipamentos, obras civis, despesas ambientais, aprovações e licenciamentos, dentre outros) das obras e o prazo de execução delas, bem como os riscos associados à implementação dos projetos.

5.2.2.4.5. O detalhamento das pranchas de projeto deverá contemplar, no que couber, todos os elementos necessários à quantificação dos serviços, em conformidade com a ABNT NBR 6492. O cálculo e a discriminação das áreas (bruta, computável, projeção e etc.) deve ser disposto de forma clara e direta.

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

5.2.2.5. 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.

5.2.3. Plano de Operação e Manutenção

5.2.3.1. Os estudos deverão apresentar as diretrizes para a elaboração do Plano de Operação e Manutenção de cada equipamento, 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. Análise ambiental, urbanística e de trânsito de cada um dos equipamentos e seus entornos, a fim de identificar a situação atual e propor iniciativas para integrá-los ao entorno e mitigar eventuais efeitos negativos da sua operação, bem como apontar o potencial de ampliação e eventual construção de estruturas anexas, contemplando a implantação das ações previstas nos planos de negócios.

5.2.4.2. Os projetos deverão conter aspectos de sustentabilidade construtiva, valorizando iniciativas e tecnologias relacionadas à eficiência energética, eficiência hídrica, redução na geração de resíduos sólidos e sua destinação adequada, entre outros.

5.2.4.3. Os estudos devem estar alinhados com os objetivos de cada equipamento: lazer, pesquisa científica e educação ambiental, conservação dos ecossistemas presentes (por exemplo mata atlântica), proteção da fauna e flora silvestre, restrição de atividades potencialmente poluidoras, regularização de novas ocupações, mitigação de ocupações irregulares, fomentação do turismo ecológico, preservação do patrimônio cultural dos sítios arqueológicos e ecossistemas de manguezal e restinga.

5.3. Produto 3 - Modelagem Econômico-Financeira

5.3.1. Análise de Viabilidade Econômico-Financeira

5.3.1.1. 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. 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. Eventual economia ao Poder Concedente gerada pelo projeto.

5.3.1.4. Estimativa de tributos diretos e indiretos arrecadados, considerando a projeção de receitas.

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

5.3.1.5.1. Premissas macroeconômicas e financeiras;

5.3.1.5.2. Premissas fiscais e tributárias;

5.3.1.5.3. Modelo de remuneração do futuro contratado;

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

5.3.1.5.5. Dimensionamento de custos e despesas, discriminando-os entre fixos e variáveis (OPEX), com base nas diretrizes do plano de operação e manutenção;

5.3.1.5.6. 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);

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

5.3.1.5.8. 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);

5.3.1.5.9. Valor a ser pago a título de contraprestação pecuniária pelo poder concedente, caso existente, e a respectiva metodologia de cálculo, incluindo fórmulas e índice, considerando também a remuneração variável vinculada aos indicadores de desempenho;

5.3.1.5.10. 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;

5.3.1.5.11. Valor do contrato.

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

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

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

5.3.1.6.3. Alavancagem financeira máxima;

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

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

5.3.1.6.6. Outras informações que julgarem necessárias.

5.3.1.7. Além da justificativa de prazo trazida no item 5.3.1.5.10, 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, demonstrando o impacto no projeto da adoção de diferentes prazos de concessão.

5.3.1.8. 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.

5.3.1.9. 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.

5.3.1.10. Apresentar as possibilidades de financiamento dos empreendimentos, indicando as principais linhas de crédito aplicáveis ao poder público e à iniciativa privada e suas principais características, como prazo, taxas, entre outros, incluindo eventuais possibilidades não convencionais de financiamento do empreendimento.

5.3.2. Planilha de Viabilidade Econômico-Financeira

5.3.2.1. 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.

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

5.3.2.3. As avaliações da planilha econômico-financeira deverão permitir o cálculo do valor da contraprestação pecuniária ou outorga necessária a que o Valor Presente Líquido (VPL) do projeto se torne zero.

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

5.3.2.4.1. Painel de controle (sumário);

5.3.2.4.2. Demonstração de Resultados de Exercício;

5.3.2.4.3. Balanço Patrimonial;

5.3.2.4.4. Demonstração de Fluxo de Caixa Direto e Indireto;

5.3.2.4.5. Termos e condições da contraprestação pecuniária;

5.3.2.4.6. Investimentos e manutenções periódicas (CAPEX);

5.3.2.4.7. Depreciações e amortizações;

5.3.2.4.8. Termos e condições de financiamento;

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

5.3.2.4.10. Custos de operação e manutenção (OPEX);

5.3.2.4.11. Custo médio ponderado de capital (WACC);

5.3.2.4.12. Análises de Sensibilidade;

5.3.2.4.13. Outras que se julgarem necessárias.

5.3.2.5. A planilha deverá trazer os indicadores econômico-financeiros de forma global do projeto, de forma única para todos os equipamentos concedidos.

5.3.2.5.1. Ainda que os indicadores do projeto sejam obtidos de forma global, a planilha deverá evidenciar as receitas e despesas de cada equipamento, a fim de permitir a visualização individual da viabilidade de cada equipamento concedido.

5.3.2.6. Deverá ser demonstrada claramente o valor presente líquido de cada equipamento

considerando as intervenções obrigatórias, e qual o impacto das intervenções facultativas na Taxa Interna de Retorno e na redução de eventual contraprestação pecuniária.

5.3.2.7. Deverá ser demonstrada claramente a parcela de receita que remunera o CAPEX e a parcela que remunera o OPEX, cuja proporção deverá se refletir nos mecanismos de pagamento, previstos no contrato.

5.3.3. Estimativas de CAPEX e OPEX

5.3.3.1. 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.

5.3.3.2. Nas estimativas de CAPEX, as estimativas de custos do valor dos investimentos para definição do preço de referência para a licitação será calculado com base em valores de mercado considerando o custo global de obras semelhantes no Brasil ou no exterior ou com base em sistemas de custos que utilizem como insumo valores de mercado do setor específico do projeto, aferidos, em qualquer caso, mediante orçamento sintético, elaborado por meio de metodologia expedita ou paramétrica, considerando nível de detalhamento de anteprojeto.

5.3.3.3. Deverá ser apresentado o valor de CAPEX previsto para cada fase/etapa de implantação proposta, de acordo com o projeto.

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

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

5.3.3.6. Os custos operacionais dos empreendimentos 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 - Modelagem Jurídico-Institucional

5.4.1. Avaliação de Viabilidade Jurídico-Institucional

5.4.1.1. Análise jurídico-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. 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 preferência por 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.

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

5.4.1.5. 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 e pelo poder concedente.

5.4.2. Matriz de Riscos

5.4.2.1. Descrição da matriz de riscos com a sua adequada alocação entre as partes, análises de consequências, custo do risco, 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. Sistema de Indicadores e Mensuração de Desempenho

5.4.3.1. 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.

5.4.3.2. 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.

5.4.3.3. Os indicadores de desempenho deverão estar agrupados em:

- a) Satisfação do Usuário: avaliando a satisfação do usuário quanto ao serviço prestado;
- b) Ativação: avaliando o número de atividades realizadas nos equipamentos, respeitada a vocação e as limitações ambientais de cada parque;
- c) Manutenção: avaliando a disponibilidade e qualidade da infraestrutura e dos serviços, bem como o cumprimento dos prazos estabelecidos para os mesmos;
- d) Conservação Ambiental: avaliando a qualidade e preservação dos recursos naturais, incluindo indicadores de cobertura vegetal, qualidade da água, proteção da fauna, gestão de resíduos, eficiência energética e conformidade com padrões de sustentabilidade ambiental;
- e) Conformidade: avaliando o atendimento aos prazos e requisitos exigidos para a apresentação de certificados e relatórios.

5.4.4. Minutas de Instrumentos Jurídicos

5.4.4.1. 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 contraprestação pecuniária (caso existente) e plano de negócios de referência, com base nas premissas adotadas pelos interessados.

5.4.4.1.1. Na minuta de contrato, o capítulo relativo ao mecanismo de pagamento deverá indicar a proporção da receita que remunera o CAPEX e a proporção da receita que remunera o OPEX, conforme a modelagem econômico-financeira.

5.4.4.1.2. As propostas serão julgadas pelo maior valor de outorga ou pela menor contraprestação, a depender da modalidade contratual que os estudos indicarem.

5.4.4.1.2.1. As propostas serão julgadas por valor global, ou seja, somando todos os equipamentos.

5.4.4.1.2.1. Ainda que o julgamento se dê pelo valor global, na proposta da licitante deverá ser discriminado o valor de outorga ou contraprestação de forma individualizada para cada equipamento.

5.4.4.2. Deverão ser entregues as minutas de Documento de Formalização de Demanda e Estudo Técnico Preliminar, conforme modelos utilizados pelo Município de Joinville.

5.4.4.3. As minutas dos documentos editalícios e contratuais devem prever a possibilidade de contratação do Verificador Independente pelo poder concedente, permitindo que a aferição do desempenho seja feita tanto com o auxílio do Verificador Independente, caso o poder concedente opte pela sua contratação, como também pelo poder concedente individualmente, caso não seja contratado o serviço de apoio do Verificador Independente.

5.4.4.4. 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. Adequação dos Documentos aos Requisitos Legais

5.4.5.1. Deverá ser apresentado um relatório relacionando os produtos entregues com os documentos exigidos pela Lei Federal nº 14.133/2021, pela Lei Federal nº 8.987/1995 ou pela Lei Federal nº 11.079/2004 (a que se aplicar à modelagem propostas), pela Instrução Normativa SAP nº 03/2024 (aprovada pelo Decreto Municipal nº 64.109/2024) e pela Instrução Normativa nº 22/2015 do Tribunal de Contas do Estado de Santa Catarina, indicando claramente qual é o documento e página em que constam cada item solicitado na legislação listada.

5.5. Produto 5 - 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 jurídico-institucional;

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 **Ricardo Mafra, Secretário (a)**, em 23/03/2026, às 09:10, 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 **Fabio Joao Jovita, Secretário (a)**, em 23/03/2026, às 10:23, 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 **28715310** e o código CRC **22CB32B0**.

Av. Hermann August Lepper, 10 - Bairro Saguacu - CEP 89221-005 - Joinville - SC - www.joinville.sc.gov.br

25.0.163946-9

28715310v2