

**Manifestação n. 01/2025**  
**da Comissão de Avaliação do PMI n. 02/2024**  
**Concessão Do Centro de Eventos Luiz Henrique da Silveira**

**Assunto: Pedido de reanálise interposto pelo consórcio VALLYA ADVISORS ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA; SPIN SOLUCOES PÚBLICAS INTELIGENTES CONSULTORIA e RODRIGUES, ANTUNES ADVOGADOS ASSOCIADOS, referente ao PMI 02/2024.**

**Elaboração:** Comissão de Avaliação do Procedimento de Manifestação de Interesse (CAPMI), instituída nos termos da Portaria Conjunta SCPAR/SETUR nº 09/2024, alterada pela Portaria 02/2025.

Ref. Processo SCPAR 246/2024

Senhor Presidente,

Cumprimentando-o cordialmente, acusamos o recebimento de recurso administrativo, interposto pelo Grupo de Consultores, formado por **VALLYA ADVISORS ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA; SPIN SOLUCOES PÚBLICAS INTELIGENTES CONSULTORIA e RODRIGUES, ANTUNES ADVOGADOS ASSOCIADOS**, que insurge-se quanto à decisão sobre as notas atribuídas pela CAPMI/CELHS aos estudos do Chamamento Público nº 02/2024 (Ata de fls. 487/502, no Processo SCPAR 246/2024), cujo extrato foi publicado no DOE/SC n. 22403, de 26/11/2024.

O recurso foi apresentado por e-mail, conforme edital, na data de 07/01/2025 (fl.559), constando o conteúdo das contestações nas fls. 511/555, as quais totalizam o pedido de revisão de 17 itens.

Desta forma, passamos a nos manifestar, tecnicamente, sobre o

supramencionado recurso, **no âmbito da fase de reconsideração**, conforme razões e fundamentos a seguir expostos.

## 1. DA TEMPESTIVIDADE

Conforme estabelece o item 8.2. do Edital de PMI, o prazo para interposição de recurso administrativo será de 10 (dez) dias corridos, contados da divulgação oficial da decisão recorrida.

A Comissão divulgou o resultado das notas dos estudos, no dia 26/11/2024, no DOE/SC N. 22.403 conforme o estabelecido no item 5.9 do Edital de PMI (fls. 74-117):

5.9 A SCPAR publicará o resultado do procedimento de seleção no Diário Oficial do Estado de Santa Catarina e no site do Programa de Parcerias e Investimentos do estado de Santa Catarina ([www.ppi.sc.gov.br](http://www.ppi.sc.gov.br)).

Para além disso, destaca-se que o Grupo de Consultores foi informado das notas dos estudos por e-mail, em que pese não ser uma obrigação editalícia, por ocasião da divulgação da definição dos valores de ressarcimento dos estudos (Etapa 5 do Edital) no dia 10/12/2024, fls 561-565. Nessa comunicação, atendendo o item 6.10 do Edital, foi comunicado ao Grupo de consultores para manifestação a respeito do valor estabelecido para o ressarcimento dos estudos no prazo de até 10 (dez) dias úteis.

6.10. O valor estabelecido pela Comissão deverá ser aceito, ou rejeitado, por escrito, em até 10 (dez) dias úteis, contados a partir da sua publicação, com expressa renúncia a quaisquer outros valores pecuniários.

Adicionalmente a Comissão encaminhou mensagem de e-mail ao grupo de consultores no dia 19/12/2024 (fl. 562) informando que o prazo de 10 (dez) dias úteis venceria no dia 07/01/2025, em função do recesso de fim de ano estabelecido pelo Governo do Estado.

Considerando o interesse público envolvido, e que apenas 01 (um) grupo de consultores desenvolveu estudos aptos, não havendo que se falar em prejuízo, objetivando oportunizar a revisão das notas atribuídas, a Comissão de Avaliação do PMI n. 02/2024/CAMPI/CELHS, opinou por recepcionar o presente recurso e passa a analisar.

## **2. DAS RAZÕES RECURSAIS APRESENTADAS**

O Edital de Chamamento Público n. 02/2024, publicado em 10/05/2024 (fl. 122), tem como objeto “obter, por meio dos estudos a serem apresentados pelos autorizados participantes, propostas de soluções para a reforma, operação, manutenção, gestão e exploração do Centro de Eventos Luiz Henrique da Silveira, sob a forma de concessão, em conformidade com a Lei Federal nº 8.987/1995, Lei Federal nº 11.079/2004, Lei Federal nº 14.133/2021, Lei Estadual nº 17.156/2017, Decreto Estadual nº 468/2020 e Decreto Estadual nº 962/2012”.

As empresas autorizadas a realizar os estudos foram selecionadas, através de avaliação realizada por uma Comissão designada especificamente para essa finalidade. O resultado das análises originou a Ata e a planilha de excel (anexo) com os itens analisados e a respectiva avaliação, sendo o resultado final publicado em 26/06/2024 (fl. 566). O prazo de entrega inicial era de 120 (cento e vinte) dias, tendo sido prorrogado por mais 7 (sete) dias, findando em 31/10/2024 (fl. 567).

## **3. Da Metodologia para análise dos produtos entregues pelo grupo de Consultores**

Nos termos do Edital, em especial, o ANEXO II - MÉTODO DE AVALIAÇÃO E SELEÇÃO DOS ESTUDOS, a avaliação dos estudos apresentados será realizada pela Comissão de Avaliação e considerará:

- (a) a consistência das informações que subsidiaram a sua

realização;

(b) a adoção das melhores técnicas de elaboração, utilizando equipamentos e processos recomendados pela melhor tecnologia aplicada ao setor;

(c) a compatibilidade com as normas técnicas emitidas pelos órgãos competentes;

(d) a compatibilidade com a legislação aplicável ao setor;

(e) o impacto do projeto proposto no desenvolvimento regional;

(f) a demonstração comparativa de custo e benefício do empreendimento em relação a opções funcionalmente equivalentes.

A recomendação pelo aproveitamento dos estudos técnicos preparatórios à concessão da área **ficará a exclusivo critério da Comissão de Avaliação, que fará a análise e seleção de estudos específicos entregues pelos interessados**, diretamente, mediante as seguintes etapas:

Nesse sentido, na data indicada (31/10/2024), foram entregues os estudos do seguinte grupo:

Grupo 1) VALLYA ADVISORS ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA; SPIN SOLUCOES PÚBLICAS INTELIGENTES CONSULTORIA e RODRIGUES, ANTUNES ADVOGADOS ASSOCIADOS.

O método de avaliação dos Estudos consta no Anexo II do Edital e consistiu na verificação de cumprimentos das seguintes etapas:

**Etapa 1:** Requisitos de admissibilidade;

**Etapa 2:** Conformidade entre os relatórios e o Termo de Referência; e

**Etapa 3:** Avaliação qualitativa.

A análise de verificação dos requisitos de admissibilidade dos estudos (Etapa 1 do Anexo II do Edital), foi realizada pela Comissão de Avaliação em 01/11/2024 e divulgada aos interessados em 04/11/2024 (fls. 479/481).

A análise das etapas 2 e 3, foi realizada pela Comissão ao longo de reuniões conjuntas, consubstanciadas em ata de forma objetiva, considerando entre outros o atendimento dos seguintes itens(nos termos do Edital):

1) Para a Etapa 2: "a análise será binária, se ATENDE (1) ou NÃO ATENDE (zero) minimamente aos itens do Anexo I do Edital e demais premissas divulgadas previamente à entrega dos produtos; "

2) Para a Etapa 3: "avaliação qualitativa será feita em uma escala de 0% (zero) a 100% (cem) em relação ao percentual de atendimento dos estudos apresentados a cada um dos itens elencados no Anexo III - Análise do Atendimento dos Itens Constantes do Estudo em Relação à Composição dos Produtos, detalhada no Anexo I deste Edital, onde a nota 0 significa que o estudo não apresentou qualquer informação útil ou consistente com o respectivo item e a nota 100% significa que o relatório apresentou informações úteis, consistentes e com um nível de profundidade e abrangência adequado, atendendo plenamente ao item."

#### **4. Do Pedido de Reanálise dos Itens**

Passaremos à análise dos itens arguidos pela Recorrente, na ordem dos itens da Ata de Avaliação e Seleção dos Estudos (fls. 487/502) por ela apresentados na sua contestação:

##### **4 Item 1 – Mercado: avaliação da demanda.**

Conteúdo solicitado no edital (item 2.1 - i do ANEXO I):

Identificação da demanda separadamente para cada perfil de evento ao longo de um horizonte sugerido de projeção de 35 (trinta e cinco) anos, contemplando as atividades principais, considerando diferentes serviços prestados, preços a serem praticados e tipos de negócios.

Comentários da CAPMI/CELHS na avaliação original dos estudos: faltou apresentar o racional dos preços praticados. A projeção contemplou 30 anos, foi solicitado 35 anos.

Justificativa do Consórcio: *“O racional dos preços adotados para fins de modelagem econômico-financeira referencial foi apresentado no Capítulo 5 (“Avaliação de Receitas”), tendo sido expostas as premissas de projeção do número de eventos e de ticket médio para cada tipo de evento do espaço (página 63 e seguintes do Caderno “Estudos de Mercado e Demanda”).*

*Quanto ao prazo adotado nas projeções do Caderno, é coincidente com o prazo adotado na estruturação do projeto (30 anos), garantindo-se harmonia entre os componentes dos estudos. Tais projeções são transplantadas à modelagem econômico-financeira e ao plano de negócios referencial, sendo essencial a sintonia de prazo nas estimativas.”*

Nota atribuída originalmente pela CAPMI/CELHS: 25

Nota pleiteada pelo Consórcio: no mínimo 75

Decisão da CAPMI/CELHS: manter a nota original.

Justificativa: Identifica-se no capítulo 5 a justificativa do racional da receita projetada com o número estimado de eventos (gráfico e fórmula) considerando a receita de diferentes tipos de eventos e o respectivo número de dias para cada evento. No entanto, não ficou claro como foram estimados os valores de ticket diário, ou seja, deveria constar a explicação sobre como foi definido valor do ticket diário, se foi uma média do valor operado por outros centros de eventos pesquisados ou se a lógica foi outra.

Apesar de ter sido encontrada viabilidade econômica com o prazo de 30 anos de concessão, o estudo deveria incluir a projeção para 35 anos, conforme solicitado no edital.

**Item 2 – Mercado: projeção da demanda.**

Conteúdo solicitado no edital (item 2.1 - i do ANEXO I):

Identificação da demanda separadamente para cada perfil de evento ao longo de um horizonte sugerido de projeção de 35 (trinta e cinco) anos, contemplando as atividades complementares que sejam associadas à exploração da área, considerando diferentes serviços prestados, preços a serem praticados e tipos de negócios.

Comentários da CAPMI/CELHS na avaliação original dos estudos: faltou apresentar projeção da demanda para atividades complementares, só comentou nas possibilidades de exploração. Não especificou as atividades complementares que sejam associadas à exploração da área, considerando diferentes serviços prestados, preços a serem praticados e tipos de negócios.

Justificativa do Consórcio: “Não foram identificadas, pela equipe técnica, atividades complementares à locação dos espaços (que é, sem dúvidas, a principal – e atualmente a única – linha de receita do projeto, dado seu perfil) que pudessem ser abarcadas pela modelagem referencial do projeto em níveis seguros, e com certeza de execução/exploração pelo futuro e potencial delegatário do empreendimento.

Segue-se, assim, a jurisprudência do TCE/SC, já manifestada no caso da Concessão de Uso do Mirante da Serra do Rio do Rastro, no sentido de somente serem trazidas à modelagem as atividades efetivamente obrigatórias geradoras de receitas.”

Nota atribuída originalmente pela CAPMI/CELHS: 0

Nota pleiteada pelo Consórcio: no mínimo 75

Decisão da CAPMI/CELHS: manter a nota original.

Justificativa: A jurisprudência do TCE/SC, já manifestada no caso da Concessão de Uso do Mirante da Serra do Rio do Rastro, não necessariamente se aplica para todos os projetos do PPISC. No caso da concessão patrocinada do aeroporto de Jaguaruna, por exemplo, o edital da licitação, mesmo após ser analisado pelo TCE, considerou também as receitas acessórias na projeção da demanda e das receitas.

Importa referir que o Edital estabelece o regramento e as premissas mínimas a serem contempladas nos estudos, nesse sentido, destaca-se quanto à necessidade de previsão de eventual exploração de receita acessória:

2.3. Avaliação Econômico-Financeira: O Relatório de Avaliação Econômico-Financeira deverá conter a modelagem econômico-financeira pelo método de fluxo de caixa descontado com objetivo de avaliar a atratividade do projeto para o setor privado, focando na autossustentabilidade, considerando-se os resultados dos estudos de demanda, das estimativas de receitas, **incluindo as acessórias**, dos custos de operação, manutenção e expansão, custos ambientais, investimentos, impactos financeiros e tributários decorrentes das premissas estabelecidas e da análise de risco e jurídica e outros.

(grifos nossos)

#### **Item 5 – Mercado: avaliação de receitas.**

Conteúdo solicitado no edital (item 2.1 - ii do ANEXO I):

Avaliação das fontes de receita e de como serão apropriadas durante a concessão, considerando os resultados obtidos nas projeções de demanda.

Comentários da CAPMI/CELHS na avaliação original dos estudos: não incluiu as receitas complementares, não justificou o racional do ticket.

Justificativa do Consórcio: *“O racional dos preços adotados para fins de modelagem econômico-financeira referencial foi apresentado no Capítulo 5 (“Avaliação de Receitas”), tendo sido expostas as premissas de projeção do número de eventos e de ticket médio para cada tipo de evento do espaço (página 63 e seguintes do Caderno “Estudos de Mercado e Demanda”).*

*Não foram identificadas, pela equipe técnica, atividades complementares à locação dos espaços (que é, sem dúvidas, a principal – e atualmente a única – linha de receita do projeto, dado seu perfil) que pudessem ser abarcadas pela modelagem referencial do projeto em níveis seguros, e com certeza de execução/exploração*



*pelo futuro e potencial delegatário do empreendimento. Segue-se, assim, a jurisprudência do TCE/SC, já manifestada no caso da Concessão de Uso do Mirante da Serra do Rio do Rastro, no sentido de somente serem trazidas à modelagem as atividades efetivamente obrigatórias geradoras de receitas.”*

Nota atribuída originalmente pela CAPMI/CELHS: 25

Nota pleiteada pelo Consórcio: no mínimo 75

Decisão da CAPMI/CELHS: manter a nota original.

Justificativa: Identifica-se no capítulo 5 a justificativa do racional da receita projetada com o número estimado de eventos (gráfico e fórmula considerando a receita de diferentes tipos de eventos respectivo número de dias para cada evento. No entanto, não ficou claro como foram estimados os valores de ticket diário.

A jurisprudência do TCE/SC, já manifestada no caso da Concessão de Uso do Mirante da Serra do Rio do Rastro, não necessariamente se aplica para todos os projetos do PPISC. Por exemplo, no caso da concessão patrocinada do aeroporto de Jaguaruna, o edital da licitação, mesmo após ser analisado pelo TCE, considerou também as receitas acessórias na projeção da demanda e das receitas.

O estudo poderia ter considerado como receita não obrigatória, pelo menos, a exploração da receita do estacionamento.

## **Item 6 – Mercado: avaliação de receitas.**

Conteúdo solicitado no edital (item 2.1 - ii do ANEXO I):

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

Comentários da CAPMI/CELHS na avaliação original dos estudos: no caderno de demanda não consta. Na planilha é considerado somente o caso base e as receitas não estão bem explicitadas.

Justificativa do Consórcio: *“As receitas projetadas no Caderno em referência foram corretamente transplantadas ao Caderno de Modelagem Econômico-Financeira, notadamente à planilha do modelo, apresentada em .xls e com todos os componentes abertos e simuláveis, como exigido pelo Edital de Chamamento Público nº 02/2024. Compreendemos que, quando a tabela de avaliação faz referência à “planilha econômico-financeira”, está se referindo à planilha do Caderno de Modelagem Econômico-Financeira, e não a uma planilha independente (não faria nenhum sentido, lógico ou prático).”*

Nota atribuída originalmente pela CAPMI/CELHS: 25

Nota pleiteada pelo Consórcio: no mínimo 75

Decisão da CAPMI/CELHS: mudar a nota para 75

Justificativa: No caderno de demanda constam as informações e na planilha foram considerados os 3 casos. Faltou descrever textualmente as receitas e números de eventos projetados nos gráficos.

### **Item 8 – Mercado: avaliação de receitas.**

Conteúdo solicitado no edital (item 2.1 - ii do ANEXO I):

Estudo leva em conta a previsão da exploração de atividades comerciais no empreendimento como, por exemplo, restaurantes, estacionamentos, publicidade, *namings rights*, entre outras receitas.

Comentários da CAPMI/CELHS na avaliação original dos estudos: não consta. Apenas citaram no Masterplan como possibilidade de exploração.

Justificativa do Consórcio: *“Não foram identificadas, pela equipe técnica, atividades complementares à locação dos espaços (que é, sem dúvidas, a principal – e atualmente a única – linha de receita do projeto, dado seu perfil) que pudessem ser abarcadas pela modelagem referencial do projeto em níveis seguros, e com certeza de execução/exploração pelo futuro e potencial delegatário do empreendimento.*

*Desta forma, em que pese os estudos trazerem, expressamente, linhas de receitas como “naming rights” (página 71) como passíveis de exploração pelo concessionário de uso, as estimativas de receitas para fins de modelagem referencial do projeto são as apresentadas no Capítulo 5.*

**Segue-se, assim, a jurisprudência do TCE/SC, já manifestada no caso da Concessão de Uso do Mirante da Serra do Rio do Rastro, no sentido de somente serem trazidas à modelagem as atividades efetivamente obrigatórias geradoras de receitas.**

*Como destacado no Capítulo 4 do mesmo Caderno, foram considerados, a título de benchmarking para fixação do ticket diário para cada tipologia de evento, o CentroSul (Centro de Convenções de Florianópolis), o Expotrade Convention Center e o Centro de Convenções da FIERGS. Foram adotadas as melhores práticas para a estimativa de demanda e geração de receitas no empreendimento, atendendo-se plenamente ao preceituado no Edital de Chamamento Público nº 02/2024.”*

Nota atribuída originalmente pela CAPMI/CELHS: 0

Nota pleiteada pelo Consórcio: no mínimo 75

Decisão da CAPMI/CELHS: manter a nota original.

Justificativa: A jurisprudência do TCE/SC, já manifestada no caso da Concessão de Uso do Mirante da Serra do Rio do Rastro, não necessariamente se aplica para todos os projetos do PPI SC. Por exemplo, no caso da concessão patrocinada do aeroporto de Jaguaruna, o edital da licitação, mesmo após ser analisado pelo TCE, considerou também as receitas acessórias na projeção da demanda e das receitas.

O estudo poderia ter considerado como receita não obrigatória, pelo menos, a exploração da receita do estacionamento.

**Item 11 – Arquitetura e engenharia: inventário das condições existentes.**

Conteúdo solicitado no edital (item 2.2 - i do ANEXO I):

Inventário das instalações existentes no Centro de Eventos, identificando a situação jurídica das cessões de uso e eventuais ocupações já existentes, com descrição e detalhamentos dos bens que constituirão a concessão, bem como a situação patrimonial das áreas que comporão a concessão, inclusive com a indicação dos bens reversíveis. Na eventualidade de alguma ação necessária referente à regularização das cessões e/ou eventuais ocupações existentes, apresentar o detalhamento dessa, bem como os custos e prazos estimados.

Comentários da CAPMI/CELHS na avaliação original dos estudos: faltou toda a descrição solicitada.

Justificativa do Consórcio: *“O inventário das condições atuais do empreendimento foi adequadamente realizado, no âmbito dos estudos de viabilidade conduzidos, com o **cadastro completo das instalações externas e internas do Centro de Eventos**, e foi apresentado no Capítulo 5 do Caderno “Estudos de Arquitetura e Engenharia”:*

*Conforme constatado in loco e a partir da análise documental realizada, **não existem, atualmente, cessões de uso ou ocupações por terceiros, sendo a exploração do ativo realizada diretamente pelo Estado, por meio do órgão competente. Assim, o item foi considerado e aplicado nos estudos, mas não foram constatadas ocorrências a apontar no Caderno e/ou endereçar nos estudos. Não há “ação necessária referente à regularização das cessões e/ou eventuais ocupações existentes”, sendo impossível ao autorizatário do PMI, assim, “apresentar detalhamento dessa, bem como os custos e prazos estimados”.***

***Entendemos que se trata de um item padrão nos Editais de Chamamento do Estado de SC, mas inaplicável neste caso, visto que o controle do ativo é 100% do Poder Público Estadual.”***

Nota atribuída originalmente pela CAPMI/CELHS: 0

Nota pleiteada pelo Consórcio: 100

Decisão da CAPMI/CELHS: mudar a nota para 25.

Justificativa: Revendo o estudo, constata-se que foi apresentado o inventário das instalações existentes no CELHS, contudo, no documento não foi comentado sobre a situação jurídica das cessões de uso ou ocupações (apesar de não existirem). Faltou mencionar que o CELHS patrimonialmente é de propriedade da SETUR, e destacar que todos os bens mencionados no estudo são reversíveis.

Deveria ter especificado o número de cada equipamento que faz parte do patrimônio do CELHS (aparelhos de ar condicionado, cadeiras, mesas etc)? No edital foi solicitado o “inventário das instalações existentes”, não mencionava equipamentos.

## **Item 12 – Arquitetura e engenharia: inventário das condições existentes.**

Conteúdo solicitado no edital (item 2.2 - i do ANEXO I):

Avaliação da capacidade instalada, considerando a demanda atual e futura, as limitações físicas/operacionais existentes e as melhorias necessárias para atender aos parâmetros de nível de serviço adequado.

Comentários da CAPMI/CELHS na avaliação original dos estudos: Faltou descrever com mais profundidade a fim de subsidiar interessados na concessão para fazerem a sua proposta.

Justificativa do Consórcio: *“Como explicitado logo ao início do Capítulo 5 do Caderno em tela (“Estudos de Arquitetura e Engenharia”), adotou-se metodologia de avaliação das instalações considerando **“os principais usos das áreas relativas ao equipamento do CELHS, assim como as qualidades espaciais e estado de conservação, tentando identificar os principais pontos negativos e positivos e já apurando a necessidade de investimentos em uma futura intervenção. O material é apresentado a partir de fichas cadastrais qualitativas que contam com desenhos técnicos, situação predial e levantamento fotográfico”** (página 22 do Caderno).*

Os “outputs” das análises foram corretas e adequadamente transplantados ao CAPEX do empreendimento e à modelagem econômico-financeira, assim como aos parâmetros de avaliação de serviço presentes na modelagem jurídico-editalícia.”

Nota atribuída originalmente pela CAPMI/CELHS: 25

Nota pleiteada pelo Consórcio: no mínimo 75%

Decisão da CAPMI/CELHS: mudar a nota para 75.

Justificativa: Constata-se que o estudo apresenta a avaliação da capacidade instalada, considerando a demanda atual e futura, as limitações físicas/operacionais existentes e as melhorias necessárias para atender aos parâmetros de nível de serviço. Porém, faltou descrever com mais profundidade a fim de subsidiar interessados na concessão para fazerem a sua proposta, exemplo descrever cada serviço a ser executado no espaço.

### **Item 13 – Arquitetura e engenharia: inventário das condições existentes.**

Conteúdo solicitado no edital (item 2.2 - i do ANEXO I):

Avaliação das situações das edificações e respectivos sistemas, tais como sistemas elétrico e hidrossanitário, prevenção contra incêndio, impermeabilização, estrutura, e demais componentes, e elaboração de plano de modernização, correção e manutenção desses sistemas, conforme a necessidade, visando atender às normas vigentes em cada caso.

Comentários da CAPMI/CELHS na avaliação original dos estudos: Não ficou explícito que a análise foi realizada e nem que o plano de modernização foi elaborado. O inventário das condições existentes não está descrito de forma a subsidiar o plano de modernização.

Justificativa do Consórcio: *“Com a finalidade de atenuar o desgaste de algumas infraestruturas, tais como sistema de fornecimento de energia auxiliar (geradores) e sistemas de climatização, por exemplo, foram consideradas e adotadas, na modelagem do projeto, linhas de investimentos específicas destinadas a dar*

*suporte aos esforços de modernização. A troca total, parcial ou manutenção destas será parte da estratégia de cada proponente, não cabendo aos estudos de cenário base, sob nossa ótica, fixar o modus operandi destas ações (sendo, inclusive, não recomendado). Contudo, frisa-se que o estudo deixa claro que há, a partir das análises, a necessidade de investimentos e modernização sobre os mencionados sistemas.”*

Como explicitado logo ao início do Capítulo 5 do Caderno em tela (“Estudos de Arquitetura e Engenharia”), adotou-se metodologia de avaliação das instalações considerando **“os principais usos das áreas relativas ao equipamento do CELHS, assim como as qualidades espaciais e estado de conservação, tentando identificar os principais pontos negativos e positivos e já apurando a necessidade de investimentos em uma futura intervenção. O material é apresentado a partir de fichas cadastrais qualitativas que contam com desenhos técnicos, situação predial e levantamento fotográfico”** (página 22 do Caderno):

Os “outputs” das análises foram corretamente e adequadamente transplantados ao CAPEX do empreendimento e à modelagem econômico-financeira, assim como aos parâmetros de avaliação de serviço presentes na modelagem jurídico-editalícia.”

Nota atribuída originalmente pela CAPMI/CELHS: 0

Nota pleiteada pelo Consórcio: no mínimo 75%

Decisão da CAPMI/CELHS: manter a nota original.

Justificativa: O estudo não apresenta a avaliação das situações dos sistemas das edificações, tais como sistemas elétrico e hidrossanitário, prevenção contra incêndio, impermeabilização, estrutura, e demais componentes. Não foi apresentado um plano de plano de modernização, correção e manutenção desses sistemas, apenas foram apresentadas as necessidades de intervenção em cada tipo de estrutura (já especificado no item 12), mas não nos respectivos sistemas.

**Item 14 – Arquitetura e engenharia: inventário das condições existentes.**

Conteúdo solicitado no edital (item 2.2 - i do ANEXO I):

Apresentação de eventuais limitações físicas/operacionais e não- conformidades existentes, considerando as interfaces do empreendimento com os órgãos intervenientes (Prefeitura, Corpo de Bombeiros, Vigilância Sanitária etc.).

Comentários da CAPMI/CELHS na avaliação original dos estudos: Não apresentou.

Justificativa do Consórcio: ***“Não foram identificadas, ao longo dos estudos, não-conformidades existentes, no que tange à Prefeitura de Florianópolis/SC, Corpo de Bombeiros, Vigilância Sanitária e outros órgãos. Vale destacar que o Centro de Eventos se encontra em regular funcionamento, inclusive com feira acontecendo no dia em que a equipe realizou visita técnica, com sua documentação plenamente regular. Assim, não há o que se apontar neste quesito – inexistindo, também, por conseguinte, razão para descontos de pontuação do PMI.”***

Nota atribuída originalmente pela CAPMI/CELHS: 0

Nota pleiteada pelo Consórcio: no mínimo 75%

Decisão da CAPMI/CELHS: manter a nota original.

Justificativa: Os estudos apresentados poderiam conter, pelo menos, as certidões negativas e os alvarás de funcionamento.

**Item 15 – Arquitetura e engenharia: estudos ambientais e integração regional.**

Conteúdo solicitado no edital (item 2.2 - ii do ANEXO I):

Análises - à luz do plano diretor local, regras urbanísticas, ou outros documentos equivalentes e legislações correlatas - dos terrenos destinados ao empreendimento e de sua área afetada, buscando avaliar a sinergia da interface entre o equipamento e o seu entorno, tanto sob o aspecto do acesso aos usuários, quanto do potencial de exploração econômica do local. Na eventualidade de alguma ação necessária referente à regularização das áreas afetadas, apresentar o seu detalhamento, bem como os custos e prazos estimados.



Comentários da CAPMI/CELHS na avaliação original dos estudos: Faltou apresentar a situação das matrículas versus o plano diretor. Faltou esclarecer sobre alguma ação necessária referente à regularização das áreas afetadas, apresentar o seu detalhamento, bem como os custos e prazos estimados.

Justificativa do Consórcio: *“O material inserido nos estudos referente às matrículas, perímetro e demais questões proprietárias foi fornecido pelo próprio Estado de Santa Catarina, não cabendo ao consórcio estruturador, sob nossa ótica, questionar ou elucubrar sobre a decisão pública de explorar Centro de Eventos no imóvel (uso já sedimentado há anos, e que não se coloca em xeque no âmbito do Chamamento). Sem prejuízo, em pleno atendimento ao requisito em tela, apresentou-se, no Capítulo 4 do Caderno “Estudos de Arquitetura e Engenharia”, a caracterização completa da área e seu entorno, inclusive sob a ótica do zoneamento vigente.”*

Nota atribuída originalmente pela CAPMI/CELHS: 10

Nota pleiteada pelo Consórcio: no mínimo 75%

Decisão da CAPMI/CELHS: mudar a nota para 50.

Justificativa: Faltou atualizar informações com o Estado sobre o conteúdo solicitado para incluir nesse item.

## **Item 16 – Arquitetura e engenharia: estudos ambientais e integração regional.**

Conteúdo solicitado no edital (item 2.2 - ii do ANEXO I):

Análise a respeito da existência de determinados passivos ambientais, bem como a estratégia para a sua mitigação, correção, tratamento e regularização.

Comentários da CAPMI/CELHS na avaliação original dos estudos: não apresentou.

Justificativa do Consórcio: ***“Não foram identificadas, ao longo dos estudos, passivos ambientais ou não conformidades existentes. Vale destacar que o Centro de Eventos se encontra em regular funcionamento, operado diretamente pelo Estado de Santa Catarina. Assim, não há o que se apontar***

***neste quesito – inexistindo, também, por conseguinte, razão para descontos de pontuação do PMI.”***

Nota atribuída originalmente pela CAPMI/CELHS: 0

Nota pleiteada pelo Consórcio: no mínimo 75%

Decisão da CAPMI/CELHS: mudar a nota para 25.

Justificativa: Os estudos apresentados poderiam conter, pelo menos, as certidões negativas do IMA e da FLORAM, justificando a inexistência de passivos ambientais.

**Item 21 – Arquitetura e engenharia: desenvolvimento do empreendimento.**

Conteúdo solicitado no edital (item 2.2 - iii do ANEXO I):

O anteprojeto contém 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. Apresentação da caracterização das obras previstas, considerando-se as informações legais e técnicas que regem e limitam o objeto da concessão, bem como a legislação complementar aplicável ao setor.

Comentários da CAPMI/CELHS na avaliação original dos estudos: Apresentou apenas fotos e algumas plantas. Não caracterizou um anteprojeto conforme solicitado no item.

Justificativa do Consórcio: *“Como explicitado logo ao início do Capítulo 5 do Caderno em tela (“Estudos de Arquitetura e Engenharia”), adotou-se metodologia de avaliação das instalações considerando **“os principais usos das áreas relativas ao equipamento do CELHS, assim como as qualidades espaciais e estado de conservação, tentando identificar os principais pontos negativos e positivos e já apurando a necessidade de investimentos em uma futura intervenção. O material é apresentado a partir de fichas cadastrais qualitativas que contam com desenhos técnicos, situação predial e levantamento fotográfico”** (página 22 do Caderno):*

Os “outputs” das análises foram corretas e adequadamente transplantados ao CAPEX do empreendimento e à modelagem econômico-financeira, assim como aos parâmetros de avaliação de serviço presentes na modelagem jurídico-editalícia.

Destaca-se ser de praxe não avançarmos para detalhamentos básicos/executivos de intervenções em nível de estudos de viabilidade precedentes ao edital de concessão/PPP, visto e principalmente com a finalidade de não trazer um “engessamento” das propostas ou inclinar licitantes para uma solução em detrimento de outra, e assim reforçar o caráter referencial dos estudos. Para tanto, utilizamos balizas claras de intervenção, metrificação e precificação, já consagradas perante Tribunais de Contas (inclusive de Santa Catarina, em PMI pretérito), garantindo-se a segurança das estimativas e a harmonia do projeto com o plano de negócios. Outra premissa clara foi manter o caráter conservador nas propostas, com a finalidade de simplificar e garantir a leveza de investimentos no ativo, maximizando sua atratividade. As informações contidas no estudo, assim, são satisfatórias.”

Nota atribuída originalmente pela CAPMI/CELHS: 0

Nota pleiteada pelo Consórcio: no mínimo 75%

Decisão da CAPMI/CELHS: mudar a nota para 50.

Justificativa: Não consta nos estudos a apresentação de um anteprojeto básico conforme solicitado no edital.

## **Item 28 – Avaliação econômico-financeira: análise e projeção de receita.**

Conteúdo solicitado no edital (item 2.3 - i do ANEXO I):

O relatório de avaliação econômico-financeira contém a descrição e o dimensionamento das fontes de receitas principal, acessórias, alternativas ou complementares, necessárias para a viabilidade do projeto.

Comentários da CAPMI/CELHS na avaliação original dos estudos: Não incluiu as receitas complementares, não justificou o racional do ticket.

Justificativa do Consórcio: “O racional dos preços adotados para fins de modelagem econômico-financeira referencial foi apresentado no Capítulo 5 (“Avaliação de Receitas”) do Caderno “Estudos de Mercado e Demanda”, tendo sido expostas as premissas de projeção do número de eventos e de ticket médio para cada tipo de evento do espaço (página 63 e seguintes do Caderno “Estudos de Mercado e Demanda”):

Como destacado no Capítulo 4 do mesmo Caderno, foram considerados, a título de benchmarking para fixação do ticket diário para cada tipologia de evento, o CentroSul (Centro de Convenções de Florianópolis), o Expotrade Convention Center e o Centro de Convenções da FIERGS. Foram adotadas as melhores práticas para a estimativa de demanda e geração de receitas no empreendimento, atendendo-se plenamente ao preceituado no Edital de Chamamento Público nº 02/2024. Não foram identificadas, pela equipe técnica, atividades complementares à locação dos espaços (que é, sem dúvidas, a principal – e atualmente a única – linha de receita do projeto, dado seu perfil) que pudessem ser abarcadas pela modelagem referencial do projeto em níveis seguros, e com certeza de execução/exploração pelo futuro e potencial delegatário do empreendimento. **Segue-se, assim, a jurisprudência do TCE/SC, já manifestada no caso da Concessão de Uso do Mirante da Serra do Rio do Rastro, no sentido de somente serem trazidas à modelagem as atividades efetivamente obrigatórias geradoras de receitas.** Desta forma, em que pese os estudos trazerem, expressamente, linhas de receitas como “naming rights” (página 71 do Caderno “Estudos de Mercado e Demanda”) como passíveis de exploração pelo concessionário de uso, as estimativas de receitas para fins de modelagem referencial do projeto são as apresentadas no Capítulo 5 do Caderno “Estudos de Mercado e Demanda” e no Capítulo 2 do Caderno “Avaliação Econômico-Financeira”, como já transcrito acima.””

Nota atribuída originalmente pela CAPMI/CELHS: 25

Nota pleiteada pelo Consórcio: no mínimo 75%

Decisão da CAPMI/CELHS: manter a nota original.

Justificativa: A jurisprudência do TCE/SC, já manifestada no caso da Concessão de Uso do Mirante da Serra do Rio do Rastro, não necessariamente se aplica para todos os projetos do PPISC. Por exemplo, no caso da concessão patrocinada do aeroporto de Jaguaruna, o edital da licitação, mesmo após ser analisado pelo TCE, considerou também as receitas acessórias na projeção da demanda e das receitas. O estudo poderia ter considerado como receita não obrigatória, pelo menos, a exploração da receita do estacionamento.

### **Item 30 – Avaliação econômico-financeira: análise de viabilidade.**

Conteúdo solicitado no edital (item 2.3 - ii do ANEXO I):

Apresentação da análise econômica da modalidade de contratação do empreendimento mais vantajosa para o Poder Concedente, considerando os aspectos de custo-benefício, custos de oportunidade, *value for money* (VfM), dentre outros.

Comentários da CAPMI/CELHS na avaliação original dos estudos: Não se identificou avaliação de outras possibilidades diferentes da contratação para fazer uma relação custo/benefício.

Justificativa do Consórcio: *“Considerando-se as análises pormenorizadas realizadas nos Capítulos 6 e 7 do Caderno “Avaliação Econômico-Financeira”, abordando todos os aspectos quantitativos e qualitativos para embasar a tomada de decisão do Poder Público Estadual, assim como a inclinação prévia, do próprio Poder Público, a modelo de delegação que desonere o Poder Concedente (sendo o adotado), **requer-se, respeitosamente, a reavaliação da Nota atribuída originalmente ao consórcio estruturador neste item (10%), de modo que se reconheça o atingimento de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos requerimentos do item.**”*

Nota atribuída originalmente pela CAPMI/CELHS: 10

Nota pleiteada pelo Consórcio: no mínimo 50%

Decisão da CAPMI/CELHS: manter a nota original.

Justificativa: Manter a nota por não ter apresentado outras possibilidades de contratação para poder apresentar uma relação custo/benefício.

### **Item 32 – Avaliação econômico-financeira: análise de viabilidade.**

Conteúdo solicitado no edital (item 2.3 - ii do ANEXO I):

O modelo financeiro demonstra claramente as premissas que embasaram os estudos, incluindo, mas não se limitando, a outros aspectos considerados pertinentes pelos interessados participantes.

Comentários da CAPMI/CELHS: O modelo financeiro não demonstra claramente as premissas que embasaram os estudos, e o racional considerado no modelo.

Justificativa do Consórcio: *“Considera-se que o modelo econômico-financeiro integrante do Caderno “Avaliação Econômico-Financeira” demonstra clara e suficientemente todas as premissas que constam do Caderno e de todos os demais tópicos do estudo, inclusive com abertura de abas auxiliares para visualização específica e mais organizada do CAPEX, de salários, entre outros componentes do modelo. Tendo em vista, assim, terem sido adotadas as melhores práticas de modelagem econômico-financeira, já consagradas e reconhecidas por diversas cortes de contas (inclusive o TCE/SC), **requer-se, respeitosamente, a reavaliação da Nota atribuída originalmente ao consórcio estruturador neste item (25%), de modo que se reconheça o atingimento de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos requerimentos do item.”***

Nota atribuída originalmente pela CAPMI/CELHS: 25

Nota pleiteada pelo Consórcio: no mínimo 75%

Decisão da CAPMI/CELHS: manter a nota original.

Justificativa: Não ficou claro como foram estimados os valores de ticket diário, ou seja, deveria constar a explicação sobre como foi definido valor do ticket diário, se

foi uma média do valor operado por outros centros de eventos pesquisados ou se a lógica foi outra.

### **Item 36 – Análise Jurídica e da fundamentação legal: Modelagem jurídica.**

#### Conteúdo solicitado no edital (item 2.4 do ANEXO I):

Apresentação de alternativas de modelagem jurídica e formas de contratação, partindo da premissa de concessão comum, considerando o modelo sugerido no presente PMI. A sugestão da modalidade de contratação está embasada em avaliação jurídica da viabilidade de modelos institucionais alternativos ou complementares para o financiamento e a implantação do projeto.

Comentários da CAPMI/CELHS na avaliação original dos estudos: Faltou justificar por que não é viável ou vantajosa a concessão comum.

Justificativa do Consórcio: *“No Capítulo 3 do Caderno “Análise Jurídica e da Fundamentação Legal”, foram explicitadas as razões e fundamentos pelos quais se considera que, em linha com os projetos do Centro de Eventos Balneário Camboriú e do Mirante da Serra do Rio do Rastro, o modelo de Concessão de Uso se revela o mais adequado para o desenvolvimento do projeto, **comparando-se tal modelo eleito com as alternativas disponíveis no ordenamento jurídico brasileiro – a exemplo das PPPs e das contratações singulares –, à luz das premissas técnicas e econômico-financeiras do projeto:**”*

Nota atribuída originalmente pela CAPMI/CELHS: 10

Nota pleiteada pelo Consórcio: no mínimo 75%

Decisão da CAPMI/CELHS: manter a nota original.

Justificativa: Faltou justificar por que não é viável ou vantajosa a concessão comum.

### **Item 41 – Análise Jurídica e da fundamentação legal: Ambiente regulatório.**

#### Conteúdo solicitado no edital (item 2.4 do ANEXO I):

Apresentação de análise dos aspectos tributários do modelo de contratação escolhido, bem como abordagem de diretrizes regulatórias (municipais, estaduais

e federais), ambientais, de zoneamento e outros aspectos de natureza regulatória aplicáveis ao projeto..

Comentários da CAPMI/CELHS na avaliação original dos estudos: No tocante aos aspectos tributários apresentou conteúdo incipiente, se limitando aos conceitos e alíquotas. Não apresentou o impacto da reforma tributária. Apresentou de forma limitada as diretrizes ambientais.

Justificativa do Consórcio: “Os *Capítulos 7 e 9 da Parte I do Caderno “Análise Jurídica e da Fundamentação Legal”* abordaram o conteúdo requerido no item em tela. Compreende-se que a eventual abordagem superficial de determinado(s) aspecto(s) tributário(s), como apontado na justificativa de avaliação, não comprometeria a validade do item, tampouco significaria **desconto de 90% de seu conteúdo, como procedido na avaliação inicial.**”

Nota atribuída originalmente pela CAPMI/CELHS: 10

Nota pleiteada pelo Consórcio: no mínimo 50%

Decisão da CAPMI/CELHS: manter a nota original.

Justificativa: Os estudos não apresentaram o impacto da reforma tributária ao longo dos 35 anos. Os estudos poderiam apresentar, por exemplo, as diretrizes ambientais considerando o atendimento aos ODS.

## CONCLUSÃO

Ante o exposto, a CAPMI/CELHS opina por conhecer do recurso, vez que tempestivo e, s.m.j, **conforme fatos e fundamentos técnicos acima apresentados**, por:

- a) Acatar parcialmente as justificativas apresentadas pelo Grupo de Consultores para os itens acima apresentados;
- b) Manter as notas quanto aos itens 1, 2, 5, 8, 13, 14, 28, 30, 32, 36, e 41; e
- c) Reconsiderar as notas atribuídas aos itens 6, 11, 12, 15, 16 e 21, nos seguintes termos:



- **Item 6:** revisar a nota atribuída, passando a nota de 25 para 75;
- **Item 11:** revisar a nota atribuída, passando a nota de 0 para 25;
- **Item 12:** revisar a nota atribuída, passando a nota de 25 para 75;
- **Item 15:** revisar a nota atribuída, passando a nota de 10 para 50;
- **Item 16:** revisar a nota atribuída, passando a nota de 0 para 25;
- **Item 21:** revisar a nota atribuída, passando a nota de 0 para 50.

Desta forma, abaixo a tabela com a pontuação após reconsideração pela CAPMI:

<b>Grupo VALLYA ADVISORS ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA, SPIN SOLUCOES PÚBLICAS INTELIGENTES CONSULTORIA LTDA e RODRIGUES, ANTUNES ADVOGADOS ASSOCIADOS</b>	<b>Nota</b>
i. Estudos de mercado e demanda	35,000
ii. Estudos de arquitetura e engenharia	42,647
iii. Avaliação econômico-financeira	57,500
iv. Análise jurídica e da fundamentação legal	68,889
<b>Total</b>	<b>204,036</b>

Tendo em vista que a Comissão, em sede de reconsideração, alterou apenas de forma parcial o entendimento inicialmente proferido em relação às notas dos estudos, nos termos do item 8.3 do Edital, no entanto, **cabe à Autoridade a avaliação final do Recurso interposto pelo Grupo de Consultores nos termos do item 8.4 do edital.**

Encaminhamentos finais:

Por fim, considerando a conclusão das análises, propõe-se a remessa deste relatório ao Diretor Presidente da InvestSC/SCPAP, para análise e ciência do seu conteúdo e encaminhamentos que julgar devidos.

Esta é a manifestação técnica da Comissão de Avaliação.

À consideração superior.

**Raony Rennan Feitosa de Menezes  
Gonçalves**  
Membro da CAPMI/CELHS

**Aylhana Farias Hamad Barcaro**  
Membro da CAPMI/CELHS

**Douglas Henrique Viana**  
Membro da CAPMI/CELHS

**Diego Cordeiro**  
Membro da CAPMI/CELHS

**Paulo Roberto Ramos**  
Coordenador da CAPMI/CELHS



# Assinaturas do documento



Código para verificação: **T94E15WA**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ **PAULO ROBERTO RAMOS** (CPF: 497.XXX.909-XX) em 30/01/2025 às 14:41:52  
Emitido por: "SGP-e", emitido em 08/03/2019 - 18:19:45 e válido até 08/03/2119 - 18:19:45.  
(Assinatura do sistema)
  
- ✓ **AYLHANA FARIAS HAMAD BARCARO** (CPF: 030.XXX.389-XX) em 30/01/2025 às 14:46:27  
Emitido por: "SGP-e", emitido em 21/09/2023 - 16:42:26 e válido até 21/09/2123 - 16:42:26.  
(Assinatura do sistema)
  
- ✓ **RAONY RENNAN FEITOSA DE MENEZES GONÇALVES** (CPF: 056.XXX.874-XX) em 30/01/2025 às 14:54:08  
Emitido por: "SGP-e", emitido em 22/03/2023 - 17:01:29 e válido até 22/03/2123 - 17:01:29.  
(Assinatura do sistema)
  
- ✓ **DOUGLAS HENRIQUE VIANA** (CPF: 087.XXX.239-XX) em 30/01/2025 às 15:02:25  
Emitido por: "SGP-e", emitido em 18/04/2024 - 15:21:34 e válido até 18/04/2124 - 15:21:34.  
(Assinatura do sistema)
  
- ✓ **DIEGO CORDEIRO** (CPF: 036.XXX.609-XX) em 30/01/2025 às 15:47:52  
Emitido por: "SGP-e", emitido em 02/10/2023 - 17:05:52 e válido até 02/10/2123 - 17:05:52.  
(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0NQVJfMTA1NDJfMDAwMDAyNDZfMjQ2XzlwMjRfVDk0RTE1V0E=> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SCPAR 0000246/2024** e o código **T94E15WA** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.