

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

1.1. Primeiramente, cumpre denotar que a Lei Municipal nº 4.903, de 21 de maio de 2024, autorizou o Chefe do Poder Executivo Municipal a firmar contrato de Concessão de Uso do Estádio Municipal Eduardo Zeferino:

Art. 1º Fica o Chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a realizar Concessão de Uso, de forma onerosa, para gestão e implantação de melhorias no "Estádio Municipal Eduardo Zeferino", localizado na Rua México, no Bairro das Nações, mediante licitação na modalidade de concorrência, por prazo de até 20 (vinte) anos, admitida sua prorrogação por igual período.

1.2. A Prefeitura de Balneário Camboriú identificou a necessidade premente de realizar a concessão de uso do Estádio Municipal Eduardo Zeferino, também conhecido como Arena das Nações. Esta decisão estratégica visa atender ao interesse público e promover o desenvolvimento esportivo, cultural e turístico da cidade, alinhando-se às diretrizes de desenvolvimento urbano e econômico do município.

1.3. O estádio atual requer investimentos significativos para sua modernização e adequação aos padrões contemporâneos de infraestrutura esportiva. A concessão surge como uma solução eficaz para viabilizar esses investimentos sem onerar os cofres públicos, permitindo a melhoria das instalações para atletas e público, a adequação às normas de segurança e acessibilidade, bem como a implementação de tecnologias modernas para gestão e operação do estádio.

1.4. A gestão privada do equipamento promete trazer maior eficiência operacional e financeira, através da profissionalização da administração, redução de custos operacionais para o município e uma manutenção preventiva e corretiva mais eficaz e regular. Além disso, a concessão visa ampliar o uso do estádio, transformando-o em um complexo multiuso que beneficiará não apenas a comunidade local, mas também atrairá turistas, fomentando o esporte amador e profissional na região.

1.5. Do ponto de vista financeiro, a exploração comercial do espaço pela iniciativa privada permitirá a geração de receitas para manutenção e reinvestimento no próprio equipamento, reduzindo os gastos públicos com sua operação e potencialmente aumentando a arrecadação municipal através de impostos e taxas. Este modelo de gestão alinha-se com as melhores práticas de sustentabilidade financeira e otimização de recursos públicos.

1.6. A opção pela concessão também se baseia em experiências bem-sucedidas em outros municípios e estados, onde modelos similares resultaram na revitalização de equipamentos esportivos subutilizados, aumento significativo no número de eventos e público, e melhoria na qualidade dos serviços oferecidos à população. Estas experiências reforçam a confiança na eficácia deste modelo para Balneário Camboriú.

1.7. Fundamentalmente, a concessão do Estádio Municipal Eduardo Zeferino atende ao interesse público ao proporcionar um equipamento esportivo e de lazer de alta qualidade à população, reduzir o ônus financeiro do município na manutenção do

estádio e criar um legado esportivo e cultural para as futuras gerações. Além disso, o projeto tem o potencial de gerar empregos e renda para a população local, fortalecendo a imagem de Balneário Camboriú como destino turístico e esportivo de excelência.

1.8. Considerando todos estes aspectos, a concessão de uso do Estádio Municipal Eduardo Zeferino se apresenta como a solução mais adequada para atender as necessidades da Administração Municipal e da população de Balneário Camboriú. Esta iniciativa alinha-se aos princípios de eficiência, economicidade e interesse público previstos na legislação vigente, prometendo transformar o estádio em um ativo valioso para o desenvolvimento sustentável da cidade.

2. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

2.1. Os requisitos para a concessão incluem:

- **Prazo de concessão:** Até 20 (vinte) anos, prorrogável por igual período
- **Área concedida:** 27.264,00m² (vinte e sete mil duzentos e sessenta e quatro metros quadrados)
- **Valor de locação/m²:** R\$ 2,00 (dois reais)
- **Valor referencial do contrato:** R\$ 13.086.720,00 (treze milhões oitenta e seis mil setecentos e vinte reais)
- **Modalidade de licitação:** Leilão Eletrônico
- **Obrigações do CONCESSIONÁRIO:**
 - Implantação, reforma e revitalização do estádio
 - Gestão e exploração comercial da área concedida
 - Manutenção dos equipamentos e infraestrutura
 - Construção de uma pista de atletismo em local designado pela Prefeitura
- **Atividades permitidas:**
 - Partidas de futebol e campeonatos esportivos
 - Eventos comunitários/sociais
 - Shows e apresentações
 - Exploração comercial (restaurantes, camarotes, quiosques, estacionamento)
 - Outras atividades relacionadas a esporte, educação, turismo e entretenimento
- **Obrigações adicionais:**
 - Apresentação de plano de trabalho em até 30 (trinta) dias após assinatura do contrato
 - Respeito às normas ambientais, urbanísticas e sanitárias
 - Prestação de contas semestral das atividades econômicas
 - Garantia de acesso livre às áreas comuns de circulação

2.2. As empresas interessadas poderão realizar visita técnica na área objeto da concessão, através de seu representante, tomando conhecimento de todos os aspectos que possam influir direta ou indiretamente na execução dos mesmos e na apresentação das propostas.

2.3. No ato da visita técnica, o representante deverá comprovar que detém os poderes necessários para atuar em nome do licitante, mediante apresentação dos documentos de

identificação e do estatuto ou contrato social do licitante ou instrumento público ou particular de procuração.

2.4. A visita técnica é facultativa e poderá ser realizada mediante agendamento prévio, em horário de expediente normal da Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú, pelos telefones [•], ou no e-mail [•], e será acompanhada por profissional habilitado e designado pela Prefeitura.

2.5. O representante de um licitante não poderá realizar visita técnica para outros.

2.6. O licitante que realizar a visita técnica receberá, através do seu representante, Atestado de Comparecimento na Visita Técnica emitido pela Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú, não lhe sendo concedido o direito de reclamações e pleitos futuros, alegando desconhecimentos sobre o objeto do contrato.

2.7. Caso o licitante opte por não realizar a visita técnica, o Atestado de Comparecimento na Visita Técnica deverá ser substituído pela Declaração de Conhecimento Pleno do objeto licitado, não lhe sendo concedido o direito de reclamações e pleitos futuros, alegando desconhecimentos das condições da concessão, bem como se eximir de responsabilidade que deste fato decorra durante a vigência do contrato.

2.8. Eventuais dúvidas ou problemas observados na fase de visita técnica e de elaboração da proposta deverão ser apontados formalmente até 3 (três) dias úteis antes da data prevista para a abertura da licitação. Após a abertura da licitação, nenhuma reclamação será aceita, cabendo à empresa vencedora a execução do objeto em sua totalidade.

3. LEVANTAMENTO DE MERCADO

3.1. Para o levantamento de mercado, foram consideradas as seguintes opções:

- a) Manutenção da gestão pública direta
- b) Concessão de uso para a iniciativa privada
- c) Parceria Público-Privada (PPP)

3.2. Após análise, a concessão de uso para a iniciativa privada mostrou-se a opção mais vantajosa pelos seguintes motivos:

- a) Permite investimentos privados sem comprometer o orçamento público
- b) Possibilita uma gestão mais eficiente e profissional do equipamento
- c) Amplia as possibilidades de exploração comercial e geração de receitas
- d) Mantém a propriedade pública do bem, com retorno ao município ao final da concessão
- e) Modelo já testado com sucesso em outros municípios e estados

3.3. Após uma análise, a concessão de uso para a iniciativa privada emergiu como a opção mais vantajosa para o município de Balneário Camboriú. Esta modalidade de gestão apresenta múltiplas vantagens que se alinham com os objetivos de

desenvolvimento e eficiência da administração pública. Primeiramente, ela viabiliza a realização de investimentos privados no Estádio Municipal Eduardo Zeferino, sem comprometer o orçamento público, permitindo a modernização e revitalização do equipamento esportivo. Além disso, a gestão privada tende a ser mais eficiente e profissional, otimizando a operação e manutenção do estádio.

3.4. A concessão também amplia significativamente as possibilidades de exploração comercial e geração de receitas, criando um fluxo financeiro que pode ser reinvestido no próprio equipamento e em outros projetos municipais. Um aspecto importante deste modelo é que ele mantém a propriedade pública do bem, garantindo que, ao final do período de concessão, o estádio retorne integralmente ao controle do município, possivelmente em condições superiores às atuais.

3.5. Além das opções consideradas outra modelo que serviu de referência para este planejamento foi o Edital de concessão do Morro do Careca - CC 004/2023 – PMBC.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

4.1. Compete ao CONCESSIONÁRIO a implantação, reforma, total revitalização e manutenção do equipamento de esporte e lazer, bem como a gestão e a exploração comercial de toda a área concedida.

4.2. O CONCESSIONÁRIO fica obrigado a implantar uma pista de atletismo em terreno designado pela Prefeitura Municipal, como parte das melhorias a serem realizadas no Estádio Municipal.

4.3. A construção da pista de atletismo deverá ocorrer dentro do prazo estipulado para as demais melhorias e estará sujeita à aprovação do PODER CONCEDENTE. Essa medida visa promover a prática esportiva do atletismo.

4.4. Após a assinatura do Termo de Concessão, deverá ser averbada a escritura pública ou Termo de Concessão junto ao registro imobiliário do imóvel.

4.5. O prazo de vigência da concessão será de 20 (vinte) anos a contar data da assinatura do Termo de Concessão.

4.6. A partir da data da assinatura do Termo de Concessão o CONCESSIONÁRIO terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias para implementar as condições de eficácia.

4.7. Na hipótese de impossibilidade de implementação das condições de eficácia, por caso fortuito, força maior ou outra justificativa não atribuível ao CONCESSIONÁRIO, este prazo e o prazo de vigência contratual poderão ser prorrogados, mediante termo aditivo.

4.8. Cumpridas as condições de eficácia, o PODER CONCEDENTE emitirá a ordem de início que formalizará a data de eficácia.

4.9. A área a ser concedida será de 27.264,00m² (vinte e sete mil duzentos e sessenta e quatro metros quadrados), conforme definição dos espaços.

4.10. As atividades que poderão ser desenvolvidas no Estádio Municipal, dentro das prerrogativas previstas no Termo de Concessão, mediante exploração comercial, são as seguintes:

- a) Partidas de futebol
- b) Campeonatos esportivos organizados pela Administração Municipal
- c) Eventos de cunho comunitário/social
- d) Shows de artistas de grande expressão nacional e internacional
- e) Restaurante
- f) Camarotes
- g) Quiosques
- h) Comércio de gêneros alimentícios, bebidas, souvenir e fotografias
- i) Estacionamento
- j) Outras atividades que estejam relacionadas ao esporte, preservação ambiental, educação, turismo e entretenimento, mediante as prerrogativas indicadas pelo PODER CONCEDENTE, regulamentadas por meio de Decreto Municipal

4.11. O CONCESSIONÁRIO poderá comercializar direitos à denominação (*naming rights*), com a autorização expressa do PODER CONCEDENTE.

- a) Fica proibido qualquer tipo de publicidade de tabagismo, drogas ou hormônios, ou que incitem a violência ou a sexualidade e que façam apologia ao crime
- b) Deve haver a compatibilidade entre o nome adotado e a imagem intrínseca do bem público em questão e a função administrativa em geral
- c) É vedada a utilização de denominação e/ou imagens que envolvam opções políticas, ideológicas e religiosas

4.12. As atividades desempenhadas no Estádio Municipal devem respeitar o fim a que se destinam o espaço público, sob a fiscalização permanente da Administração Municipal.

4.13. O CONCESSIONÁRIO, responsável pela gestão do Estádio Municipal, poderá contratar funcionários e prestadores de serviços, desde que respeitadas as normas trabalhistas, sob sua total responsabilidade o pagamento dos respectivos encargos.

4.14. Toda e qualquer venda de produtos e serviços no Estádio Municipal, somente poderá ser realizada com a autorização prévia do CONCESSIONÁRIO, observando-se os ditames da Lei Municipal nº 4.903, de 21 de maio de 2024 e legislações correlatas.

4.15. Toda e qualquer intervenção deverá ser autorizada previamente pelo PODER CONCEDENTE, ficando todas as despesas decorrentes da concessão, por conta e risco do CONCESSIONÁRIO, não cabendo ao mesmo tempo, qualquer pleito de participação ou indenização por parte do Município.

4.16. A gestão do Estádio Municipal será exercida pelo CONCESSIONÁRIO, legalmente constituído, cujas atividades estejam relacionadas ao turismo, preservação ambiental, educação, esporte e entretenimento, mediante a prerrogativas indicadas pela Administração Pública.

4.17. O projeto a ser desenvolvido pelo CONCESSIONÁRIO deverá observar as normas gerais de acessibilidade para pessoas com deficiência e/ou mobilidade reduzida, bem como promover uma estrutura adequada com banheiros para utilização por todos os usuários, observando a ABNT NBR 9050:2020 ou outra que vier a substituí-la.

4.18. Todas as vias de acesso já existentes na área concessionada deverão garantir também a entrada de atendimento de urgência e emergência, serviços de manutenção, acesso de pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, observando-se as normas legais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

4.19. Correrão integralmente por conta do CONCESSIONÁRIO os custos decorrentes do projeto, de licenciamentos, construções, manutenção dos equipamentos.

4.20. Fica sob a responsabilidade do CONCESSIONÁRIO o licenciamento ambiental e a manutenção da vigência de todas as licenças necessárias para a implantação e operação das atividades e melhorias, objetos da presente concessão, bem como, as demais autorizações que se fizerem necessárias durante sua vigência, na área da concessão.

4.21. O CONCESSIONÁRIO arcará com total responsabilidade por prejuízos e/ou indenizações decorrentes de eventuais incidentes e/ou acidentes que vierem a ocorrer no Estádio Municipal durante a vigência do Termo de Concessão.

4.22. O CONCESSIONÁRIO deverá contratar plano de seguros contra acidentes, incluindo a previsão de indenização para terceiros.

4.23. O CONCESSIONÁRIO fica obrigado a iniciar a execução do projeto e a concluí-lo dentro dos prazos estabelecidos no Alvará de Construção expedido pela Prefeitura Municipal, após concedida a Licença Ambiental de Instalação pelo órgão ambiental competente.

4.24. Se, decorrido o prazo do Alvará de Construção, o CONCESSIONÁRIO não houver dado início à execução do projeto nem requerido sua prorrogação, a concessão poderá ser rescindida e a posse do imóvel revertida desde logo em favor do Município.

4.25. O CONCESSIONÁRIO deverá buscar excelência dos serviços prestados e nos produtos comercializados na área da concessão, sendo responsável pela coordenação e pelo controle de sua ocupação, garantindo que o empreendimento seja atrativo, que promova o turismo e contribua para o desenvolvimento econômico e sociocultural da comunidade local.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES E DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

Área concedida: 27.264,00m²

Valor de locação/m²: R\$ 2,00

Valor referencial do contrato: R\$ 13.086.720,00

6. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

6.1. O parcelamento da solução não é recomendável do ponto de vista de eficiência técnica e administrativa, segurança jurídica e maximização dos benefícios para o Município e para o CONCESSIONÁRIO.

6.2. Pelo aspecto técnico e administrativo, evita conflitos de interesse e problemas de coordenação que poderiam surgir caso diferentes áreas ou funções do estádio fossem concedidas a diversas entidades. A gestão integrada garante maior eficiência na tomada de decisão e na operação geral do estádio, maximizando o uso do espaço e sua viabilidade econômica. Ainda, o controle e a fiscalização de um único contrato de concessão são mais simples e eficientes do que o controle de múltiplos contratos. A concessão única permite que o poder público tenha uma relação direta e exclusiva com o CONCESSIONÁRIO, facilitando a fiscalização de obrigações, como manutenção, segurança e contrapartidas sociais. No caso de concessão parcelada, haveria um aumento significativo na complexidade da fiscalização, além do risco de falta de uniformidade no cumprimento das obrigações.

6.3. Pelo quesito de segurança jurídica, ocorre em razão de conceder o Estádio em parcelas ocasionaria múltiplos contratos teriam que ser negociados e fiscalizados de forma independente. Isso aumentaria o risco de conflitos contratuais e poderia causar dificuldades na fiscalização e no cumprimento das obrigações de cada CONCESSIONÁRIO. Um único contrato de concessão é mais simples de gerir e oferece maior clareza quanto aos direitos e deveres do CONCESSIONÁRIO e do município, assegurando o cumprimento das metas estabelecidas.

6.4. Por fim, pelo critério de maximização de benefícios, a operação do estádio de forma unificada permite que o CONCESSIONÁRIO aproveite a economia de escala, tanto em termos de investimentos como em custos operacionais. Fragmentar a concessão poderia resultar em custos operacionais mais altos, devido à duplicidade de operações e dificuldades logísticas. Uma única concessão permite que o CONCESSIONÁRIO distribua melhor os custos e ofereça condições mais vantajosas, resultando em uma gestão mais sustentável financeiramente. Ainda, conceder o estádio como um único projeto facilita a realização de investimentos de maior porte, como reformas e modernizações, já que o CONCESSIONÁRIO teria garantias mais robustas sobre a continuidade e o retorno do investimento. No caso de parcelamento, cada CONCESSIONÁRIO poderia se sentir menos incentivado a fazer investimentos significativos, o que comprometeria a qualidade das instalações e o serviço oferecido aos usuários no longo prazo.

7. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

7.1. Não existem em andamento contratações correlatas ou interdependentes.

8. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

8.1. O Município ainda não dispõe de Plano Anual de Contratações para o exercício de 2024.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

9.1. Visa o benefício ao interesse público e promover o desenvolvimento esportivo, cultural e turístico da cidade, alinhando-se às diretrizes de desenvolvimento urbano e econômico do município.

9.2. Ainda, busca viabilizar investimentos sem onerar os cofres públicos, permitindo a melhoria das instalações para atletas e público, a adequação às normas de segurança e acessibilidade, bem como a implementação de tecnologias modernas para gestão e operação do estádio.

9.3. Por fim, objetiva proporcionar um equipamento esportivo e de lazer de alta qualidade à população e criar um legado esportivo e cultural para as futuras gerações.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

10.1. Não haverá a necessidade de providências prévias no âmbito da Administração.

11. IMPACTOS AMBIENTAIS

11.1. A considerar que o CONCESSIONÁRIO ficará responsável por melhorias e construções no Estádio Municipal, bem como a considerar que Estádio de Futebol, devido ao seu tamanho e às atividades que promovem, resta claro que provocarão impactos ambientais. Dessa forma, destacamos algumas medidas a serem observadas durante sua execução, visando a mitigação do impacto da execução deste objeto, sendo eles:

1. Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos da Construção Civil
2. Programa de Monitoramento dos Níveis de Pressão Sonora
3. Sistema de Captação e Aproveitamento de Água para irrigação do campo de futebol e abastecimento de estruturas do espaço
4. Instalação de Sistema de Iluminação LED

12. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

12.1. Ante todo o exposto, conclui-se pela viabilidade da presente contratação, uma vez considerados os seus potenciais benefícios em termos de eficácia, eficiência, efetividade e economicidade.

JULIANA SERRAO KURTH
Secretária de Administração