

PARECER SEI N° 0021847947/2024 - SAP.UCP.PPP

Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI) n° 004/2023

Objeto: Apresentação de estudos de modelagem de engenharia e arquitetura, econômico-financeira e jurídica para a reforma, requalificação, operação, manutenção e exploração do Mercado Municipal Germano Kurt Freissler, no Município de Joinville.

1. INTRODUÇÃO

O presente parecer consolida a análise dos estudos de modelagem de engenharia e arquitetura, econômico-financeira e jurídica apresentados pela pessoa autorizada, considerando a sua qualificação, em observância ao Edital de Chamamento Público para Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI) n° 004/2023 referente à estruturação de projeto para a reforma, requalificação, operação, manutenção e exploração do Mercado Municipal Germano Kurt Freissler.

Conforme Termo de Autorização SAP.UCP.CGPPP n° [0019527658](#), publicado no Diário Oficial Eletrônico do Município de Joinville (DOEM) n° 2376, o Consórcio GRUPO MARKTPLATZ, formado pelas empresas URBE CONSULTORIA E PROJETOS LTDA (CNPJ n° 43.121.881/0001-01) e JULIANA SOARES GRIJO SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA (CNPJ n° 53.098.439/0001-65) foi autorizado a apresentar os referidos estudos.

Originalmente, o prazo de apresentação dos estudos foi estipulado em 120 (cento e vinte) dias contados do dia útil seguinte à publicação do Termo de Autorização, considerando o término do prazo em dia útil, assim entendido como dia de expediente na Prefeitura Municipal de Joinville. Em 03 de maio do corrente, a autorizada solicitou prorrogação de prazo para apresentação dos estudos, a qual foi deferida parcialmente pelo Conselho Gestor do Programa Municipal de Parcerias Público-Privadas de Joinville, conforme Decisão SAP.UCP.CGPPP n° [0021205983](#)/2024, e o prazo para apresentação dos estudos foi prorrogado para 29 de maio de 2024.

Durante o período de elaboração dos estudos, foram realizadas reuniões mensais de acompanhamento com a autorizada.

Decorrido o prazo previsto, os estudos foram entregues pela autorizada, tempestivamente, no dia 29 de maio de 2024.

Os documentos foram, então, submetidos à análise da Comissão Especial de Acompanhamento e Avaliação dos Estudos, nomeada pela Portaria CGPPP n° 09/2023 (SEI [0019554942](#) e [0019605046](#)). Da referida análise, originou-se o presente parecer.

Conforme estabelecido no instrumento convocatório, para avaliação dos estudos foram considerados os seguintes parâmetros:

- a) observância das diretrizes e atendimento do escopo do presente Chamamento Público;
- b) consistência das informações que subsidiaram sua realização e grau de abrangência dos Estudos;
- c) compatibilidade com as melhores técnicas de elaboração, segundo normas e procedimentos pertinentes e de sustentabilidade, bem como sua adequação à legislação aplicável e com as normas técnicas emitidas pelos órgãos e pelas entidades competentes;
- d) análise comparativa de viabilidade econômico-financeira e de custo e benefício dos projetos propostos, entre si e com soluções alternativas;
- e) o impacto socioeconômico da proposta para o empreendimento.

2. CONSIDERAÇÕES GERAIS

Os estudos entregues apresentam, em geral, um bom nível de qualidade e merecem destaque pela simplicidade das intervenções propostas ao mesmo tempo em que transformam o local e aumentam significativamente a ativação tanto do mercado como da praça anexa, atendendo ao interesse público e criando um ambiente ainda mais qualificado para o fomento da cultura gastronômica, do turismo, lazer e entretenimento da população.

A Unidade Executiva do Programa Municipal de Parcerias Público-Privadas sempre destaca a importância de uma formatação adequada nos documentos entregues, bem como uma redação clara, objetiva e correta. Ainda que alguns documentos tenham sido repetidos, esta Comissão entende que a repetição se dá em razão de utilizá-los como anexo da minuta do edital de licitação para a concessão.

Da avaliação dos estudos se constatou a necessidade de adequações, complementações e esclarecimentos quanto aos métodos utilizados, à formatação, padronização de termos, entre outros. No entanto, o conceito apresentado atende às expectativas para o projeto.

3. ANÁLISE DOS ESTUDOS

Estudo	Subtópico	Nota de Qualidade
Estudos Preliminares	Benchmarking	100
Estudos Preliminares	Estudo de Demanda e Necessidades	100
Modelagem de Arquitetura, Engenharia e Ambiental	Inventário das Condições Existentes	100
Modelagem de Arquitetura, Engenharia e Ambiental	Desenvolvimento do Empreendimento	50
Modelagem de Arquitetura, Engenharia e Ambiental	Plano de Operação e Manutenção	50
Modelagem de Arquitetura, Engenharia e Ambiental	Estudos Ambientais e Integração Urbana	100
Modelagem Econômico-Financeira	Análise de Viabilidade	50
Modelagem Econômico-Financeira	Estimativas de CAPEX e OPEX	50
Modelagem Jurídica	Avaliação de Viabilidade Jurídica	100
Modelagem Jurídica	Levantamento de Passivos	100
Modelagem Jurídica	Matriz de Riscos	100
Modelagem Jurídica	Reequilíbrio Econômico-Financeiro	50
Modelagem Jurídica	Sistema de Indicadores e Mensuração de Desempenho	75
Modelagem Jurídica	Verificador Independente	75
Modelagem Jurídica	Minutas de Instrumentos Jurídicos	50
Modelagem Jurídica	Adequação dos Documentos aos Requisitos Legais	100
Relatório de Consolidação de Resultados	Relatório de Consolidação de Resultados	75

3.1. Produto 1 - P01 - Estudos Preliminares

O Estudo de Demanda e Necessidades apresentado tem a qualidade esperada por esta Comissão, que fará solicitações pontuais de ajustes e esclarecimentos sobretudo relacionadas à formatação e padronização. Apresentou uma boa análise preliminar do equipamento, possibilidades de ampliação, elementos catalisadores de demanda futura e uma boa projeção de demanda, inclusive com projeção demográfica e formulação de variáveis que levaram às conclusões do estudo, considerando, por exemplo, a população residente a determinada distância a pé e por veículos motorizados, bem como a renda desta população e a existência de outros equipamentos indutores de demanda - como museus e equipamentos culturais diversos.

O documento relacionado à análise de *benchmarking* apresenta outros dez projetos no Brasil com informações objetivas a respeito de cada um, bem como a indicação das semelhanças de cada equipamento que motivaram o consórcio a utilizá-los como comparativo. Estas informações permitem avaliar e comparar adequadamente o projeto com os demais equipamentos apresentados.

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

Os estudos trouxeram uma boa análise na seção relacionada ao Inventário das Condições Existentes. Na seção relativa ao Desenvolvimento do Empreendimento, apresentou a solução para o empreendimento, porém não apresentou claramente as fases/etapas de implantação da proposta e não apresentou o cronograma de execução das obras e licenciamentos previstos. O nível de detalhamento dos projetos não atende plenamente aos requisitos. Necessita de complementos e adequações. Na seção do Plano de Operação e Manutenção, esta Comissão entende que os estudos necessitam de maior detalhamento no que tange aos procedimentos e metodologias que possibilitem o atendimento à proposta de negócio. Não consta, neste documento, o Plano de Operação. A seção relativa aos Estudos Ambientais e Integração Urbana apresenta bom nível de qualidade. As pranchas arquitetônicas apresentadas não indicam as cotas e outras informações essenciais. São necessárias também adequações relacionadas à formatação, padronização, terminologias e outros aspectos relacionados à redação e à remissão à legislação.

Em geral, as soluções apresentadas são bastante criativas, de simples implementação, e que permitirão uma melhor ativação do Mercado Municipal, bem como a melhoria da sua qualidade arquitetônica.

3.3. Produto 3 - P03 - Modelagem Econômico-Financeira

Da análise dos documentos apresentados é possível perceber que o projeto está alinhado com os objetivos traçados de longo prazo. No entanto, carece de informações relevantes, principalmente no que tange às composições do cálculos apresentados no produto. Embora em alguns casos conste em planilha, as informações devem estar transcritas no caderno de texto. O modelo de remuneração gira em torno somente da área bruta locável. Ainda que entenda-se ser a principal fonte de receita do projeto, os estudos deveriam abordar também outras formas de remuneração, como publicidade e eventos, por exemplo, mesmo que de forma referencial como receitas acessórias. A forma com que se definiu o valor de aluguel está confusa e deve ser melhor esclarecida, bem como a demonstração do *ramp-up* do projeto. A metodologia da outorga variável deve ser esclarecida. São necessárias adequações para padronizar as terminologias no texto.

Com relação às estimativas de CAPEX e OPEX, faltam estimativas mais detalhadas, principalmente de CAPEX. Quanto ao OPEX, utilizou-se de fontes diferentes para sua composição, algumas das quais merecem ser esclarecidas. Alguns critérios adotados deverão ser melhor abordados.

3.4. Produto 4 - P04 - Modelagem Jurídica

O consórcio fez uma boa análise jurídico-institucional em geral, ainda que algumas adequações se façam necessárias. Na análise das questões ambientais não foi considerada a Lei Complementar nº 601, de 12 de abril de 2022, que estabelece diretrizes quanto à delimitação das faixas marginais de cursos d'água em Área Urbana Consolidada, que impacta de sobremaneira na viabilidade do empreendimento ao reduzir a área de preservação permanente de 50 metros das margens do Rio Cachoeira, para novas edificações, para 15 metros de faixa não edificável. Ainda, foi repassada ao consórcio a informação obtida ao longo dos estudos, oriunda da Secretaria da Fazenda, quanto à incidência do IPTU em imóveis concedidos, fato que foi levado em consideração na modelagem econômico-financeira mas não nos cadernos jurídicos e que deve ser compatibilizada. Fez uma ótima análise de passivos, a qual merece destaque, apenas com alguns esclarecimentos a serem feitos mas que não reduzem a qualidade do material apresentado. De igual forma o documento relacionado à adequação aos requisitos legais, cuja estrutura está de acordo com o esperado, mas que alguns esclarecimentos se fazem necessários. O documento relacionado à matriz de riscos, reequilíbrio econômico-financeiro, sistema de mensuração de desempenho, verificador independente e outros tópicos da Modelagem Jurídica (e não das minutas de instrumentos legais) necessita de maiores ajustes e esclarecimentos. Apesar de trazido na capa do documento, a matriz de riscos não compõe o material. A metodologia de cálculo do reequilíbrio econômico-financeiro causou dúvidas à Comissão e merece ser esclarecida, tanto por meio de explicação à Comissão como por meio da redação no documento. A abordagem relacionada ao verificador independente deve ser ampliada e compatibilizada com os demais documentos, trazendo principalmente uma abordagem mais detalhada no caderno principal que trata do tema.

Com relação às minutas dos instrumentos legais, a análise da minuta de edital se deu principalmente com relação aos requisitos de qualificação técnica exigidos, uma vez que a redação da versão final do edital se dará pela equipe competente da Secretaria de Administração e Planejamento com análise pela Procuradoria-Geral do Município. Ainda que não detalhada a origem dos números mínimos de experiência a serem comprovadas - experiência na realização de obras com área construída de no mínimo 694 m² e administração e exploração de espaços comerciais como bares e restaurantes com área bruta locável de no mínimo 323 m², esta Comissão entende por suficientes e adequados para a concessão do Mercado Municipal. O documento listado como "Memorial Descritivo" é uma cópia de

parte do Produto 02, e necessita dos mesmos ajustes e adequações necessários naquele caderno. De igual forma, o Plano de Ocupação Referencial é uma cópia do restante do Produto 02, e também necessita dos mesmos ajustes e adequações necessários naquele caderno. De forma similar, o Plano de Negócios de Referência é parte do Produto 03, e as adequações lá solicitadas deverão se refletir neste material. O Caderno de Encargos da Concessionária está adequado, necessitando de pontuais esclarecimentos com relação a algumas terminologias utilizadas. O Sistema de Mensuração de Desempenho necessita de adequações com relação à padronização de terminologias, esclarecimento de procedimentos, compatibilizações relacionadas ao verificador independente, e principalmente com relação aos indicadores, os quais a Comissão solicitará esclarecimentos e substituição do Indicador de Vigilância por algum relacionado à satisfação do usuário. Por outro lado um destaque positivo é o relacionado ao Índice de Ponderação, que abrange o Indicador de Ampliação da Área Bruta Locável e o Indicador de Ativação Comercial, que trazem de forma simples e inteligente os incentivos solicitados para que o Mercado Municipal seja ampliado e tenha a ocupação feita em sua plenitude. O Mecanismo de Pagamento da Outorga deve ser melhor esclarecido. Nos demais documentos, as eventuais sugestões se darão mais com relação à escrita em si, em questões como formatação, gramática e padronização.

3.5. Produto 5 - P05 - Relatório de Consolidação de Resultados

O Relatório de Consolidação de Resultados foi apresentado conforme a lógica própria dos estudos e com nível de qualidade adequado com o que se espera. No entanto, se fazem necessárias adequações na formatação dos documentos, bem como as alterações necessárias nos demais produtos devem se refletir no Produto 5.

4. APLICAÇÃO DA FÓRMULA DE SELEÇÃO

Conforme o Anexo II do Edital, após a avaliação qualitativa sobre os produtos encaminhados (realizada no Item 3 deste parecer), serão atribuídas as pontuações de cada produto, que será obtida pelo somatório das avaliações individuais dos itens ("Fator de Qualidade"), dividido pelo número total de itens avaliados dentro do respectivo produto, conforme a equação abaixo:

$$PPX = \frac{\sum FQ}{N}$$

PPX: Pontuação do produto correspondente
FQ: Fator de qualidade de cada item avaliado
N: Número total de itens avaliados

Obtida a pontuação de cada produto entregue, será estabelecida a pontuação geral do estudo, obtida pelo somatório dos Produtos 1 a 4, somado ao décimo da pontuação do Produto 5, dividido pelo número total de produtos que compõem o estudo subtraído de nove décimos, conforme equação abaixo:

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

PE: Pontuação geral do estudo
PP1: Pontuação do Produto 1
PP2: Pontuação do Produto 2
PP3: Pontuação do Produto 3
PP4: Pontuação do Produto 4
PP5: Pontuação do Produto 5
N: Número total de produtos que compõem o estudo

A avaliação da autorizada restou da seguinte forma:

PRODUTO	Σ FQ	N	PPX
Produto 01	200	2	100
Produto 02	300	4	75
Produto 03	100	2	50
Produto 04	650	8	81,25
Produto 05	75	1	75

$$PE = \frac{100 + 75 + 50 + 81,25 + (75 \times 0,1)}{5 - 0,9}$$

Pontuação Geral dos Estudos: 76,52 pontos.

5. QUADRO-RESUMO

ITEM	AUTORIZADA
	Consórcio GRUPO MARKTPLATZ
Prazo	25 anos
Outorga Fixa Mínima	R\$ 113.558,16
Outorga Variável	1 % da Receita Bruta
CAPEX	R\$ 7,8 milhões
Receita Anual Média	R\$ 3,05 milhões
Receita Total	R\$ 76,4 milhões
OPEX	R\$ 29,6 milhões
Valor do Contrato	R\$ 22.973.026,11
TIR Real	10,90%

6. CONCLUSÃO

Diante da análise dos estudos acima apresentada, com a aplicação da metodologia de seleção estipulada no Anexo II do Edital de Chamamento Público para PMI nº 003/2023, obteve-se a classificação do Consórcio GRUPO MARKTPLATZ, com 76,52 pontos. No caso em tela, foi a única autorizada a apresentar os estudos, razão pela qual não há nenhuma ordem de classificação. No entanto, independentemente disto, o estudo poderia não estar adequado para seleção e utilização em eventual procedimento licitatório para concessão do equipamento. Não foi o caso do estudo entregue pelo Consórcio GRUPO MARKTPLATZ, que independentemente da pontuação e necessidade de ajustes, pelo seu conceito e qualidade geral dos estudos se mostrou adequado para a utilização em eventual processo licitatório para concessão.

Importante frisar que ainda que os estudos apresentados tenham obtido boa pontuação diante da análise desta Comissão, adequações devem ser realizadas a fim de aprimorar o conteúdo apresentado antes de submetê-lo a eventual processo licitatório. Tais adequações decorrem tanto de incorreções ou imprecisões nos estudos, como de propostas e solicitações da Administração de forma complementar aos estudos apresentados. Nenhuma destas ações terá o condão de modificar a substância da modelagem proposta, mas sim de trazer necessário e adequado refinamento ao projeto.

Por fim, ante o exposto, a Comissão Especial de Acompanhamento e Avaliação dos Estudos, nomeada pela Portaria CGPPP nº 09/2023, opina pela seleção e classificação do estudo entregue, **CONDICIONADA** à efetivação, pelo Consórcio, de todos os esclarecimentos, correções, comprovações e complementações que serão elencados por esta Comissão por meio de Ofício, bem como a posterior aprovação dos referidos materiais.

Comissão Especial de Acompanhamento e Avaliação
Portaria CGPPP nº 09/2023 (SEI [0019554942](#) e [0019605046](#))



Documento assinado eletronicamente por **Aliceia Andresa Correa Ranno, Servidor(a) Público(a)**, em 09/07/2024, às 15:14, 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 **Agnes Luciane Pinheiro, Coordenador(a)**, em 09/07/2024, às 15:21, 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 **Fernanda Luiza Franco, Coordenador(a)**, em 09/07/2024, às 15:23, 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.



Documento assinado eletronicamente por **Marcele Figueiredo Andrade de Luca, Servidor(a) Público(a)**, em 09/07/2024, às 15:25, 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 **Eloy Labatut de Oliveira, Servidor(a) Público(a)**, em 09/07/2024, às 16:05, 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 **Eduardo Felipe Heinemann Gassenferth, Servidor(a) Público(a)**, em 09/07/2024, às 16:23, 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 **0021847947** e o código CRC **5C655108**.

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

23.0.205989-6

0021847947v28

Criado por [u50384](#), versão 28 por [u50384](#) em 09/07/2024 10:54:23.