

PRODUTO 05:

GINÁSIO

RELATÓRIO DE CONSOLIDAÇÃO

Procedimento de Manifestação de Interesse
(PMI) nº 01 de 2025

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO.....	3
2.	BENEFÍCIOS E IMPACTOS PARA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA.....	3
3.	CARACTERIZAÇÃO E DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA	5
3.1.	CARACTERIZAÇÃO	5
3.2.	DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA.....	6
4.	DIRETRIZES ARQUITETÔNICAS, DE ENGENHARIA E AMBIENTAIS.....	7
5.	SÍNTESE DA MODELAGEM OPERACIONAL	8
6.	SÍNTESE DA MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA	8
6.1.	PRINCIPAIS NÚMEROS	8
6.2.	Value for Money	9
6.3.	SÍNTESE DO BENCHMARKING	9
6.4.	ESTUDO DE DEMANDA E OPORTUNIDADES	9
6.5.	POTENCIAIS INVESTIDORES.....	10
7.	SÍNTESE DA MODELAGEM JURÍDICO-INSTITUCIONAL.....	10
8.	SÍNTESE DOS VALORES PARA RESSARCIMENTO	10
9.	CONSIDERAÇÕES FINAIS E RECOMENDAÇÕES	11

1. INTRODUÇÃO

Este relatório consolida as informações e análises desenvolvidas nos Produtos do PMI nº 001/2025, cujo objetivo é subsidiar a modelagem da concessão do Ginásio Poliesportivo de Joinville. O documento integra o diagnóstico preliminar do equipamento, o benchmarking de ginásios nacionais e internacionais, o estudo de demanda, a identificação de potenciais investidores e as análises arquitetônicas, de engenharia e ambientais.

A estrutura deste relatório foi organizada de forma a apresentar:

- Contextualização e caracterização do ativo;
- Principais conclusões do benchmarking;
- Estudo de demanda e oportunidades de uso;
- Síntese das diretrizes arquitetônicas, de engenharia e ambientais;
- Potenciais investidores e viabilidade de captação;
- Considerações finais e recomendações estratégicas.

O conteúdo é resultado da análise técnica dos documentos e dados fornecidos pela Prefeitura de Joinville, complementada por levantamentos in loco e pesquisa de mercado.

2. BENEFÍCIOS E IMPACTOS PARA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

Um dos elementos centrais para identificação dos benefícios do projeto e seu Value For Money é o aproveitamento de receitas não tarifárias, como naming rights, patrocínios, exploração comercial de áreas locáveis (ABL) e estacionamento. Essas receitas reduzem a necessidade de contraprestações públicas e ampliam a sustentabilidade financeira do contrato, diminuindo a pressão sobre o orçamento governamental. Ao contrário de equipamentos exclusivamente públicos, a concessão fomenta uma gestão orientada à diversificação e maximização de fontes de receita. Outro componente relevante é a eficiência operacional. Modelos concessionados costumam impor métricas de desempenho claras, vinculadas a indicadores de qualidade, segurança e disponibilidade. Essa lógica assegura que o ginásio mantenha padrões internacionais, evitando a degradação física e funcional observada em muitos equipamentos públicos. O ganho de eficiência também se reflete em custos de manutenção otimizados e melhor programação de eventos.

Um aspecto muitas vezes negligenciado, mas central para o VfM, é o impacto socioeconômico gerado pelo equipamento. Equipamentos esportivos novos e modernos tendem a induzir externalidades positivas, como dinamização do turismo, geração de empregos diretos e indiretos, estímulo ao comércio e fortalecimento da imagem da cidade como polo de eventos. Esses efeitos aumentam a legitimidade do investimento público e ampliam o retorno social, ainda que parte do benefício não seja capturada diretamente pelo contrato. No caso de Joinville, os principais drivers de valor residem na capacidade de integrar o equipamento a um calendário ativo de eventos esportivos e culturais; explorar de forma intensiva as áreas comerciais adjacentes; assegurar gestão profissional orientada a padrões internacionais; e estruturar a alocação de riscos de forma equilibrada, preservando a sustentabilidade fiscal do município. Esses fatores, aliados a receitas como naming rights e parcerias com o setor privado, são determinantes para que o projeto apresente Value for Money positivo frente a alternativas de gestão pública tradicional.

Os principais gatilhos de Value for Money na literatura e no projeto são:

- Prazo de Implantação
- Custos e Prazo de Provisão
- Receitas Diversificadas

Além disso, o contrato de PPP oferece os seguintes Incentivos Contratuais:

- Direito de Propriedade do Ativo – “O direito de propriedade do ativo concedido ao parceiro privado ao longo da execução contratual contribui para o ganho de flexibilidade gerencial na gestão do contrato (Hart, Shleifer e Vishny, 1997), uma vez que a concessionária possui uma margem de autonomia para a execução da construção e operação do estádio, sem a necessidade de procedimentos licitatórios para cada tipo específico de investimento. Isso estimula a realização de novos investimentos no equipamento público esportivo por parte do parceiro privado, em função de sua maior autonomia para solucionar potenciais contingências que possam ocorrer durante a construção e a operação do estádio, o que também minimiza os potenciais riscos oriundos da possibilidade de incompletude contratual na execução do contrato (Tirole, 1999).”¹
- Modalidade Bundling e Mensuração de Desempenho – “Com relação aos incentivos contratuais oriundos da modalidade *bundling* (integração da construção e operação da arena

¹ Idem.

esportiva sob a responsabilidade de um único agente) e da mensuração de desempenho do parceiro privado executor do contrato (Hart, 2003; European Commission, 2003; IMF, 2004; World Bank, 2012; Cabral e Saussier, 2013), verifica-se que os parceiros privados dos cinco projetos de PPP receberam um maior incentivo para melhorar o desempenho nos indicadores de prazo de implantação e de custos de provisão dos estádios. Isso porque o baixo desempenho da concessionária na construção e/ou operação do equipamento público influencia no valor do pagamento da contraprestação pública variável, a qual pode sofrer redução a depender do desempenho mensurado, em que pesem os problemas identificados e apresentados na seção que trata sobre os casos estudados.”²; e

- Compartilhamento de Riscos e Ganhos – “Com relação ao crítico processo de compartilhamento de riscos entre as partes (Oudot, 2005), tem-se que diferentes foram os arranjos organizacionais, sobretudo os relacionados com os riscos de construção (prazo de implantação e custo de provisão) e operação dos equipamentos públicos esportivos (risco de demanda). Diante disso, embora esta análise não tenha caráter amostral e nem seja conclusiva, pode-se inferir que quatro variáveis influenciaram no processo de alocação de riscos entre as partes. Nesse contexto, a pesquisa sugere que uma adequada distribuição dos riscos do projeto de PPP entre as partes potencializa a geração de valor público adicional na interação entre os parceiros público e privado, assim como favorece na geração de melhor desempenho na execução do projeto, sobretudo em virtude de incentivos positivos (em caso de entrega da obra dentro do prazo/custos e/ou cumprimento dos indicadores de operação) e penalizações contratuais (em caso contrário às situações apresentadas anteriormente)”.

3. CARACTERIZAÇÃO E DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

3.1. CARACTERIZAÇÃO

O Ginásio Poliesportivo localiza-se em área estratégica do município, com fácil acesso a partir de vias arteriais e proximidade a equipamentos públicos e privados de interesse. Sua infraestrutura permite a realização de eventos esportivos de médio e grande porte, com quadra oficial e arquibancadas com capacidade significativa de público, vestiários, salas de apoio e áreas técnicas.

A concessão proposta objetiva:

² Idem.

- Proporcionar espaço físico e sistemas de apoio;
- Ampliar o leque de usos e a frequência de eventos de menor porte na cidade;
- Inserir o ginásio em um modelo de gestão profissionalizada.

3.2. DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

Licenciamento Ambiental

- Licença Prévia (LP), Licença de Instalação (LI) e Licença de Operação (LO), emitidas pelo IMA — Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina (estadual) ou pela Secretaria de Meio Ambiente — SAMA (municipal), conforme tipologia e porte da obra).
- Adoção de medidas de controle de ruído, gestão de resíduos sólidos, eficiência hídrica e energética, e certificações ambientais (como AQUA-HQE ou LEED).

Autorizações Urbanísticas e Edilícias

- Alvará de Construção, expedido pela Prefeitura de Joinville, condicionado à aprovação dos projetos arquitetônico, estrutural, elétrico, hidrossanitário e de climatização.
- Habite-se ou Certificado de Conclusão da Obra, necessário antes do início das operações.
- Aprovação de projetos junto às concessionárias de água, esgoto, energia e telecomunicações.

Autorizações de Segurança e Uso Coletivo

- Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), assegurando o atendimento às normas de segurança contra incêndio e pânico.
- Licença sanitária emitida pela Vigilância Sanitária Municipal, considerando áreas de alimentação, hospitalidade e serviços ao público.
- Autorização da Polícia Militar e órgãos de trânsito para planos de evacuação, controle de público e mobilidade em dias de eventos.

Alvarás de Funcionamento e Atividades Econômicas

- Alvará de Localização e Funcionamento para o Ginásio, abrangendo atividades esportivas, culturais e comerciais.
- Alvarás específicos para bares, restaurantes e comércio interno.

Autorizações Esportivas e Culturais

- Homologação perante as federações esportivas para que as instalações possam sediar competições oficiais.
- Alvarás e registros para eventos culturais e musicais junto à Prefeitura, incluindo autorização do ECAD para execução pública de músicas.

4. DIRETRIZES ARQUITETÔNICAS, DE ENGENHARIA E AMBIENTAIS

A implantação prevê:

- Adequação às normas de acessibilidade e segurança;
- Modernização de iluminação, sonorização e climatização;
- Criação de áreas modulares para eventos variados;

Do ponto de vista ambiental, recomenda-se:

- Uso de iluminação LED e painéis fotovoltaicos;
- Coleta e reuso de águas pluviais;
- Adoção de técnicas construtivas de baixo impacto.

5. SÍNTESE DA MODELAGEM OPERACIONAL

Encargos, direitos e obrigações

PODER PÚBLICO

Gestão e Fiscalização

-  Definição dos encargos de Intervenção e Operação
-  Disponibilização da Área da Concessão livre e desimpedida
-  Análise, aprovação e licenciamento dos projetos e obras
-  Análise e aprovação do Plano de Operação
-  Aferição de desempenho por meio de Verificador Independente
-  Constituição das Garantias e pagamento das contraprestações

PARCEIRO PRIVADO

Obrigações

-  Administração, operação e gestão da agenda de eventos
-  Projetos e obras dos investimentos obrigatórios
-  Limpeza, controle de pragas e gestão de resíduos
-  Vigilância e segurança patrimonial
-  Conservação, manutenção e manejo de áreas verdes
-  Disponibilização de datas para eventos do Poder Concedente e para jogos de equipes esportivas profissionais de Joinville

Receitas

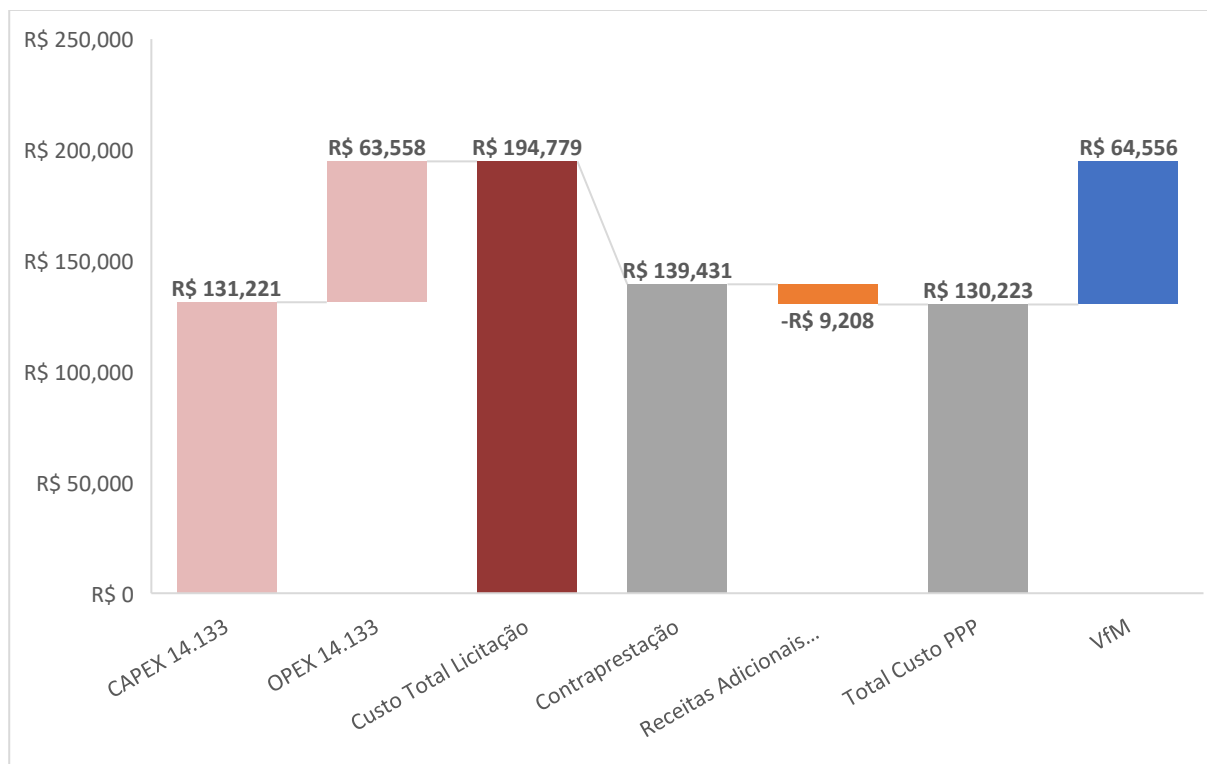
-  Aluguel de espaços: cafés, restaurantes, lojas etc.
-  Eventos: esportes, shows, feiras etc.
-  Publicidade, patrocínio e naming rights
-  Desenvolvimento imobiliário: hotel, shopping center etc.
-  Contraprestações públicas, variável conforme desempenho
-  Compartilhamento de receitas com a Prefeitura

6. SÍNTESE DA MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA

6.1. PRINCIPAIS NÚMEROS

Principais Valores	Resultado
Contraprestação Mínima Mensal	R\$ 1.193.104,77
Spread Reequilíbrio - NTN20 2055	1,39%
Capital Mínimo	R\$ 2.900.393,86
Compartilhamento de Receita Começo	1,00%
Receita base anual para o compartilhamento (Inclui CMM)	R\$ 19.275.000,00
Investimentos Estimados	R\$ 91.260.176,12
Valor do Contrato	R\$ 492.143.378,47

6.2. Value for Money (R\$mil)



6.3. SÍNTESE DO BENCHMARKING

O benchmarking considerou ginásios multiuso de porte compatível, destacando práticas aplicáveis:

- Ativação constante: programação distribuída ao longo do ano, com utilização para treinamentos, eventos escolares e shows.
- Integração comercial: áreas de alimentação, lojas temáticas e locação para eventos privados.
- Eficiência operacional: automação de iluminação, som e climatização para redução de custos.

Esses elementos reforçam que o modelo de sucesso exige diversificação de usos e gestão orientada para resultado.

6.4. ESTUDO DE DEMANDA E OPORTUNIDADES

A projeção de demanda considerou fatores demográficos, socioeconômicos e de mobilidade. A população de Joinville e região apresenta perfil compatível com a diversificação de eventos, incluindo:

- Eventos esportivos profissionais: partidas de futsal e vôlei das equipes profissionais sediadas no ginásio (JEC/Krona Futsal e Joinville Vôlei), além de basquete e outras modalidades em competições locais e regionais.
- Competições amadoras e escolares: torneios municipais e estaduais.
- Eventos culturais e corporativos: apresentações, feiras, palestras e convenções.

6.5. POTENCIAIS INVESTIDORES

O perfil buscado para a concessão inclui:

- Experiência em gestão de equipamentos esportivos e multiuso;
- Capacidade de mobilizar capital para CAPEX e OPEX;
- Rede de parceiros e promotores para captação de eventos.

Entre os potenciais interessados estão operadores privados de ginásios, promotores esportivos e grupos de entretenimento.

7. SÍNTESE DA MODELAGEM JURÍDICO-INSTITUCIONAL

Modelo contratual	Concessão administrativa (PPP)
Objeto	Concessão administrativa para a construção, operação, manutenção e exploração do Novo Ginásio de Esportes
Prazo	30 anos
Modalidade	Concorrência
Modo de disputa	Fechado
Critério de seleção	Menor valor de Contraprestação Mensal Máxima (CMM)
Requisitos para a concessão	Lei de PPPs: Art. 10, incisos I a VII + autorização CGPPP
Mecanismos extrajudiciais de solução de disputas	Comitê de Solução de Disputas Arbitragem
Garantia de Proposta	1% do VALOR DOS INVESTIMENTOS
Garantia de execução do contrato	5% do VALOR DO CONTRATO
Garantia do Poder Público	Proposta preliminar de “colchão de liquidez” de 6 CMMs em <i>escrow account</i>

8. SÍNTESE DOS VALORES PARA RESSARCIMENTO

O valor de ressarcimento do estudo do PMI utilizado na modelagem é de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) para a modelagem do Ginásio Poliesportivo Joinville.

9. CONSIDERAÇÕES FINAIS E RECOMENDAÇÕES

A consolidação dos estudos indica que o Ginásio Poliesportivo de Joinville tem potencial para se tornar um polo de eventos esportivos e culturais na região, desde que a concessão:

1. Garanta programação diversificada ao longo do ano;
2. Estabeleça investimentos alinhados à demanda projetada;
3. Adote indicadores de desempenho para medir uso e satisfação;
4. Integre o equipamento à dinâmica urbana e ao setor de turismo e eventos.

O equilíbrio entre retorno social e viabilidade financeira será determinante para o sucesso do projeto, posicionando o ginásio como referência em gestão de espaços multiuso no Sul do Brasil.