

CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº [•] / [•]

PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA (PPP) NA MODALIDADE DE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA PARA A
CONSTRUÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E EXPLORAÇÃO DO NOVO GINÁSIO DE ESPORTES NO
MUNICÍPIO DE JOINVILLE

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	3
1. TERRENOS PARA IMPLANTAÇÃO DO NOVO GINÁSIO DE ESPORTES	4
2. AVALIAÇÃO DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA E EDILÍCIA INCIDENTE	6

As informações contidas neste ANEXO são apenas referenciais e não vinculantes. Cabe à LICITANTE para a elaboração de suas PROPOSTAS ECONÔMICAS ou à CONCESSIONÁRIA na execução do CONTRATO, o levantamento das informações e documentos, inclusive por meio da realização de visitas técnicas, responsabilizando-se, ainda, pelos custos e despesas referentes às providências necessárias.

INTRODUÇÃO

O presente documento tem como objetivo apresentar informações sobre a ÁREA DA CONCESSÃO da Parceria Público-Privada (PPP) na modalidade de concessão administrativa para a construção, gestão, operação, manutenção e exploração do NOVO GINÁSIO DE ESPORTES no município de Joinville.

Os dados aqui reunidos são meramente referenciais e possuem caráter informativo. Assim, não exigem a CONCESSIONÁRIA de realizar consultas formais à Administração Pública Municipal no caso de eventuais divergências entre os dados deste anexo e outras fontes de informação. Para fins de análise, foram levantadas informações básicas sobre a situação fundiária, a legislação urbanística e edilícia incidente.

Ressalta-se que, por se tratar de um equipamento ainda a ser construído (consistindo, portanto, em um projeto “*greenfield*”), não se aplica a avaliação de condições de grandes instalações existentes.

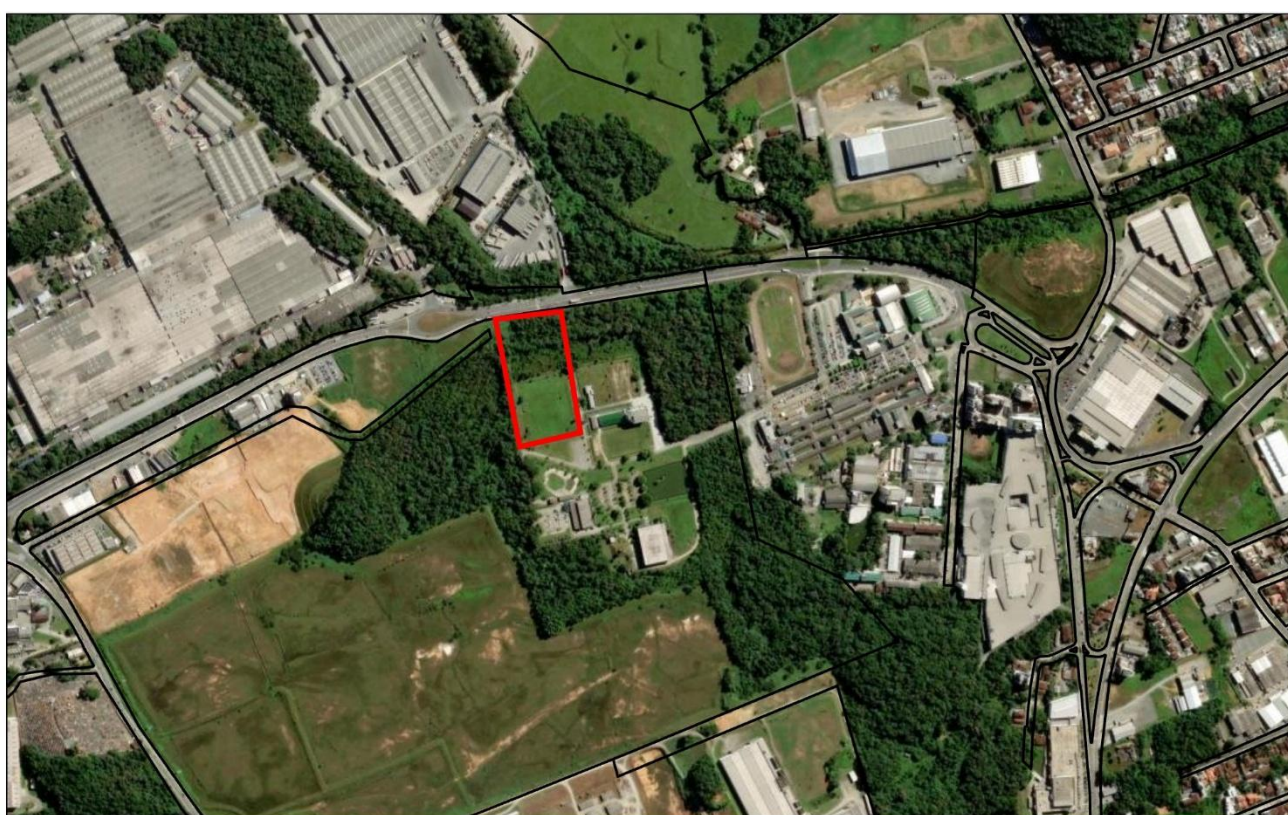
Por fim, o presente anexo também compreende um apêndice que concentra os documentos obtidos com os serviços de consulta de uso e ocupação do solo e de espelho cadastral disponibilizados no portal da Prefeitura Municipal de Joinville, conforme *link* a seguir: <https://www.joinville.sc.gov.br/servicos/obter-consulta-de-uso-e-ocupacao-do-solo/>.

1. TERRENOS PARA IMPLANTAÇÃO DO NOVO GINÁSIO DE ESPORTES

O local escolhido pelo MUNICÍPIO para a implantação do NOVO GINÁSIO DE ESPORTES se encontra em dois terrenos contíguos 21.844,89 m² e 8.464,00 m² à beira da Avenida Edgard Nelson Meister, anexo à Universidade da Região de Joinville – UNIVILLE.

Mais especificamente, o endereço de ambos os terrenos consta na Avenida Edgard Nelson Meister, 1242, Zona Industrial Norte, conforme documentos de consulta de Uso e Ocupação de Solo em Apêndice. As inscrições imobiliárias dos terrenos são as de número 12-0-22-11-700 e 12-0-22-11-702.

Figura 1 - Terreno do GINÁSIO e entorno



1:10.000
0 410 820 1.640 ft
0 125 250 500 m
Source: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community

Fonte: Grupo Stadium a partir de bases do SIMGEO, Prefeitura de Joinville.

Vale ressaltar que, apesar de na consulta do Espelho Cadastral do terreno cuja matrícula é a de nº 12.00.22.11.0702 constar que o terreno é de propriedade da Fundação Educacional da Região de Joinville, a Secretaria de Esportes – SESPORTE do MUNICÍPIO já indicou por meio do MEMORANDO SEI Nº 25846823/2025 - SESPORTE.UPE.AIN, disponibilizado a todos os Consórcios, que os trâmites de desapropriação já estão em andamento e o ato de aquisição já foi realizado, conforme a seguir:

5. É possível disponibilizar cópia do processo de aquisição/desapropriação do imóvel onde está projetado o Ginásio de Esportes?

R: O trâmite de desapropriação acontece internamente entre a Unidade de Patrimônio Imóvel e o cartório de imóveis. Já a aquisição foi tratada diretamente com a Universidade de Joinville - UNIVILLE (proprietária do terreno inicialmente), não sendo possível o acesso aos processos na íntegra.

Esclarecido esse ponto, tem-se que o terreno como um todo localiza-se na porção norte do município, área próximo ao limite da mancha urbana. Trata-se de uma região com predomínio de usos extensivos do solo, como indústrias, centros universitários e de pesquisa que se beneficiam da acessibilidade urbana promovida pela Avenida Edigar Nelson Meister. Não há presença de usos residenciais nas proximidades do terreno.

Nota-se, portanto, que a implantação do NOVO GINÁSIO DE ESPORTES será realizada em local estrategicamente selecionado, cuja localização oferece excelente acessibilidade, tanto para a população local quanto para visitantes de outros municípios, por meio de rodovia de fácil acesso. A escolha do terreno visa atender às exigências de logística e mobilidade, favorecendo a realização de eventos esportivos de abrangência estadual e nacional, conforme os objetivos propostos neste projeto.

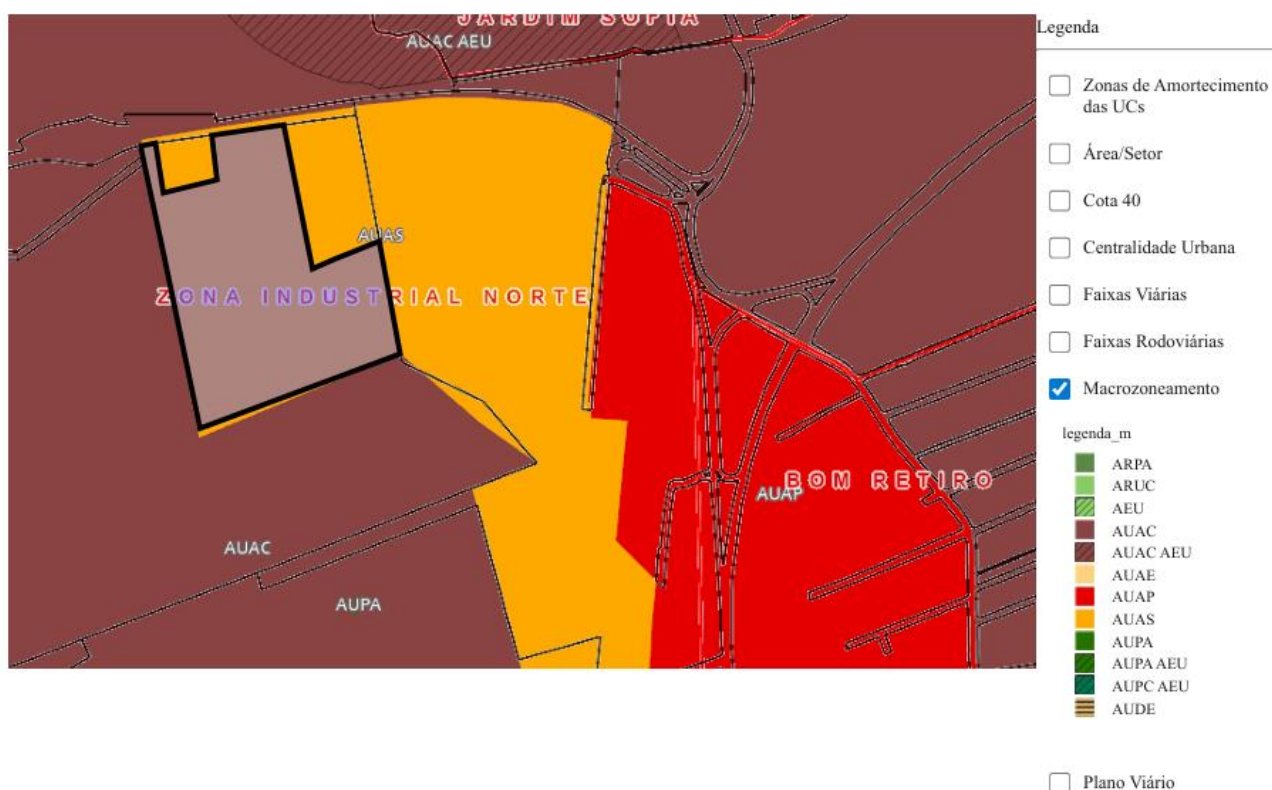
2. AVALIAÇÃO DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA E EDILÍCIA INCIDENTE

De acordo com o Plano Diretor vigente e os dados da Secretaria de Meio Ambiente do Município, parte significativa do território urbano de Joinville está inserida em bacias hidrográficas sujeitas à ocorrência de alagamentos, presença de nascentes, canais e rios urbanos canalizados ou parcialmente encobertos. Próximo ao terreno, do lado oposto à Avenida Edigar Nelson Meister, localiza-se o Rio Amazonas e outros tributários, indicando que se trata de uma planície fluvial.

Nota-se também presença significativa de massas arbóreas no terreno e no entorno, o que indica a necessidade de processos de licenciamento relativo à supressão de vegetação. Não há incidência de unidades de conservação ou zonas de amortecimento no terreno.

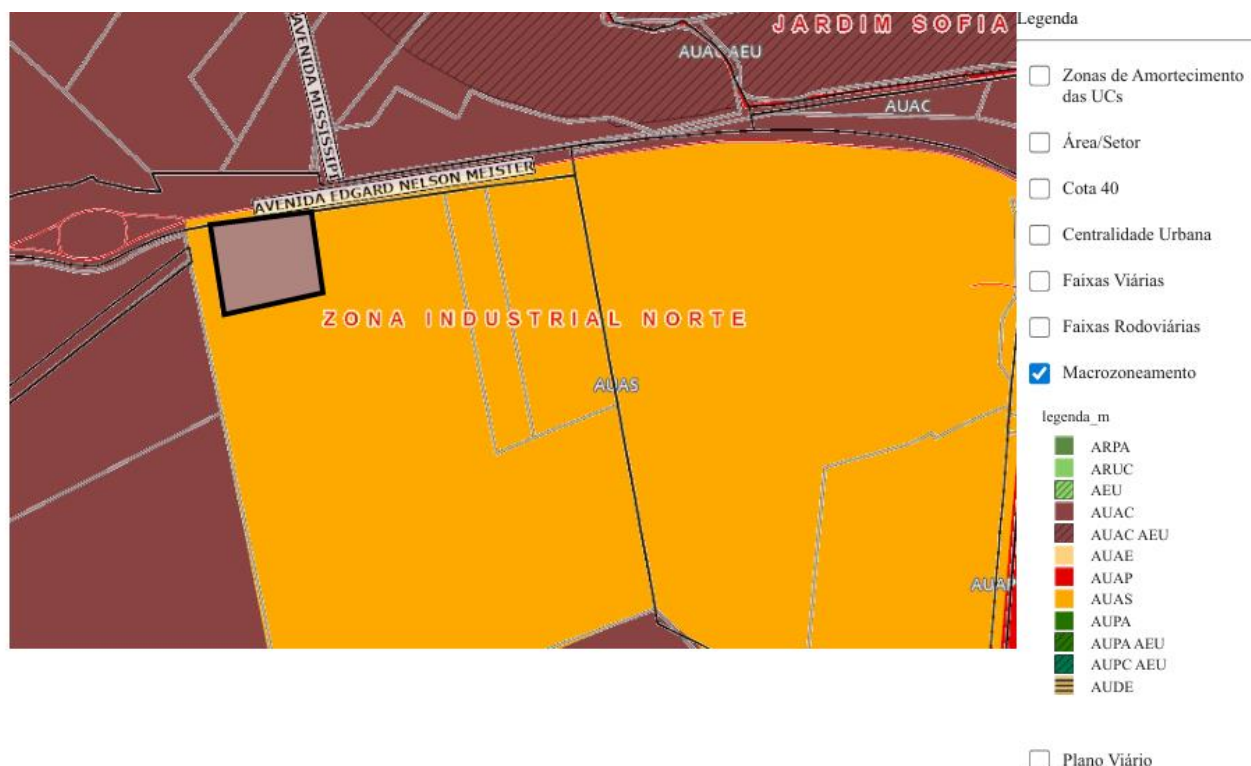
Já os parâmetros urbanísticos incidentes no terreno do GINÁSIO devem observar as exigências e restrições na Lei de Ordenamento Territorial (LOT), a Lei Complementar nº 470, de 09 de janeiro de 2017.

Figura 2 - Macrozoneamento do Terreno de Matrícula 12.00.22.11.0700



Fonte: Prefeitura Municipal de Joinville, 2025.

Figura 3 - Macrozoneamento do Terreno de Matrícula 12.00.22.11.0702



Fonte: Prefeitura Municipal de Joinville, 2025.

Na LOT, o terreno encontra-se no Setor Especial (SE-03) da Área Urbana de Adensamento Secundário (AUAS), o qual conta com os seguintes parâmetros de ocupação: Coeficiente de Aproveitamento do Lote (CAL) igual a 1,0, Taxa de Ocupação igual a 60%, Taxa de Ocupação do embasamento igual a 70%, Taxa de Permeabilidade igual a 20%, Gabarito máximo igual a 30 metros, recuo frontal igual a 5,0 metros, afastamentos lateral e de fundos iguais seguindo a expressão $\text{Altura}/6 + 0,5$, com no mínimo 1,5 metros.

Quanto a exigência de vagas de veículos, o Setor SE-0 define como referência a proporção de 1 vaga de veículos a cada 50 m² de área construída. Quanto às vagas de carga e descarga, há exigência de no mínimo 1 vaga, acrescida de 1 vaga a cada 1.000 m² de área construída.

Ressalta-se, contudo, que a reserva de vagas para comércio, indústria e prestadores de serviço é facultativa, sendo que os índices são apenas referenciais para o cálculo de vagas para idosos (5% das vagas existentes) e pessoas com deficiência (3% das vagas existentes).

Por sua vez, a LOT recomenda vagas para bicicleta em edificações não residenciais com mais de 250 m² de área, na proporção de 4 vagas, mais 10% do número de vagas de garagem.