

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

Setor Requisitante: Secretaria de Turismo

Responsável pela Demanda: Percy João de Borba Neto Matrícula: 990.134

Cargo: Diretor de Projetos - Unidade de Lotação: BC Investimentos S/A E-mail: percy.neto@bc.sc.gov.br - Telefone: 47 3367-0502

Objeto: Concessão destinada à exploração, revitalização, manutenção, gestão e implantação de melhorias em áreas públicas vinculadas à Passarela da Barra “Manoel Firmino Rocha”, localizada no Bairro da Barra, no Município de Balneário Camboriú.

Referência Legal: Lei Municipal nº. 4.878 de 04 de abril de 2024

Forma de Contratação: Concessão

1. OBJETIVO:

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo subsidiar a concessão onerosa de uso de bens públicos municipais, mediante licitação na modalidade de Concessão, destinado à exploração, revitalização, manutenção, gestão e implantação de melhorias em áreas públicas vinculadas à Passarela da Barra “Manoel Firmino Rocha”, localizada no Bairro da Barra, no Município de Balneário Camboriú.

A concessão visa fomentar o desenvolvimento econômico, turístico, cultural e gastronômico da região, promovendo a qualificação do espaço urbano, a ampliação da oferta de equipamentos voltados ao lazer, turismo, tecnologia e alimentação, bem como a valorização de um dos principais pontos históricos e turísticos do Município.

Nos termos da Lei Municipal nº 4.878/2024, com alterações promovidas pela Lei Municipal nº 5.065/2025, fica autorizada a concessão onerosa de uso das seguintes áreas públicas:

I – área total de 3.409,37 m², pertencente ao patrimônio público municipal e vinculado à Passarela Estaiada Manoel Fermino da Rocha, abrangendo:

o imóvel cadastrado junto à Secretaria da Fazenda Municipal sob DIC nº 191443, correspondente à estrutura da passarela;

o imóvel cadastrado sob DIC nº 35452, situado na base da margem direita da referida passarela;

II – direito de utilização do espelho d'água da margem direita do Rio Camboriú, situado em frente às áreas de propriedade do Município localizadas no Bairro da Barra, no trecho compreendido entre os imóveis municipais e suas áreas limítrofes, identificadas pelos cadastros DIC nº 191443, DIC nº 35452, DIC nº 36302 e DIC nº 36303, observadas as limitações legais, ambientais e as autorizações dos órgãos competentes.

A concessão tem por finalidade permitir a implantação de espaços atrativos voltados às atividades de alimentação, cultura, turismo, tecnologia, lazer e serviços, bem como a realização de investimentos destinados à modernização, conservação e dinamização econômica da área da passarela e de seu entorno, preservando-se o livre acesso do público às áreas de circulação, conforme disposto na legislação municipal aplicável.

Atividades:

PASSARELA:

a) Na PASSARELA, poderão ser desenvolvidas as atividades de: espaços atrativos para atividades do setor de alimentação, cultura, turismo, tecnologia, esporte, lazer e instalação de escritórios, dentro das prerrogativas previstas no Termo de Concessão, mediante exploração comercial.

A passarela é um equipamento público de mobilidade urbana, sendo a única ligação rápida que pode ser feita por pedestres, ciclistas e/ou portando equipamentos de micromobilidade conforme a Lei Municipal nº. 4.983 de 21 de janeiro de 2025, entre a Barra Sul e a Barra. Essa característica deve ser preservada assim como o acesso gratuito às áreas públicas de passagem de pessoas, conforme a lei autorizativa de concessão.

A área total da Passarela (3.409,37 m²), sendo desta a área passível de exploração (2.100 m²), imóvel localizado na sua margem direita e a exata porção do espelho d'água a ser explorada comercialmente e a ser verificada com a Secretaria de Patrimônio da União (SPU) e Marinha do Brasil, detendo anexo de noção espacial a ser vista com os órgãos federais descritos, assim definido o objeto da licitação de forma inequívoca para os licitantes.

Considerando que a passarela objeto desta concessão encontra-se implantada sobre curso d'água que constitui canal de acesso ao mar, caracterizado como Área de Preservação Permanente – APP, sua implantação, operação, manutenção e exploração comercial deverão observar rigorosamente a legislação ambiental aplicável, bem como os princípios da prevenção, da precaução e do desenvolvimento sustentável.

Em razão da sensibilidade ambiental do meio hídrico e de sua função hidrodinâmica e ecológica, o empreendimento estará condicionado à realização dos estudos ambientais pertinentes, conforme definição do órgão ambiental competente, incluindo avaliação dos impactos sobre a qualidade da água, regime de correntes, dinâmica sedimentar, fauna e flora aquáticas e interferências na navegação.

Deverão ser adotadas medidas específicas de controle ambiental, abrangendo a gestão adequada de resíduos sólidos e efluentes eventualmente gerados, a prevenção de lançamentos no corpo hídrico, o atendimento às condicionantes do licenciamento ambiental e a implementação de programas de monitoramento ambiental contínuo, de modo a assegurar a integridade da APP, a segurança ambiental e a compatibilidade do uso público e da exploração comercial com a preservação do ecossistema e a funcionalidade do canal de acesso ao mar.

O Concessionário poderá comercializar direitos à denominação (*naming rights*) nos ativos, assim como explorar publicidade na área de concessão, com a autorização expressa do Poder Concedente.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:

A Prefeitura de Balneário Camboriú, através da BC Investimentos, tem envidado esforços para atrair parceiros privados para a concessão e desenvolvimento da Passarela da Barra a partir do projeto apresentado.

Diante disso, propõe-se uma nova abordagem estratégica que inclui a unificação da área da Passarela da Barra, imóvel anexo e espelho d'água, lançando a concessão do ativo a partir do valor do metro quadrado para a locação de área avaliado e orçamentos das despesas de manutenção.

Acredita-se que este modelo não apenas aumentará a atratividade da concessão, mas também potencializará o valor agregado ao projeto, fomentando o interesse de investidores pela oportunidade única que esta integração representa.

Para que tal estratégia seja viável e para assegurar a justa competitividade no processo licitatório, realizou-se uma nova avaliação do valor do metro quadrado bruto, da área em questão pela Comissão de Valores Imobiliários do Município.

Importante entender as características do ativo, os investimentos necessários para viabilidade econômico-financeira da exploração do mesmo e o impacto positivo previsto para a região, considerando que a Passarela da Barra consiste em um projeto "brownfield" que se refere ao desenvolvimento ou a requalificação de áreas ou instalações existentes que anteriormente foram

utilizadas para outros fins, e sua despesa de manutenção e melhorias retirando este considerável passivo do município.

O interesse do município é igualmente ganhar com outorgas financeiras e mais, como citado acima, promover o desenvolvimento e a valorização do Bairro da Barra com bons equipamentos e diversos investimentos.

Contribuindo assim, com o aumento da diversificação das opções turísticas em Balneário Camboriú, e em especial no Bairro da Barra, entendendo que a exploração correta da Passarela da Barra agregará valor à região assim como despertar maior interesse de parceiros privados qualificados.

A prioridade do município transcende a obtenção de lucros financeiros diretos por meio de concessões. O foco principal, conforme mencionado previamente, reside em fomentar o crescimento e maior valorização do Bairro da Barra, através da implementação de infraestruturas de qualidade e a realização de múltiplos investimentos. Esta abordagem visa, portanto, enriquecer a variedade de atrações turísticas disponíveis em Balneário Camboriú.

Acredita-se que a gestão da Passarela da Barra não só contribuirá significativamente para o enriquecimento da área, mas também incentivará o envolvimento de investidores privados qualificados.

O diagnóstico atual é de urgente manutenção e revitalização. A necessidade abrange instalações básicas e, principalmente, o restabelecimento da segurança e integridade estrutural dos estais (cabos de sustentação), quias justificam a magnitude e a natureza da intervenção proposta.

A urgência e a magnitude da intervenção proposta decorrem do estado atual do local, notadamente a situação estrutural dos estais (cabos de sustentação), que se encontram há anos sem a devida manutenção e exigem uma intervenção altamente especializada, para garantir a segurança e a longevidade da estrutura.

A verificação aos dados específicos dos relatórios técnicos é crucial. O projeto é classificado como "brownfield" (desenvolvimento de área existente) e a urgência decorre do risco e grau em componentes vitais.

Esta situação justifica o orçamento médio de aproximadamente R\$ 6.242.400,24, para a verificação exata e complexa manutenção dos estais, onde se exige que o parceiro privado tenha capacidade técnica para intervir imediatamente, certificando a segurança do equipamento e retirando este considerável passivo municipal.

Dada a proximidade com o mar, a estrutura da Passarela está exposta a um volume considerável de carga e maresia.

O ambiente costeiro agrava o problema, sendo o fator principal da rápida deterioração. A necessidade de manutenção especializada é confirmada, visto que tais serviços de recuperação estrutural, tratamento anticorrosivo e reforço de componentes metálicos em estruturas estaiadas de grande porte são exercidos por poucas empresas no país, o que justifica as limitações e exigências rigorosas de qualificação técnica para o certame.

Assim, a presente modelagem da concessão visa a manutenção e melhorias da estrutura, sendo tais exercidas por poucas empresas do país, haja vista a complexidade em relação aos estais. O interesse do município é igualmente ganhar com outorgas financeiras e mais, como citado acima, promover o desenvolvimento e a valorização do Bairro da Barra com bons equipamentos e investimentos privados.

3. LEVANTAMENTO DE MERCADO:

Edital de Concessão do Morro do Careca: Concorrência CC 004/2023 – PMBC

Consulta e Audiência Públicas da Concessão da Passarela da Barra: 26/06/2025 a 25/07/2025, e 18 de agosto de 2025

Para o novo modelo da concessão da Passarela da Barra e da área destinada ao espelho d'água, foi considerado o modelo realizado para a Concessão do Morro do Careca. Que pelo ativo e oportunidade de se estabelecer uma gestão eficiente que possa oferecer um conjunto complementar de produtos e serviços e tornar o modelo mais atrativo para o mercado.

Ao espelho d'água não houve fixação de outorga fixa diante do alto investimento em eventual exploração comercial ao local, desde para a construção de local para atracar embarcação a taxas perante órgão federal, qual fixada assim naquele local a outorga variável.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

O critério adotado de julgamento da licitação deverá considerar o maior lance do valor global do metro quadrado. Considerando a área da Passarela da Barra de total de 3.409,37 m² sendo aproximadamente 2.100 m² a área passível de exploração.

O prazo de concessão aprovado na Lei nº 4.878/2024 é de até 30 anos, podendo ser prorrogado por igual período, nos termos condicionantes do ordenamento jurídico.

Ademais, o prazo de 30 anos é resultado do arredondamento baseado na prática de se adotar o prazo de concessão em, aproximadamente, 2,5 vezes o

prazo do payback (que é de estimado em 12 anos), conforme Planilha Econômico-Financeira anexa, assim se esclarece a relação entre o retorno do investimento e o prazo da concessão.

Ademais, entende-se a necessidade de zerar o VPL (Valo Presente Líquido), conforme demonstrado na planilha anexa.

Ainda, o prazo de 30 anos não é arbitrário, mas sim proporcional e necessário ao equilíbrio econômico-financeiro da concessão (*Teoria do Equilíbrio Econômico-Financeiro*).

A modelagem prevê a recuperação do investimento obrigatório e urgente em manutenção dos estais (R\$ 6.242.400,24), mais o custeio da manutenção anual (R\$ 1.113.663,41) e os investimentos para tornar a área explorável.

Este prazo garante uma Taxa Interna de Retorno (TIR) compatível com o risco do investimento em ativo *brownfield* e, conseqüentemente, a atratividade do certame.

Para a precificação do m² voltado para locação da área da concessão, foram solicitadas novas avaliações da Comissão de Valores Imobiliários de Balneário Camboriú (COMUNVAL).

O valor avaliado pela COMUNVAL para a Passarela da Barra foi de R\$ 15,00/m² (quinze reais por metro quadrado) efetivamente destinado para exploração e utilização (2.100 m²), como consta na ATA nº 16/2025.

Assim o valor referencial mínimo para efeito da fase de lances da Concorrência Eletrônica será de R\$ 378.000,00 (trezentos e setenta e oito mil reais), como outorga anual

$$VA * TA * 12 = OA \quad OA * 30 \\ = TO = VC$$

Onde:

- VA: Valor da área
- TA: Total de área explorável
- 12: Meses do ano
- OA: Valor total de outorga anual
- 20: Prazo contratual (30 anos)
- TO: Total de outorgas pagas em 28 anos (devido 2 anos de carência)

- VC: Valor do Contrato

O valor do contrato é considerado inicial/referencial porque poderá ser alterado conforme o lance ofertado pelos concorrentes na licitação.

Além da outorga fixa anual, incidirá sobre a exploração da Passarela Estaiada Manoel Fermino da Rocha outorga variável correspondente a 10% (dez por cento), calculada exclusivamente sobre as receitas acessórias auferidas pela concessionária, compreendidas como aquelas decorrentes da exploração da visibilidade, imagem institucional ou utilização promocional do espaço público, incluindo:

I – comercialização de naming rights;

II – exploração de espaços publicitários físicos ou digitais;

III – patrocínios institucionais vinculados à utilização da imagem da passarela; e

IV – realização de ações promocionais, campanhas de marketing e publicidade.

A incidência da outorga variável restringe-se às receitas expressamente previstas neste dispositivo, desde que previamente autorizadas pelo Poder Concedente, não se aplicando às receitas operacionais decorrentes da exploração regular das atividades comerciais a serem instaladas no equipamento público, nem às receitas oriundas da locação ou cessão de espaços destinados à instalação e funcionamento de estabelecimentos comerciais.

A limitação da incidência de outorga variável apenas sobre as receitas acessórias provenientes da exploração da visibilidade, da imagem institucional ou da utilização promocional do espaço público justifica-se pela necessidade de assegurar a viabilidade econômico-financeira da concessão, considerando que caberá ao concessionário realizar investimentos relevantes para adaptar e qualificar a área atualmente existente, a qual apresenta estrutura física mínima e ainda não se encontra plenamente apta à exploração econômica.

Nesse contexto, o concessionário deverá promover intervenções destinadas à individualização, adequação e transformação dos espaços em áreas efetivamente utilizáveis e atrativas ao público, além de assumir integralmente os elevados custos de manutenção e conservação do equipamento público, incluindo reformas estruturais, manutenção de sanitários, sistemas prediais e, especialmente, da complexa estrutura da Passarela Estaiada Manoel Fermino da Rocha, notadamente seus cabos estaiados e demais elementos que demandam manutenção técnica especializada.

Sobre os demais ativos integrantes da concessão, compreendendo o imóvel municipal cadastrado sob DIC nº 35452, situado anexo à base da margem direita da Passarela Estaiada Manoel Fermínio da Rocha, bem como o direito de utilização e exploração comercial do espelho d'água do Rio Camboriú situado em frente às áreas municipais, incidirá outorga variável correspondente a 10% (dez por cento), calculada sobre a receita bruta auferida pela concessionária decorrente da exploração econômica desses espaços.

Para fins desta concessão, considera-se receita bruta toda e qualquer receita obtida direta ou indiretamente pela concessionária em razão da utilização do referido imóvel (DIC nº 35452) ou do espelho d'água, incluindo, entre outras, receitas provenientes de locação ou cessão de áreas ou estruturas, exploração náutica e atracação de embarcações, instalação e operação de píeres, decks ou estruturas flutuantes, realização de eventos, atividades turísticas ou recreativas, prestação de serviços náuticos, exploração de publicidade, mídia, patrocínios ou divulgação comercial, atividades gastronômicas ou comerciais temporárias, bem como quaisquer outras atividades econômicas autorizadas pelo Poder Concedente relacionadas à exploração dos referidos espaços.

Para fins de apuração da outorga variável, a concessionária deverá manter sistema de controle contábil e financeiro para as receitas decorrentes da exploração dos ativos objeto da concessão, franqueando ao Poder Concedente o acesso, sempre que solicitado, aos registros contábeis, contratos, demonstrativos financeiros e demais documentos necessários à verificação das receitas auferidas, podendo o Município realizar auditorias, diligências ou solicitar relatórios periódicos que comprovem a correta apuração da receita bruta e do valor devido a título de outorga.

O pagamento da outorga variável deverá ser realizado mensalmente pela concessionária, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente, com base na receita bruta apurada no mês imediatamente anterior.

Para comprovação do faturamento das receitas acessórias e cálculo do valor devido, a concessionária deverá apresentar ao Poder Concedente, no mesmo período, relatório mensal detalhado de receitas, acompanhado, no que couber, dos seguintes documentos comprobatórios: balancete contábil do período, demonstrativo de receitas segregadas por atividade, notas fiscais eletrônicas emitidas, contratos de locação, cessão de espaço, patrocínio ou publicidade firmados, extratos bancários das contas vinculadas à concessão, bem como declarações fiscais ou relatórios do sistema de gestão financeira que evidenciem o faturamento obtido, análise de verificador independente, sem prejuízo de outros documentos que venham a ser solicitados pelo Poder Concedente para fins de conferência e auditoria das receitas.

O percentual de 10% para a outorga variável sobre as receitas acessórias

foi embasado em análise de mercado (benchmarking) de concessões de ativos turísticos de Balneário Camboriú (Morro do Careca) e outros nacionais.

Este modelo maximiza a receita conjunta do Município, garantindo que o Poder Concedente participe do sucesso comercial do empreendimento, sendo a cobrança transparente e fiscalizável.

Considerando os investimentos iniciais de manutenção da Passarela da Barra, que deverão ser realizados obrigatoriamente pelo Concessionário no prazo estipulado pelo edital e em conformidade ao Anexo deste estudo, foram atribuídos prazos de carência (2 anos) para o início do pagamento das outorgas.

O prazo de 2 anos de carência para o pagamento de outorgas é diretamente vinculado ao cronograma de intervenção na estrutura estaiada, que é complexo e exige alto investimento inicial.

Esta carência é uma medida de mitigação de risco financeiro para o Concessionário, permitindo que o foco inicial seja a segurança e a obra estrutural, em conformidade com o diagnóstico de urgência, antes de gerar receita para o Município.

Caso os investimentos forem finalizados antes da carência, o prazo de pagamento será imediatamente reajustado, qual garante o início antecipado da cobrança se a obra for concluída antes do prazo. Assim, passado o prazo de carência em investimentos necessários, a totalidade do pagamento da outorga será cobrada sobre o prazo de 28 (vinte e oito) anos.

O laudo da empresa contratada pela Secretaria de Turismo para fazer um diagnóstico da atual situação da estrutura dos estais da Passarela, Anexo, apresenta uma matriz de risco que deve ser respeitada na elaboração do cronograma de manutenção da Passarela da Barra, a ser realizado pela concessionária no prazo determinado pelo Termo de Referência.

O valor estimado para esta manutenção conforme diagnóstico citado é de aproximadamente R\$ 6.242.400,24 (seis milhões, duzentos e quarenta e dois mil, e quatrocentos reais, e vinte e quatro centavos) - média dos valores aos orçamentos apresentados.

A sugestão para o certame licitatório é que se pondere o equilíbrio econômico-financeiro do contrato caso o valor da manutenção dos estais ultrapasse o valor estimado.

A manutenção dos estais da Passarela da Barra é uma intervenção de caráter urgente e assim deve ser tratado na licitação, fixando um prazo para a apresentação do cronograma de intervenção e o início da manutenção após a assinatura do contrato.

Assim o concessionário terá que arcar com os custos iniciais de projetos, estudos, licenciamentos e o investimento de Manutenção dos Estais, manutenção de rotina e os investimentos pré-operacionais da Passarela da Barra.

As outorgas ao município serão cobradas após o término da carência conforme Termo de Referência.

Para servir de base, a Secretaria de Turismo até então atual gestora da Passarela da Barra, disponibilizou planilha dos custos e despesas com manutenção de rotina, que seguem no Anexo.

Após vencido certame e em pertinente contratação, haverá a Comissão de Acompanhamento e Fiscalização, qual será formalizada a criação desta comissão oportunamente, sendo sua composição; 1 representante da BC Investimentos S/A (Membro Presidente), 1 da Secretaria de Planejamento, e 1 da Secretaria de Turismo.

5. REQUISITOS DE CONTRATAÇÃO:

A Concessão de Uso, de forma onerosa, da Passarela da Barra “Manoel Firmino Rocha” de Balneário Camboriú deverá ocorrer mediante licitação e atender os ditames da Lei Federal nº 14.133/2021 e aos requisitos presentes no Termo de Referência e Edital, nos itens que lhe forem competentes, tendo como obrigações todas as exigências em especificação.

Qualificação Técnica

Com relação à Qualificação Técnica e Operacional da empresa ou consórcio participante da licitação, deverá apresentar comprovações, por meio de atestados, referentes ao desempenho de atividades com características técnicas similares como:

- I. experiência na execução de serviços de manutenção preventiva e corretiva em passarelas estaiadas, pontes ou viadutos sobre rio com características construtivas estaiadas, contemplando os seguintes elementos técnicos:
 - a. Sistemas de estais (tensionamento de cabos de sustentação ou estruturas equivalentes) em estruturas de concreto ou similar;
 - b. Estruturas estaiadas de grande porte expostas a intempéries;
 - c. Serviços de recuperação estrutural, tratamento anticorrosivo e reforço de componentes metálicos em sistemas de estais de pontes ou passarelas.

A exigência de comprovação em manutenção preventiva e corretiva em estruturas estaiadas ou similares visa estritamente a mitigação do risco de segurança pública e operacional. Esta limitação é tecnicamente motivada pela urgência da intervenção na Passarela, assegurando que o concessionário seja um parceiro robusto e experiente na gestão de ativos complexos sob condições de alta corrosão. A prioridade máxima do Município é garantir a integridade da estrutura antes de buscar a otimização econômica.

A Passarela da Barra constitui equipamento público de mobilidade urbana e ativo turístico estratégico, cuja concessão envolve, simultaneamente, a manutenção de estrutura estaiada exposta a ambiente agressivo de maresia, a preservação da segurança dos usuários, a implantação de melhorias, a gestão de áreas comerciais e a exploração de receitas ordinárias e acessórias.

O diagnóstico técnico constante da fase preparatória aponta necessidade urgente de inspeção e manutenção dos estais, cabos de sustentação essenciais à integridade estrutural do equipamento, com intervenção estimada em aproximadamente R\$ 6,24 milhões, além de prazos contratuais reduzidos para sua execução.

Diante disso, a comprovação de experiência em manutenção preventiva e corretiva de estruturas estaiadas mostra-se adequada, necessária e proporcional, pois se relaciona diretamente à parcela de maior risco técnico e de maior impacto à segurança pública. A exigência de experiência em sistemas de estais, estruturas metálicas expostas a intempéries estaiadas, recuperação estrutural de sistemas estaiados, tratamento anticorrosivo e reforço de componentes metálicos visa mitigar riscos de falha, paralisação, degradação acelerada e responsabilização do Poder Público.

As exigências foram estruturadas com base em experiências similares, admitindo comprovação por atestados emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, inclusive no âmbito de consórcio, sem impor identidade absoluta de objeto, localização ou modelo operacional.

Dessa forma, preserva-se a competitividade do certame, ao mesmo tempo em que se assegura que o futuro concessionário detenha capacidade técnica mínima para executar, com segurança, eficiência e responsabilidade, as obrigações essenciais da concessão.

- II. Atestado de capacidade técnica emitida por pessoa jurídica de direito público ou privado, na gestão comercial de espaços públicos ou privados de uso múltiplo, com enfoque em pelo menos uma das seguintes atividades:
 - a. Administração de centros comerciais, shopping centers, mercados públicos, ou estruturas com múltiplas unidades

locáveis;

- b. Gestão de equipamentos urbanos voltados ao turismo, lazer ou cultura (exemplos: terminais turísticos, centros de convenções, parques urbanos com cobrança de ingresso, etc.);
- c. Gestão de empreendimentos multiuso com receitas variáveis e/ou acessórias, como *naming rights*, eventos, locações temporárias, publicidade e exploração de espaços para atividades temporárias.

A exigência de experiência em Gestão Comercial de Espaços Públicos de Uso Múltiplo é o segundo pilar de qualificação. Ela garante que o Concessionário será capaz de implementar o modelo de receita proposto (locação de áreas, *naming rights*, eventos e publicidade), potencializando o valor agregado do projeto e fomentando o crescimento e valorização do Bairro da Barra por meio da diversificação turística, conforme a prioridade do Município.

O modelo de exploração econômica da Passarela da Barra fundamenta-se no aproveitamento compartilhado de áreas úteis por meio de receitas diretas e acessórias (locações de subunidades, publicidade e exploração de *naming rights*).

A exigência de experiência anterior na gestão de estruturas de uso múltiplo ou centros comerciais é indispensável para garantir que a futura concessionária possua expertise em administração condominial complexa, atração de investimentos (mix de lojas/atividades) e gestão de fluxo contínuo de pessoas.

Essa capacidade operacional é o que viabiliza a própria sustentabilidade econômico-financeira do contrato a longo prazo, garantindo a amortização dos investimentos obrigatórios exigidos e a regularidade do serviço prestado ao cidadão.

- III. Apresentar, por meio de atestado(s) de capacidade técnica emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, que comprove experiência na gestão ambiental, licenciamento, monitoramento ou operação de empreendimentos implantados sobre corpos d'água, localizados em Área de Preservação Permanente – APP, incluindo rios, canais, estuários e lagos. Comprovar atuação das seguintes atividades ou frentes técnicas abaixo listadas:
 - a. Elaboração, implementação ou acompanhamento de estudos ambientais, tais como Estudo de Impacto Ambiental – EIA/RIMA, Relatório Ambiental Preliminar – RAP, Estudo Ambiental Simplificado – EAS ou instrumentos ambientais equivalentes;

b. Implantação e execução de Programas de Gerenciamento de Resíduos Sólidos – PGRS, com foco em empreendimentos imobiliários ou de infraestrutura sobre corpos hídricos;

A exigência de qualificação ambiental visa assegurar que o licitante possua capacidade técnica comprovada para atuar em ambiente de elevada sensibilidade ambiental, minimizando riscos de degradação do corpo hídrico, da Área de Preservação Permanente e de impactos negativos à navegação, à biodiversidade e à paisagem urbana;

A limitação técnica ora estabelecida encontra fundamento na necessidade de garantir o estrito cumprimento da legislação ambiental aplicável, bem como das normas e diretrizes dos órgãos ambientais competentes, considerando que intervenções, operações e exploração comercial sobre rio e canal de acesso ao mar demandam elevado grau de controle, monitoramento e responsabilidade ambiental;

A comprovação de experiência em gestão ambiental de empreendimentos sobre APP constitui requisito essencial para mitigação de riscos ambientais, regulatórios e reputacionais do projeto, assegurando a compatibilidade entre a exploração econômica da passarela, a segurança ambiental, a preservação do ecossistema aquático e o interesse público.

Nesse contexto, a exigência de comprovação de experiência em gestão ambiental, licenciamento, monitoramento ou operação de empreendimentos implantados sobre ou adjacentes a corpos hídricos, especialmente em APP, revela-se tecnicamente necessária, pertinente e proporcional ao risco ambiental do objeto.

Trata-se de requisito voltado a assegurar que a futura concessionária possua capacidade técnica para prevenir, mitigar e controlar impactos sobre o corpo hídrico, a biodiversidade, a navegação, a paisagem urbana e a funcionalidade ecológica e hidrodinâmica do canal.

A exigência também se justifica porque o Termo de Referência atribui à concessionária a responsabilidade pela obtenção e manutenção da vigência das licenças ambientais e demais autorizações necessárias à implantação e operação das atividades e melhorias durante toda a concessão.

Assim, a Administração deve selecionar licitante que demonstre aptidão prévia para lidar com procedimentos ambientais, condicionantes de licenciamento, programas de controle e obrigações correlatas, reduzindo riscos de paralisação, autuação, dano ambiental, responsabilização administrativa e comprometimento da execução contratual.

De igual modo, a exigência de Plano de Gestão Ambiental mostra-se indispensável, pois prevê ações para minimizar os impactos ambientais das atividades desenvolvidas na área da concessão, mensurar impactos, propor melhorias e otimizar o uso dos recursos naturais.

Tal plano deverá orientar a atuação contínua da concessionária, contemplando, no mínimo, medidas de prevenção de lançamentos no corpo hídrico, gestão adequada de resíduos sólidos e efluentes, atendimento às condicionantes ambientais, monitoramento periódico e ações corretivas quando identificadas não conformidades.

A previsão de experiência em elaboração, implementação ou acompanhamento de estudos ambientais, bem como na implantação e execução de Programas de Gerenciamento de Resíduos Sólidos – PGRS, é compatível com a complexidade do empreendimento e com os riscos inerentes à exploração comercial de espaço público situado sobre ambiente hídrico sensível.

A presença de atividades de alimentação, lazer, turismo, cultura, eventos, publicidade e uso público intensivo pode gerar resíduos, efluentes, aumento de circulação de pessoas e demandas operacionais que, sem gestão ambiental adequada, podem comprometer a APP e o canal de acesso ao mar.

Portanto, os requisitos ambientais não configuram restrição indevida à competitividade, mas medida de salvaguarda do interesse público, da segurança ambiental e da adequada execução do contrato. Sua finalidade é garantir que a exploração econômica da Passarela seja compatível com a preservação do ecossistema aquático, com a integridade da Área de Preservação Permanente, com a regularidade ambiental do empreendimento e com a sustentabilidade da concessão ao longo de toda sua vigência.

Qualificação econômico-financeira:

Para efeito de comprovação da qualificação econômico-financeira, os seguintes documentos devem ser apresentados:

- I. Certidão negativa de Falência, expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, com data de emissão não superior a 90 (noventa) dias, quando não constar expressamente no documento o seu prazo de validade.
- II. Comprovação de possuir capital social mínimo ou patrimônio líquido mínimo com valor igual ou superior a 10% (dez por cento) do valor máximo aceitável da licitação, por meio de balanços patrimoniais e demonstrações contábeis dos dois últimos exercícios sociais, vedada a substituição por balancetes ou balanços provisórios, podendo ser atualizados por índices

oficiais, quando encerrados há mais de 3 (três) meses da data da apresentação da proposta.

III. Balanço patrimonial e DRE dos dois últimos exercícios sociais assinados pelo representante legal e por contador com registro profissional, além de ser apresentado por qualquer uma das formas abaixo:

- a. Cópia registrada e autenticada do balanço patrimonial e do DRE, bem como dos termos de abertura e encerramento e termo de autenticação do recibo gerado pelo Sistema Público de Escrituração Digital (SPED); ou
- b. Cópia do balanço patrimonial e do DRE, bem como dos termos de abertura e encerramento do livro diário registrados na Junta Comercial; ou
- c. Cópia legível do balanço patrimonial e do DRE publicados em jornal ou revista demonstrando o nome do veículo e a data ou período de circulação.

Será INABILITADO o licitante que deixar de apresentar o balanço patrimonial nos exatos termos acima indicados.

Fica estabelecido, para o consórcio, o acréscimo de 10% (dez por cento) sobre o patrimônio líquido ou o capital social mínimo exigido de licitante individual para fins de habilitação econômico-financeira.

Prova de **REGULARIDADE FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA** por meio dos seguintes documentos:

- I. Inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);
- II. Inscrição no Cadastro de Contribuintes Estadual e Municipal, relativo à sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto da licitação;
- III. Certidão de regularidade de débitos referentes a tributos municipais e estaduais, competente da sede ou domicílio da licitante;
- IV. Certificado de regularidade perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), com prazo de validade em vigor;
- V. Prova de inexistência de Débitos Trabalhistas, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);
- VI. Regularidade para com a Fazenda Nacional e situação de regularidade perante a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, que deverão ser comprovadas mediante a apresentação da Certidão Conjunta de Débitos,

relativos a Tributos Federais, à Dívida Ativa da União e à Seguridade Social (CND);

Consórcio

Ao caso de consórcio a qualificação do licitante deve seguir as orientações e procedimentos do certame licitatório.

Sobre a Qualificação Técnica a licitante ou, pelo menos, uma das consorciadas deve possuir expertise nas atividades técnicas da concessão.

Em face da natureza *brownfield* do projeto e da necessidade urgente de retirar um passivo municipal relacionado à manutenção estrutural, a exigência de tripla qualificação alinha-se às melhores práticas para a gestão de ativos complexos em áreas costeiras. O modelo busca, primariamente, garantir a segurança pública e a integridade da estrutura estaiada por meio de um parceiro tecnicamente capaz, antes de buscar a otimização econômica.

A comprovação da qualificação técnica requer atestados com informações claras sobre atividades, características, fluxo de usuários, local e datas de realização, entre outras informações.

As licitantes podem apresentar documentos complementares para comprovar as condições de sua participação em consórcio.

A veracidade dos atestados pode ser confirmada por diligências realizadas pelo Agente de Contratação.

Além da qualificação técnica, serão exigidos documentos relativos à regularidade jurídica, fiscal, trabalhista e à qualificação econômico-financeira.

O diagnóstico técnico anexo ao ETP aponta risco estrutural classificado como “Alto/Crítico”, especialmente quanto aos estais (cabos de sustentação), cuja integridade é indispensável à segurança pública, sendo assim, a natureza da intervenção exige a execução imediata de obras de manutenção altamente especializadas, orçadas em aproximadamente R\$ 6.242.400,24, além de demandar capacidade técnica comprovada em estruturas estaiadas metálicas de grande porte e expostas a intempéries.

Paralelamente à complexidade de engenharia, a concessão compreende a gestão comercial de um espaço público de uso múltiplo, integrando atividades de alimentação, cultura, lazer, turismo, tecnologia e publicidade institucional, mediante exploração de “naming rights” e receitas acessórias.

Dessa forma, o objeto da concessão apresenta tripla natureza técnica:

- I. Engenharia estrutural especializada (manutenção e reforço de estrutura

estaiada);

- II. Gestão comercial e urbanística integrada de equipamento público e/ou empreendimento de uso múltiplo;
- III. Gestão ambiental e operacional do equipamento público, incluindo controle de impactos ambientais, segurança dos usuários, manutenção contínua, acessibilidade e integração urbana.

Patrimônio líquido mínimo ou Capital Social mínimo

A exigência de patrimônio líquido mínimo ou capital social mínimo, calculado sobre o valor global de outorga fixa estimada do contrato em R\$ 11.340.000,00 (onze milhões e trezentos e quarenta mil reais), sendo 30 anos x R\$ 378.000,00 (trezentos e setenta e oito mil reais) anuais, encontra amparo legal e técnico, tendo por finalidade assegurar que o futuro concessionário disponha de robustez econômico-financeira compatível com a complexidade e os riscos da concessão da Passarela da Barra.

Consoante o disposto nos arts. 15 e 69 da Lei nº 14.133/2021, a Administração pode estabelecer exigências de qualificação econômico-financeira como condição de habilitação, desde que tecnicamente motivadas, compatíveis com a natureza e a dimensão do objeto e proporcionais ao valor estimado da contratação, em respeito aos princípios da isonomia, competitividade e eficiência.

Art. 15. Salvo vedação devidamente justificada no processo licitatório, pessoa jurídica poderá participar de licitação em consórcio, observadas as seguintes normas:

[...]

§ 1º O edital deverá estabelecer para o consórcio acréscimo de 10% (dez por cento) a 30% (trinta por cento) sobre o valor exigido de licitante individual para a habilitação econômico-financeira, salvo justificação.

Art. 69. A habilitação econômico-financeira visa a demonstrar a aptidão econômica do licitante para cumprir as obrigações decorrentes do futuro contrato, devendo ser comprovada de forma objetiva, por coeficientes e índices econômicos previstos no edital, devidamente justificados no processo licitatório, e será restrita à apresentação da seguinte documentação:

[...]

§ 4º A Administração, nas compras para entrega futura e na execução de obras e serviços, poderá estabelecer no edital a

exigência de capital mínimo ou de patrimônio líquido mínimo equivalente a até 10% (dez por cento) do valor estimado da contratação.

Esta medida visa resguardar a Administração quanto à solvência e à capacidade de investimento do particular, sobretudo em contratos de grande vulto, intensivos em capital e sujeitos a riscos operacionais relevantes.

A jurisprudência do Tribunal de Justiça de Santa Catarina reconhece a validade da exigência de patrimônio líquido mínimo ou capital social mínimo, desde que observados os limites legais e o princípio da competitividade, especialmente em contratos de concessão que envolvem obrigações continuadas, investimentos estruturais e riscos operacionais significativos.

MANDADO DE SEGURANÇA. EXTINÇÃO DO PROCESSO POR IRREGULARIDADE DA PROCURAÇÃO. PRELIMINAR AFASTADA DIANTE DA JUNTADA DO INSTRUMENTO DE MANDATO DEVIDAMENTE REGULARIZADO. EDITAL DE CONCORRÊNCIA CUJAS RETIFICAÇÕES ERAM DE CONHECIMENTO DA IMPETRANTE. VALOR DO CONTRATO QUE INICIALMENTE ERA DE R\$ 1.917.980,00 PASSOU A SER DE R\$ 2.993.198,87. EDITAL JUNTADO PELA EMPRESA COM A INICIAL DO MANDAMUS QUE APONTA O CAPITAL SOCIAL DA IMPETRANTE INFERIOR A 10% DO VALOR DA CONTRATAÇÃO. NÃO ATENDIMENTO À EXIGÊNCIA DA LEI DAS LICITAÇÕES N. 8.666/1993, ART. 31, § 3º, DE CAPITAL MÍNIMO DE 10% DO VALOR ESTIMADO DA OBRA. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. AGRAVO REGIMENTAL PREJUDICADO. ORDEM DENEGADA.

(TJ-SC - EDMS: 20120345853 Capital 2012.034585-3, Relator.: Nelson Schaefer Martins, Data de Julgamento: 13/03/2013, Grupo de Câmaras de Direito Público)

O Estudo Técnico Preliminar demonstra de forma inequívoca a necessidade da referida exigência, uma vez que a futura concessionária deverá suportar custos expressivos com inspeções, obras e manutenção especializada, incluindo intervenções nos estais, com estimativa superior a R\$ 6,2 milhões, além de se responsabilizar integralmente pela gestão, segurança, manutenção e operação do equipamento público.

Diante desse cenário, a comprovação de patrimônio líquido ou capital social mínimo dentro do limite legal para licitante individual ou para empresas reunidas em consórcio revela-se adequada, necessária e proporcional para mitigar riscos à execução, assegurar a continuidade e a qualidade dos serviços, e proteger o interesse público.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES:

Área total (exceto espelho da água): 3.409,37 m²

Área total da Concessão: 2.100 m²

Valor do m²: R\$ 15,00

Prazo: 30 anos

7. ESTIMATIVA DE PREÇO DA CONTRATAÇÃO:

Valor mínimo de outorga fixa anual de R\$ 378.000,00 (trezentos e setenta e oito mil reais) e o valor mínimo de outorga global de R\$ 11.340,00 (onze milhões trezentos e quarenta reais).

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO:

Embora a Lei nº 14.133/21 tenha adotado como regra o parcelamento do objeto, este somente se justifica e fundamenta quando houver viabilidade técnica e, principalmente, ganho econômico para a Administração Pública. Sendo assim, a NLLC também trouxe a exceção ao parcelamento do objeto, no art. 40, §3º:

§ 3º O parcelamento não será adotado quando:

I – a economia de escala, a redução de custos de gestão de contratos ou a maior vantagem na contratação recomendar a compra do item do mesmo fornecedor;

II – o objeto a ser contratado configurar sistema único e integrado e houver a possibilidade de risco ao conjunto do objeto pretendido;

III – o processo de padronização ou de escolha de marca levar a fornecedor exclusivo. (Grifo nosso).

Sendo assim, há sempre que avaliar o tipo de contratação, a complexidade do objeto, a característica do mercado e principalmente a viabilidade econômica e o ganho de economia de escala, desde que não haja prejuízo para o conjunto ou complexo, em consonância com o inc. VII, art. 18 da Lei 14.133/2021:

Art. 18. A fase preparatória do processo licitatório é caracterizada pelo planejamento e deve compatibilizar-se com o plano de contratações anual de que trata o inciso VII do caput do art. 12 desta Lei, sempre que elaborado, e com as leis orçamentárias, bem como abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, compreendidos:

VII – o regime de fornecimento de bens, de prestação de

serviços ou de execução de obras e serviços de engenharia,
observados os potenciais de economia de escala;

Portanto, a licitação sob o critério de julgamento de maior valor de outorga fixa anual não encontra óbice no sistema normativo, uma vez que decorrente do poder discricionário é conferido à Administração estabelecer critérios que melhor se adaptem às suas necessidades.

Ademais, faz-se mister desvelar que a Lei Municipal nº 4878/24 dispõe sobre a autorização de outorga onerosa de concessão com o objetivo de constituir um amplo complexo turístico local, atrair investimentos e fomentar o desenvolvimento do Bairro da Barra, berço histórico de Balneário Camboriú, conforme inteligência do art. 4º do referido mandamento legal:

Todas as despesas decorrentes da presente concessão se darão por conta e risco do Concessionário, não cabendo ao mesmo qualquer pleito de participação ou indenização por parte do Município. (Redação dada pela Lei nº. 5065/2025)

Ademais, indispensável e meritório embasamento é o do ganho de receita conjunta para a Administração. Ressalta-se que o ativo turístico, agregado ao espelho d'água, evidentemente compatível com suas características e condições de mercado, é auferido maiores vantagens ao licitante defronte à concessão segmentada, logo, com potencial no aumento da oferta de outorga ao Poder Concedente.

Conclui-se, porquanto, que a Concessão da Passarela da Barra favorece e propicia a ampla concorrência, o aumento de receita para Administração e a eficiência técnica na operacionalização do empreendimento.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES:

Considerando a correlação do modelo econômico da licitação:

- Edital de Licitação de Concessão do Morro do Careca, concorrência CC 004/2023 – PMBC

- Edital de Concessão do Acesso à Big Wheel, concorrência CC 077/2019 – PMBC

10. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL:

O Município de Balneário Camboriú não possui plano de contratações anual.

11. DEMONSTRATIVO DO RESULTADO PRETENDIDO:

Com a concessão de uso onerosa da Passarela da Barra, pretende-se assegurar a adequada conservação, revitalização, manutenção, gestão operacional e exploração econômica do ativo público, preservando-se, em qualquer hipótese, sua função prioritária de equipamento público de mobilidade urbana, com livre e gratuito acesso às áreas de circulação destinadas a pedestres, ciclistas e usuários de equipamentos de micromobilidade.

A solução pretendida busca transferir ao concessionário a responsabilidade pela execução das intervenções necessárias à recuperação, conservação, operação, segurança, limpeza, manutenção preventiva e corretiva, obtenção de licenças e implantação de melhorias na área concedida, reduzindo o passivo operacional atualmente suportado pela Administração e permitindo melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros do Município.

Espera-se, como resultado direto da contratação, a recomposição das condições de segurança, funcionalidade e atratividade da Passarela da Barra, especialmente quanto à manutenção da estrutura estaiada, dos elevadores, das áreas de circulação, dos acessos, dos equipamentos urbanos e dos demais elementos integrantes do ativo, com adoção de plano permanente de manutenção, gestão e fiscalização.

Pretende-se, ainda, fomentar a qualificação urbana, turística, cultural e econômica do entorno da Passarela, especialmente no Bairro da Barra, mediante a ativação ordenada de espaços passíveis de exploração econômica, a implantação de atividades compatíveis com a vocação do local e a criação de ambiente adequado ao desenvolvimento de serviços ligados à alimentação, lazer, turismo, cultura, tecnologia, esporte, escritórios, publicidade autorizada e demais usos admitidos pela legislação e pelo instrumento convocatório.

A concessão deverá permitir a geração de receitas públicas ao Município por meio do pagamento de outorga fixa e, quando cabível, de outorga variável incidente sobre receitas acessórias, sem prejuízo da obrigação do concessionário de suportar os custos ordinários de operação, manutenção, licenciamento, segurança, limpeza e conservação do bem público.

Também se pretende conferir maior eficiência à gestão do ativo, substituindo a atuação direta e fragmentada da Administração por modelo contratual de longo prazo, com responsabilidades definidas, indicadores de desempenho, planos anuais de gestão, plano de manutenção, plano de gestão ambiental, plano de exploração e mecanismos permanentes de acompanhamento pelo Poder Concedente.

A contratação deverá garantir, no mínimo, os seguintes resultados:

- a. manutenção do acesso público, livre e gratuito às áreas de circulação da Passarela, preservando sua função de mobilidade urbana;
- b. execução de inspeção técnica, manutenção e conservação da estrutura, especialmente dos estais, componentes metálicos, elevadores, acessos, áreas comuns e equipamentos de apoio;
- c. implantação de rotina permanente de limpeza, segurança, iluminação, controle de acesso operacional, conservação predial, controle de pragas, gestão de resíduos e manutenção preventiva;
- d. qualificação dos espaços passíveis de exploração econômica, com observância das normas urbanísticas, ambientais, sanitárias, de segurança, acessibilidade e posturas municipais;
- e. obtenção e manutenção das licenças, autorizações e aprovações necessárias à implantação, operação e eventual ampliação das atividades desenvolvidas na área concedida;
- f. preservação da acessibilidade universal, com atendimento às normas técnicas aplicáveis, especialmente quanto ao acesso de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
- g. incremento da atratividade turística e econômica da Passarela e de seu entorno, com estímulo à geração de emprego, renda, fluxo de visitantes e valorização do Bairro da Barra;
- h. redução dos encargos diretos do Município com manutenção, operação e conservação do ativo, sem prejuízo da fiscalização contratual pelo Poder Concedente;
- i. geração de receita pública decorrente da outorga onerosa, observada a modelagem econômico-financeira aprovada no processo;
- j. implantação de mecanismos de acompanhamento, fiscalização e avaliação do desempenho da concessionária durante toda a vigência contratual.

Os resultados pretendidos deverão ser acompanhados por meio de instrumentos objetivos de gestão contratual, tais como relatórios periódicos de manutenção, comprovação das licenças e autorizações exigíveis, apresentação de planos anuais de gestão e exploração, relatórios de receitas acessórias, registros de ocorrências, laudos técnicos, documentos de fiscalização e demais elementos capazes de demonstrar o cumprimento das obrigações contratuais.

Dessa forma, a concessão pretendida revela-se adequada para atender ao interesse público envolvido, pois busca conciliar a preservação da função pública da Passarela da Barra, a conservação de sua infraestrutura, a redução do passivo municipal, a geração de receitas ao Poder Público e a qualificação turística, econômica e urbana do equipamento e de seu entorno.

12. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO:

Contratação do Relatório da Univali para avaliação da infraestrutura da reforma realizada pela Secretaria Municipal de Turismo e contratação pela mesma pasta da empresa RGM, especializada em estrutura estaiada, para diagnóstico preliminar das condições dos estais da Passarela da Barra.

Avaliação do valor do m² para locação pela Comissão de Valores Imobiliários de Balneário Camboriú (COMUNVAL), realizada no dia 15 de abril de 2025, Ata nº. 16/2025.

Aprovação da lei autorizativa de concessão nº. 4.878 de 04 de abril de 2024.

13. IMPACTOS AMBIENTAIS:

O objeto PASSARELA DA BARRA, por se tratar de uma obra já consolidada e tendo passado pelos devidos processos junto à Municipalidade, não constam de análise de impacto ambiental para esse ETP, porém, ressalva-se que, toda e qualquer alteração deverá passar pela anuência dos órgãos competentes.

14. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Riscos e Mitigações:

A análise de riscos, incluindo os aspectos econômicos, ambientais e operacionais, e as estratégias de mitigação propostas, como a manutenção preventiva da Passarela da Barra e sua gestão eficiente, são cruciais para a viabilidade do projeto. A definição de prazos de carência para o pagamento das outorgas e a possibilidade de ajuste do valor do contrato com base nos lances ofertados proporcionam flexibilidade e adaptabilidade ao modelo de concessão.

Após analisar atos de licitações "desertas", a decisão de licitar somente a Passarela da Barra, separando-a do Mercado Público, representa uma mudança significativa daquela antiga estratégia original, que previa uma concessão conjunta.

A concessão conjunta era vista como a solução para os fracassos das licitações anteriores, que ocorreram quando o Mercado Público foi licitado isoladamente.

Concessão da Passarela da Barra: Uma Nova Estratégia da atual gestão.

Visto antiga tentativa não exitosa da concessão conjunta como a melhor abordagem para atrair investidores e fomentar o desenvolvimento do Bairro da Barra, com a unificação dos ativos foi uma resposta direta às tentativas anteriores, que resultaram em licitações "desertas" para o Mercado Público.

Pontos Positivos da atual Concessão Separada:

- Foco em um único ativo: A concessão focada apenas na Passarela pode atrair empresas especializadas em gestão de infraestrutura específica do local (especialmente dos estais) e áreas públicas.

- Menor complexidade: A ausência do Mercado Público (projeto "greenfield") na licitação pode simplificar o processo e reduzir os riscos percebidos pelos licitantes, uma vez que não precisarão arcar com a elaboração de projetos e a construção de uma nova estrutura.

O atual Processo Licitatório. A concessão será por meio de licitação, seguindo a Lei Federal nº 14.133/2021. A empresa ou consórcio interessado deve comprovar qualificação técnica em áreas como:

- Gestão de atrativos turísticos;
- Comércio;
- Eventos;
- Gestão de centros comerciais e/ou empresariais;
- Manutenção especializada aos estais (este item não era enfatizado pela antiga gestão).

Os investimentos iniciais de manutenção da Passarela, incluindo os estais, podem chegar ao valor médio de R\$ 6.200.000,00, além do custo anual em torno de R\$ 1.200.000,00, ao concessionário.

Deste modo, a decisão de separar a concessão da Passarela da Barra e do Mercado Público é diferente da estratégia original, que justificava a unificação com base na maior atratividade e nos ganhos econômicos e de escala. A concessão foi atualizada e evoluída focando na licitação da Passarela e se incluindo os espelhos d'água - quais eram somente visados em antiga tentativa de certame ao Mercado Público.

Portanto, a mudança refletirá uma nova avaliação e atratividade da viabilidade de concessão, considerando que a licitação separada e somente da Passarela pode ser vista como muito menos arriscada, e descartada a concessão do Mercado Público.

Conclusão:

A concessão de uso da Passarela da Barra e da área destinada à implantação do espaço a atracar barcos no espelho d'água apresenta-se como uma iniciativa viável e promissora, capaz de atender aos objetivos de

desenvolvimento econômico, social e cultural do município, ao mesmo tempo em que oferece uma oportunidade atrativa para investidores privados. A estratégia da concessão, aliada à avaliação criteriosa dos aspectos econômico-financeiros, socioambientais e legais, estabelece uma base para o sucesso do projeto e para a consolidação dos benefícios esperados para o Bairro da Barra e para o município de Balneário Camboriú como um todo.

Fábio Allan Fiedler
Diretor-Presidente BC Investimentos S/A

Evandro Neiva
Secretaria de Turismo



“BALNEÁRIO CAMBORIÚ – CAPITAL CATARINENSE DO TURISMO”
Rua Dinamarca, n°. 175 – Sala 201 e 202 - Bairro das Nações
Balneário Camboriú (SC) – CEP. 88.339-005
Fone/Fax: (47) 3367-0502 – www.bcinvestimentossa.com.br – contato@bcinvestimentossa.com.br

ANEXO I. DECLARAÇÃO DE PROPRIEDADE DO IMÓVEL DA PASSARELA DA BARRA

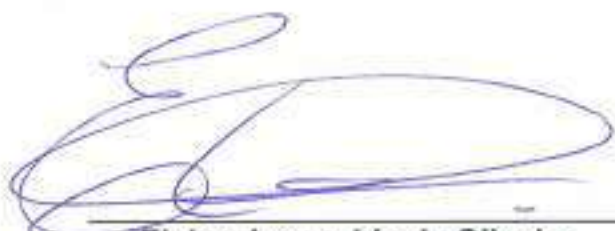


DECLARAÇÃO

DECLARO para os devidos fins de comprovação, que revendo os arquivos e registro deste Departamento, juntamente com informações colhidas pelo Setor de Cadastro constantes no DIC's nºs (191.443 - Passarela da Barra, 35.452, 36.302, 36.303 - terrenos anexos e em torno), sendo ao DIC 191.443 área de lote em 480,13m² e total construída de 3.409,37m², referente a Passarela da Barra (PASSARELA), que os referidos imóveis pertencem ao MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ, pessoa jurídica de direito público interno, com sede à Rua Dinamarca nº 320, inscrito no CNPJ/MF sob nº 83.102.285/0001-07.

Por ser verdade firmo a presente declaração.

Balneário Camboriú, 06 de maio de 2025.



Elaine Aparecida de Oliveira
Diretora do Departamento de
Patrimônio e Serviços Públicos



MARINHA DO BRASIL

DELEGACIA DA CAPITANIA DOS PORTOS EM ITAJAÍ

Avenida Prefeito Paulo Bauer, nº 1055 – Centro

CEP: 88301-020 - Itajaí - SC

(47) 3348-0129 - delitajai.secom@marinha.mil.br

Ofício nº 303/Dellitajai - MB
20/995

Itajaí, SC, na data da assinatura.

À Senhora

CAMILA SARDI DE LIMA

Analista da Secretaria de Meio Ambiente de Balneário Camboriú

Rua Delfim de Pádua Peixoto Filho, nº 122, Dos Municípios

88337-315 – Balneário Camboriú – SC

Assunto: Regularização de passarela estaiada no município de Balneário Camboriú

Senhora Analista,

1. Em atenção ao seu e-mail, datado de 9 de maio de 2025, atinente à regularização de uma passarela (ponte) estaiada no Rio Camboriú, ligando os bairros da Barra do Sul e Barra, construída no ano de 2012 pela Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú, incumbiu-me o Delegado da Capitania dos Portos em Itajaí de participar que a obra informada encontra-se regularizada perante a Marinha do Brasil.

2. Outrossim, participo que a Autoridade Marítima emite Parecer de Obras no que concerne ao ordenamento do espaço aquaviário e à segurança da navegação, sem prejuízo das obrigações do interessado perante os demais órgãos responsáveis pelo controle da atividade em questão seja da esfera Federal, Estadual ou Municipal.

3. Aproveito a oportunidade para reiterar protestos de elevada estima e consideração, e coloco esta Delegacia à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

GABRIEL BALISTIERI SANTINELLI

Capitão-Tenente (RM2-T)

Encarregado da Divisão de Segurança do Tráfego Aquaviário

ASSINADO DIGITALMENTE

Cópias:
Dellitajai-20
Arquivo.

63467.002327/2025-15

Assinado por 2 pessoas: FABIO ALLAN FIEDLER e EVANDRO NEIVA OLIVEIRA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/5E68-2471-551E-826F>



ANEXO II. LEI DE AUTORIZAÇÃO DE CONCESSÃO DE USO ONEROSO



www.LeisMunicipais.com.br

versão consolidada, com alterações até o dia 17/07/2025

LEI Nº 4.878, DE 04 DE ABRIL DE 2024.

"Dispõe sobre autorização de outorga onerosa de Concessão de Uso, de imóvel público e área pública que especifica, para os fins que menciona, e dá outras providências."

Prefeito Municipal de Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º ~~Fica o Chefe do Poder Executivo Municipal, autorizado a realizar Concessão de Uso, de forma onerosa, mediante licitação na modalidade de concorrência, sob os ditames da Lei Federal nº 14.133/2021, dos seguintes imóveis:~~

Art. 1º Fica a Chefe do Poder Executivo Municipal autorizada a realizar Concessão de Uso, de forma onerosa, mediante licitação na modalidade de concorrência, sob os ditames da Lei Federal nº 14.133/2021, dos seguintes imóveis: (Redação dada pela Lei nº 5065/2025)

~~I - área de 2.100 m², parte integrante de uma área maior de 3.409,37 m², do imóvel pertencente ao Patrimônio Público do Município de Balneário Camboriú - Passarela da Barra; e~~

I - área de 3.409,37 m², do imóvel pertencente ao Patrimônio Público do Município de Balneário Camboriú - "Passarela Estaiada Manoel Fermino da Rocha", abrangendo:

Imóvel (DIC 191443) de propriedade do Município de Balneário Camboriú/SC, denominado "Passarela Estaiada Manoel Fermino da Rocha";

Imóvel (DIC 35452), de propriedade do Município de Balneário Camboriú/SC, situado anexo a base da margem direita da "Passarela Estaiada Manoel Fermino da Rocha";

Espelho d'água da Margem direita ao Rio Camboriú, de frente das áreas de propriedade do Município de Balneário Camboriú/SC, situadas no Bairro da Barra, aos imóveis acima citados e limítrofes (DICs 191443, 35452, 36302, 36303). (Redação dada pela Lei nº 5065/2025)

~~II - área de terras e benfeitoria localizadas em dois imóveis na Rua Emanuel Rebelo dos Santos, no Bairro da Barra, registrada junto ao cadastro da Secretaria da Fazenda Municipal sob DIC nº 36303, e área de terra localizada na Rua José Francisco Vitor, no Bairro da Barra, registrada junto ao cadastro da Secretaria da Fazenda Municipal sob DIC nº 36302, exceto a área em que se encontra a Casa Linhares (Patrimônio Cultural), para construção e gestão do Mercado Público. (Revogado pela Lei nº 5065/2025)~~

§ 1º 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, qualquer pleito de participação ou indenização por parte do Município.



§ 2º Os procedimentos para outorga da concessão de que trata o caput deste artigo, inclusive à elaboração do respectivo contrato de concessão, serão realizados diretamente pelo Município de Balneário Camboriú, através do Poder Executivo, observadas as disposições desta Lei.

Art. 2º A Passarela da Barra é um equipamento de mobilidade urbana, devendo-se manter o livre acesso ao público, em toda área de circulação, com exceção às áreas voltadas para exploração que fazem parte do objeto desta concessão.

§ 1º Compete ao vencedor da concorrência, a reforma, a manutenção e a implantação de melhorias, no imóvel em comento, das edificações, equipamentos urbanos e outros elementos, apresentados em projeto e aceitos pela Administração Municipal, de acordo com as especificações desta Lei, do Edital de Concorrência e demais normas urbanísticas, de obras, segurança, saúde, posturas e licenciamento aplicáveis.

§ 2º A concessão das extremidades, se dará para espaços atrativos, para atividades do setor de alimentação, de cultura, turismo, de tecnologia, lazer e, também, considerando a proposta de instalação de escritórios para aquela área.

§ 3º Compete ao Concessionário arcar com total responsabilidade, com os seguintes critérios:

I - segurança do local, os quais deverão ser realizados por empresa especializada;

II - limpeza, incluindo a implantação de lixeiras, papelerias, varrições e coletas regulares de resíduos;

III - iluminação de segurança no local previsto;

IV - manutenção dos elevadores; e

V - obtenção de todas as licenças legais, pertinentes a espécie, indispensáveis a ocupação da Passarela, no que tange as melhorias, implantações, intervenções e outras, não sendo da municipalidade, a responsável por quaisquer dessas licenças.

~~**Art. 3º** Quanto à área destinada ao Mercado Público da Barra, compete ao concessionário a construção, implantação, reforma e manutenção de equipamentos turísticos de gastronomia, lazer e entretenimento, bem como a gestão de toda a área concedida, apresentados em projeto especial e aceitos pelo Município, de acordo com as especificações desta Lei, do Edital de Concorrência e demais normas urbanísticas, de obras, segurança, saúde, posturas e licenciamento aplicáveis.~~

~~§ 1º 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, qualquer pleito de participação ou indenização por parte do Município.~~

~~§ 2º Fica vedada a edificação sobre a área correspondente à Praça do Pescador.~~

~~§ 3º A concessionária fica obrigada a iniciar a execução do projeto e a concluí-la dentro dos prazos estabelecidos no Alvará de Construção expedido pela Prefeitura Municipal, sob pena de ser revogada e a posse do imóvel revertida desde logo em favor do Município, independentemente de notificação: (Revogado pela Lei nº 5065/2025)~~

~~**Art. 4º** Fica sob a responsabilidade do Concessionário a obtenção das licenças e demais intervenções obrigatórias para a realização da construção, das melhorias e a manutenção dos objetos da concessão, bem como demais autorizações que se fizerem necessárias durante a vigência da concessão de uso do espaço público, relativamente às áreas destinadas ao Mercado Público e à Passarela da Barra~~

Art. 4º Todas as despesas decorrentes da presente concessão se darão por conta e risco do Concessionário, não cabendo ao mesmo qualquer pleito de participação ou indenização por parte do Município. (Redação dada pela Lei nº 5065/2025)

~~Parágrafo único. Todas as despesas decorrentes da presente concessão se darão por conta e risco do Concessionário, não cabendo ao mesmo qualquer pleito de participação ou indenização por parte do Município: (Revogado pela Lei nº 5065/2025)~~



Art. 5º A concessão que trata esta Lei, se fará pelo prazo de 30 (trinta) anos, contados da data da celebração do contrato, admitida prorrogação por igual período.

§ 1º Findo o contrato, com ou sem prorrogação, o imóvel retornará à posse plena do Município, que poderá optar pela permanência ou retirada dos equipamentos sobre ele edificados, hipótese em que os custos da remoção serão de inteira responsabilidade do Concessionário.

§ 2º A prorrogação está condicionada à demonstração do interesse público, a critério exclusivo do Município, desde que seja requerida pelo Concessionário até um ano antes do término do contrato.

Art. 6º O Concessionário deverá apresentar Plano de Trabalho após a assinatura do contrato de concessão.

Art. 7º A concessão de que trata esta Lei, se fará em caráter exclusivo ao vencedor do certame, com o qual será firmado o respectivo contrato de concessão, ficando facultado ao Concessionário, a transferência ou cessão dos direitos da concessão, mantidas todas as condições pactuadas e mediante prévia e expressa anuência do Município.

Art. 8º O Concessionário poderá comercializar direitos à denominação (naming rights), com a autorização expressa do poder concedente.

§ 1º 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.

§ 2º Deve haver a compatibilidade entre o nome adotado e a imagem intrínseca do bem público em questão e a função administrativa em geral.

§ 3º É vedado a utilização de denominação e/ou imagens que envolvam opções políticas, ideológicas e religiosas.

Art. 9º A presente concessão, além da cessão de imóvel público, não implica concessões ou isenções de ordem fiscal ou tributária ao Concessionário nele instalado.

Art. 10. O Concessionário outorgado deverá estar condicionado à observância dos requisitos estabelecidos no Edital de Licitação e no Contrato.

Art. 11. Será de responsabilidade única e exclusiva do Concessionário, arcar com prejuízos e/ou indenizações decorrentes de eventuais incidentes e/ou acidentes que vierem a ocorrer durante a vigência do contrato de concessão, bem como, deverá ser adequada ao pleno atendimento dos usuários, satisfazendo as condições de segurança, higiene e cortesia, bem como o livre acesso às áreas de circulação.

Art. 12. Independentemente do prazo de vigência, o contrato poderá ser rescindido, no prazo de 60 (sessenta) dias, mediante instauração de procedimento administrativo, assegurando-se ao Concessionário o direito à ampla defesa, se este:

I - encerrar suas atividades, desviar-se de suas finalidades;

II - negligenciar na manutenção dos itens de segurança e de qualidade dos serviços oferecidos à população;

III - omitir-se na preservação e conservação dos bens, objeto da concessão, ou incorrer em práticas ou execução de obras e serviços em desacordo com as cláusulas contratuais;

IV - reincidir em infração a preceito da legislação ambiental, urbanística ou sanitária de quaisquer esferas federativas, ou a normas de segurança ou de proteção ao consumidor; e



V - incidir nas demais hipóteses previstas na Lei nº 14.133/2021, e no contrato de concessão.

Art. 13. Poderá o Poder Concedente, a qualquer tempo, no exercício do poder de polícia, vistoriar e supervisionar a regular utilização do imóvel cedido, devendo notificar o Concessionário acerca de qualquer irregularidade que vier a constatar, estipulando prazo para a correção.

Art. 14. Ficam revogadas em seu inteiro teor as Leis Municipais nº 4.557/2021, nº 4.590/2021, e nº 4.829/2023.

Art. 15. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Balneário Camboriú (SC), 04 de abril de 2024, 174º da Fundação, 59º da Emancipação.

FABRÍCIO JOSÉ SATIRO DE OLIVEIRA
Prefeito Municipal

 **Publicação oficial**

Nota: Este texto não substitui o original publicado no Diário Oficial.

Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: 21/07/2025

Toda a legislação em um só lugar!



Federais



Estaduais



Leis.org



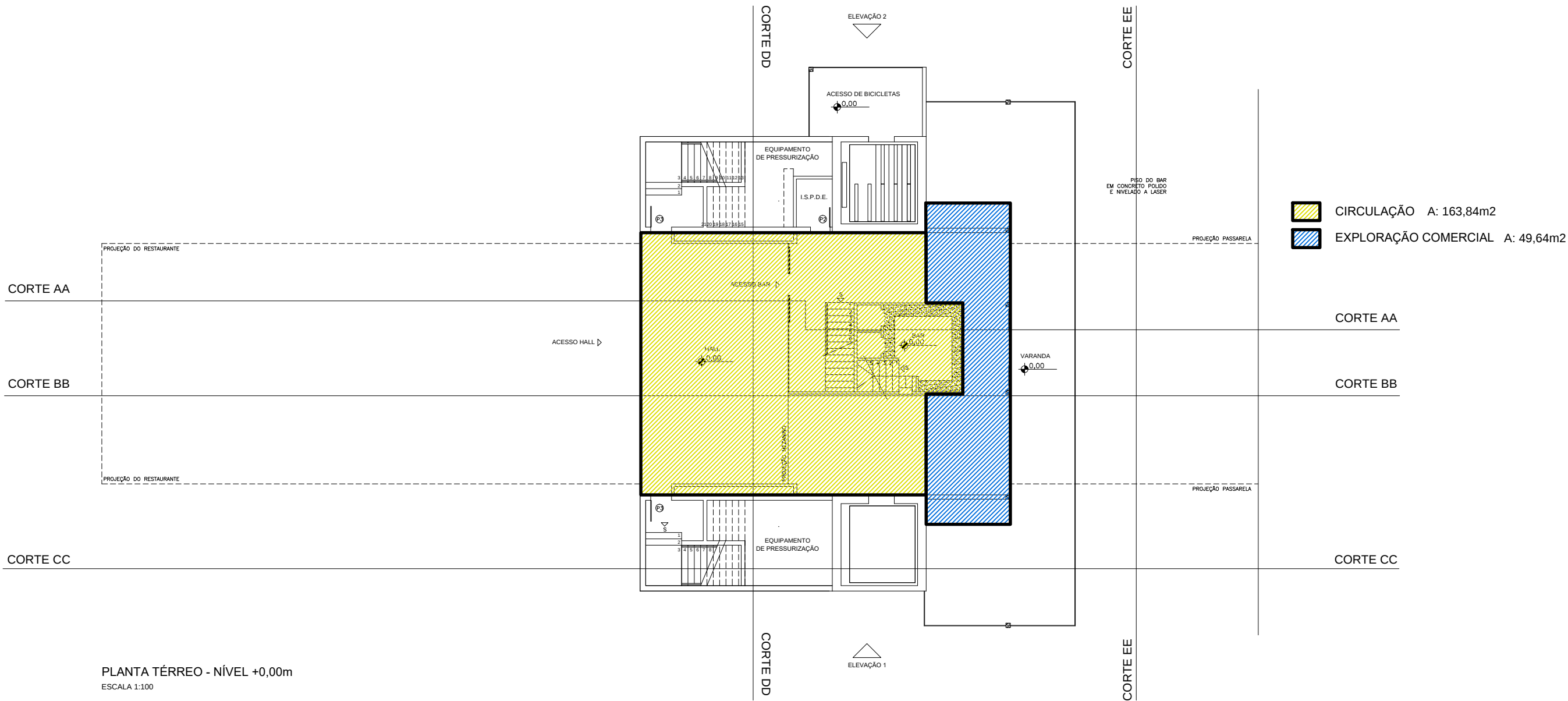
Municipais

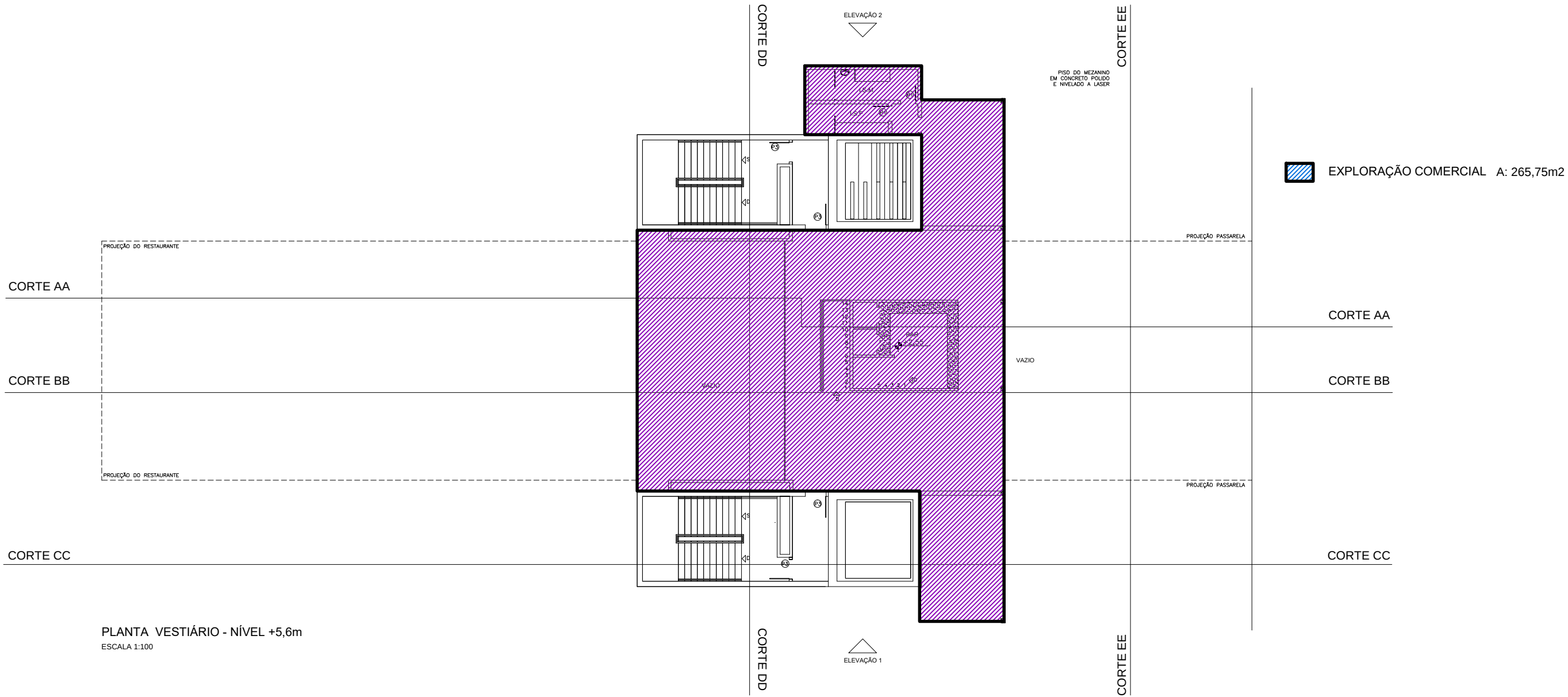


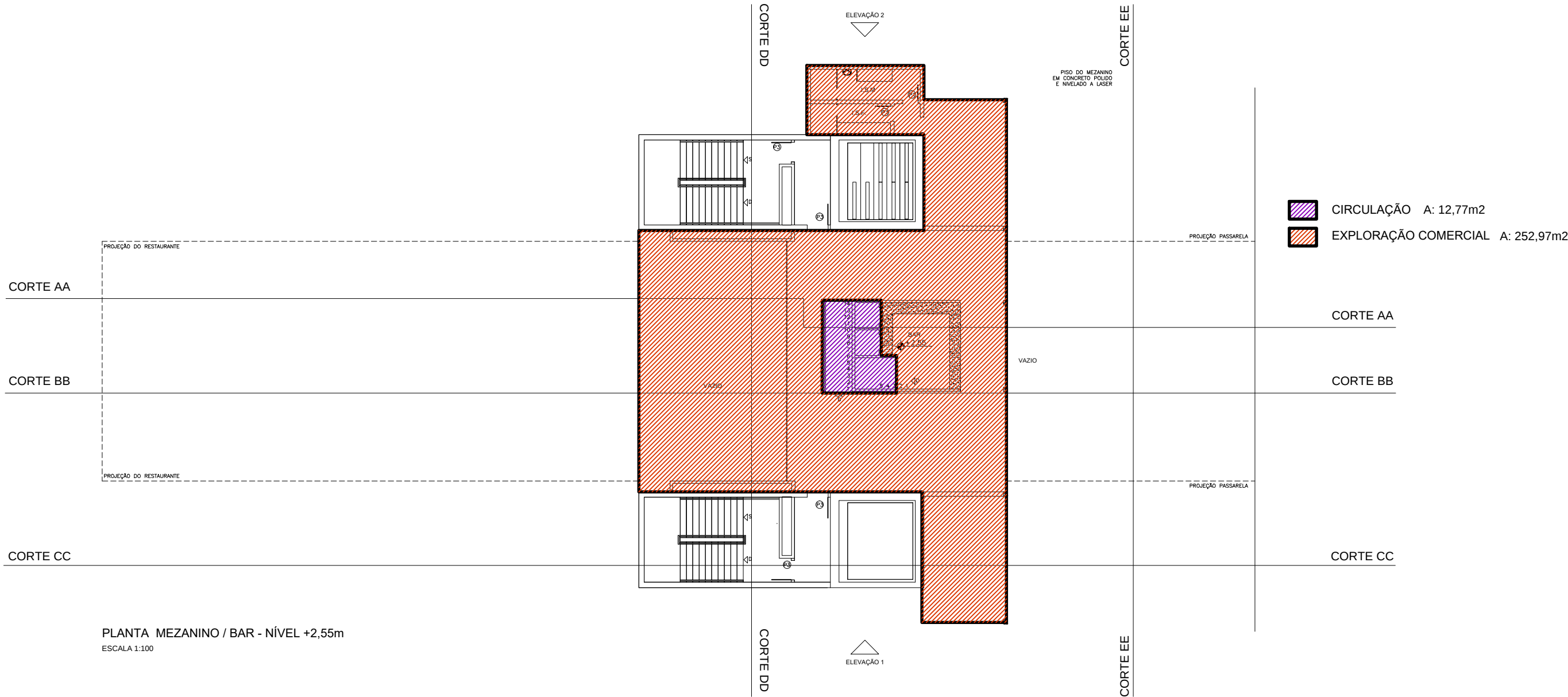
Institucionais

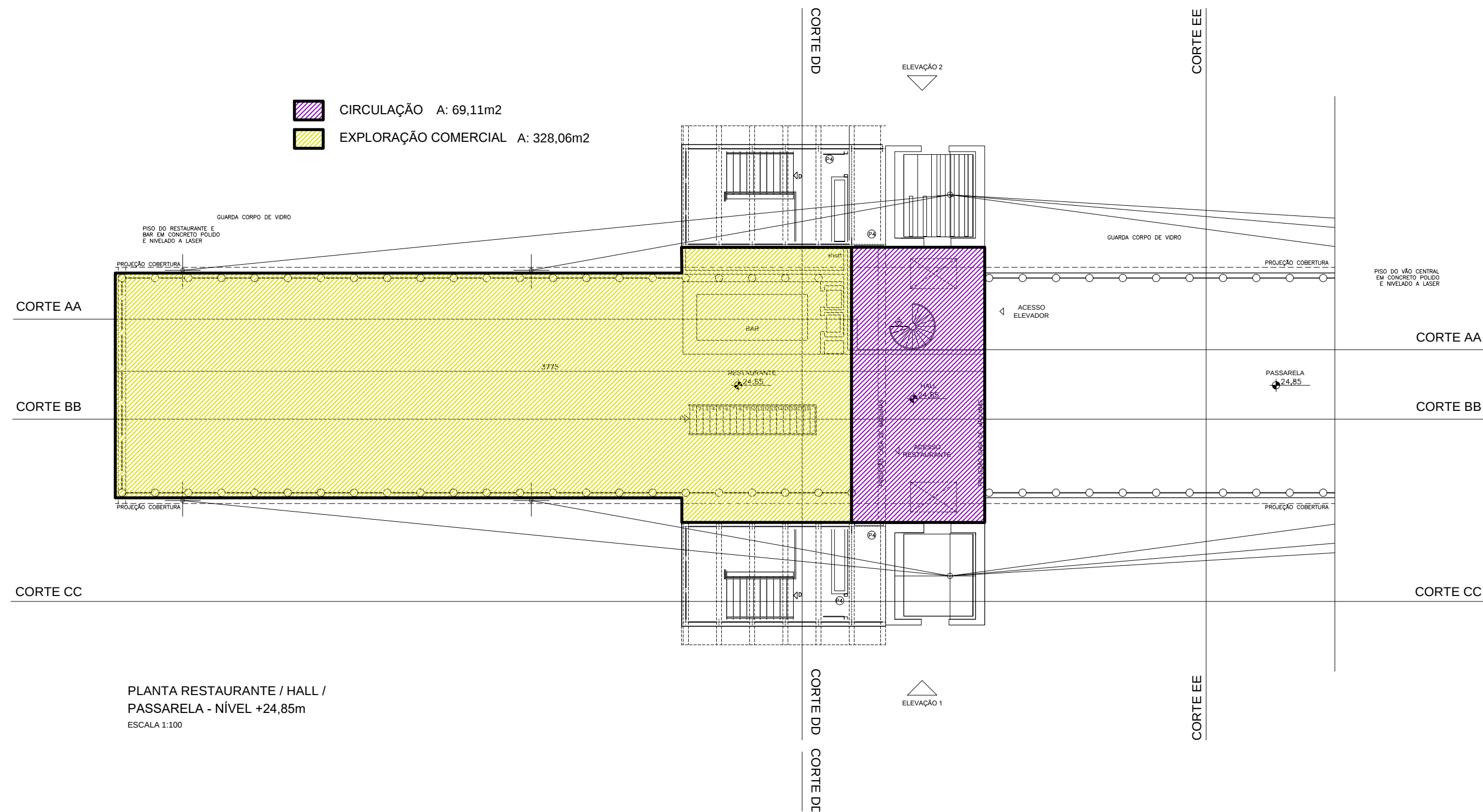
Clique no link e conheça mais

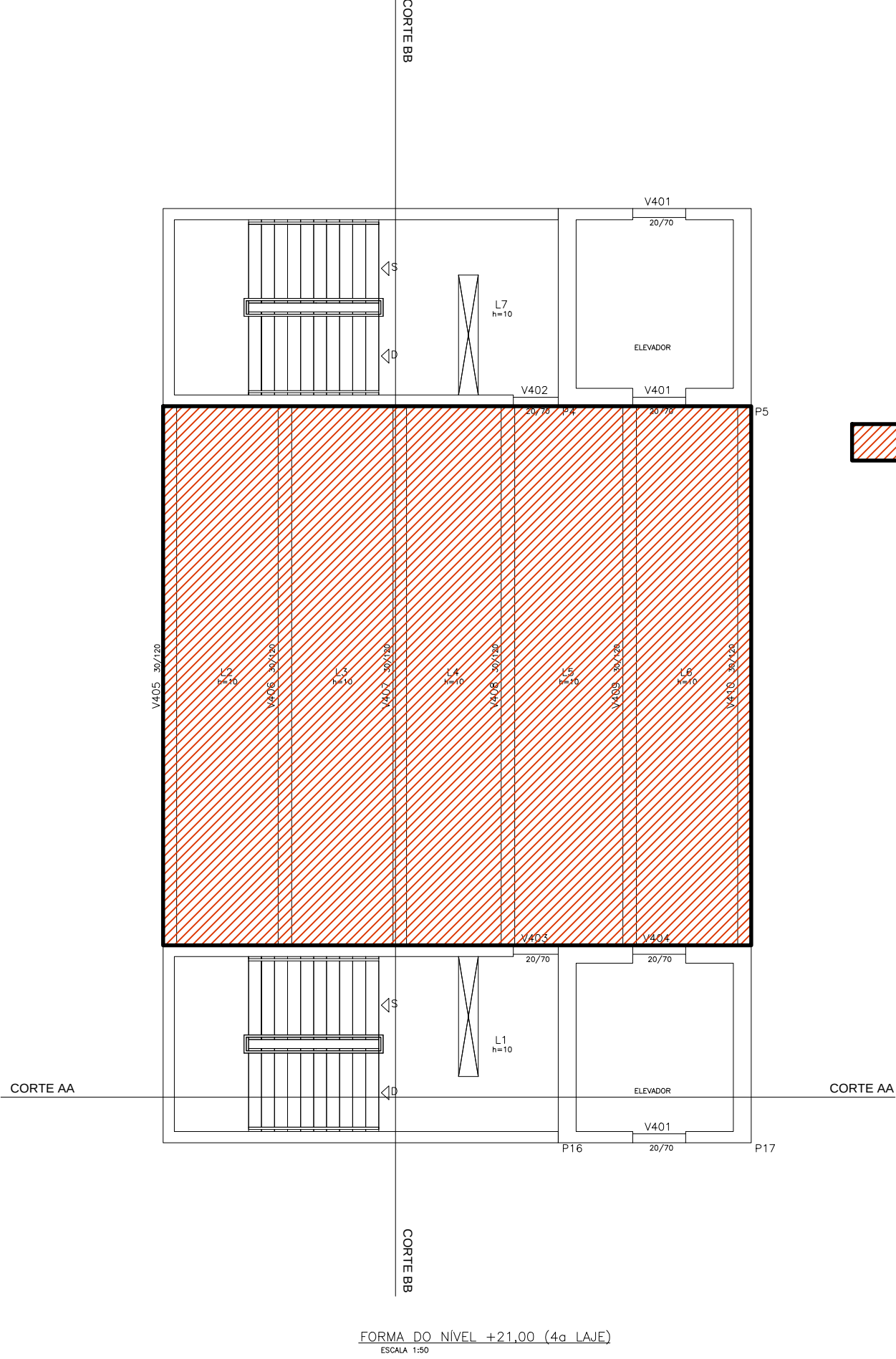
ANEXO III. QUADRO DE ÁREAS DA PASSARELA DA BARRA











EXPLORAÇÃO COMERCIAL A: 157,2m2





“BALNEÁRIO CAMBORIÚ – CAPITAL CATARINENSE DO TURISMO”
Rua Dinamarca, n°. 175 – Sala 201 e 202 - Bairro das Nações
Balneário Camboriú (SC) – CEP. 88.339-005
Fone/Fax: (47) 3367-0502 – www.bcinvestimentossa.com.br – contato@bcinvestimentossa.com.br

ANEXO IV. BOLETIM CADASTRAL IMOBILIÁRIO – DICS 191443_35452_36302_36303





Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú

Departamento de Cadastro Fazendário

BCI - Boletim Cadastral Imobiliário

Identificação

INSCR. IMOBILIÁRIA:	02.03.045.0533	Nº CADASTRO:	191443	MATRÍCULA:	
INSC. ANTERIOR:		CÓD. AUXILIAR:			
PROPRIETÁRIO:	PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEARIO CAMBORIU	CÓDIGO:	124553	CPF/CNPJ:	83102285000107
LOTEAMENTO:	NÃO ATRIBUIDO	CÓDIGO:	0	QUA. LOTE.:	LOTE LOT.:

Localização

ENDEREÇO: RUA. JOSE FRANCISCO VITOR, 0, DA BARRA



Medidas

ÁREA DO LOTE (m²):	ÁREA TOTAL CONS. (m²):	PROFUNDIDADE (m):	Nº DE UNIDADES:
2.164,22	3.799,25	34,54	1
Nº TESTADA	NOME LOGRADOURO	SEÇÃO-LADO	MEDIDA
1	RUA JOSE FRANCISCO VITOR	140-E	31,10

Características

Lote

ITENS DE SUSTENTABILIDADE:	NÃO ATRIBUÍDO
OBSERVAÇÕES ACP:	
TEM LIGAÇÃO DE ESGOTO:	NÃO
CADASTRO IMOBILIÁRIO:	NÃO ATRIBUÍDO
ÁREA DO LOTE:	2.164,22
ÁREA DO LOTE ESCRITURADA:	0,00
UNIDADES CONSTRUÍDAS:	1
SITUAÇÃO DO LEVANTAMENTO:	RETORNO PARA COLETA
AMOSTRA PVG:	NÃO ATRIBUÍDO
OCUPAÇÃO DO LOTE:	CONSTRUÍDO
UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL:	ESPECIAL
TOPOGRAFIA:	PLANO
DELIMITAÇÃO:	LIVRE
ISENTO TSU:	SIM
UTILIZACAO ANTIGA:	NÃO ATRIBUÍDO
GLEBA:	NÃO
OUTDOOR:	NÃO
ANO CANCELAMENTO:	
EIV:	NÃO ATRIBUÍDO
ICON:	NÃO ATRIBUÍDO
SOLO CRIADO:	NÃO ATRIBUÍDO
UNIFICAÇÃO:	NÃO ATRIBUÍDO
HIDROSSANITÁRIO:	NÃO ATRIBUÍDO
RETIFICAÇÃO DE MATRÍCULA:	NÃO ATRIBUÍDO
UNIFICAÇÃO DE TERRENOS:	NÃO ATRIBUÍDO
HABITE-SE:	NÃO ATRIBUÍDO
HIDROSSANITÁRIO:	NÃO ATRIBUÍDO
APROVAÇÃO PROJETO LEGAL - AMPLIAÇÃO:	NÃO ATRIBUÍDO

OBSERVAÇÕES SPU:	
TIPO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA:	NÃO SE APLICA
TEM LIGAÇÃO DE ÁGUA:	NÃO
ALVARÁ DE HABITE-SE:	NÃO ATRIBUÍDO
ÁREA DO LOTE TRIBUTADA:	2.164,22
PROFUNDIDADE:	34,54
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA:	3.799,25
NOTIFICADO:	NÃO
VALOR DE MERCADO:	0,00
PATRIMÔNIO:	PÚBLICO MUNICIPAL
SITUAÇÃO DA QUADRA:	MEIO DE QUADRA
PEDOLOGIA:	FIRME
CALÇADA NO PASSEIO:	PADRÃO(PODOTÁCTIL)
IMUNE/ISENTO IPTU:	IMUNE
FRENTE ORLA:	NÃO
NOTIFICAÇÃO:	NÃO ATRIBUÍDO
SITUAÇÃO DO IMÓVEL:	OCUPAÇÃO NORMAL
TIPO DE EMPREENDIMENTO:	NÃO ATRIBUÍDO
ICAD:	NÃO ATRIBUÍDO
PGT:	NÃO ATRIBUÍDO
TPC:	NÃO ATRIBUÍDO
RETIFICAÇÃO:	NÃO ATRIBUÍDO
ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO:	NÃO ATRIBUÍDO
DIGITALIZAÇÃO DO HABITE-SE:	NÃO ATRIBUÍDO
APROVAÇÃO PROJETO LEGAL -	NÃO ATRIBUÍDO
SOLO CRIADO:	NÃO ATRIBUÍDO
ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO:	NÃO ATRIBUÍDO



Observações





Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú

Departamento de Cadastro Fazendário

BCI - Boletim Cadastral Imobiliário

Identificação

INSCR. IMOBILIÁRIA:	02.03.045.0501	Nº CADASTRO:	35452	MATRÍCULA:	0
INSC. ANTERIOR:	02.03.045.0501.001	CÓD. AUXILIAR:			
PROPRIETÁRIO:	MUNICIPIO DE BALNEARIO CAMBORIU	CÓDIGO:	1	CPF/CNPJ:	83102285000107
LOTEAMENTO:	NÃO ATRIBUIDO	CÓDIGO:	0	QUA. LOTE.:	
				LOTE LOT.:	

Localização

ENDEREÇO: RUA. JOSE FRANCISCO VITOR, S/N, DA BARRA



Medidas

ÁREA DO LOTE (m²):	440,40	ÁREA TOTAL CONS. (m²):	31,71	PROFUNDIDADE (m):	14,21	Nº DE UNIDADES:	1
Nº TESTADA	1	NOME LOGRADOURO	RUA JOSE FRANCISCO VITOR	SEÇÃO-LADO	140-E	MEDIDA	31,00

Características

Lote

ITENS DE SUSTENTABILIDADE:	NÃO ATRIBUÍDO	OBSERVAÇÕES SPU:	
OBSERVAÇÕES ACP:		TIPO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA:	NÃO SE APLICA
TEM LIGAÇÃO DE ESGOTO:	NÃO	TEM LIGAÇÃO DE ÁGUA:	NÃO
CADASTRO IMOBILIÁRIO:	NÃO ATRIBUÍDO	ALVARÁ DE HABITE-SE:	NÃO ATRIBUÍDO
ÁREA DO LOTE:	440,40	ÁREA DO LOTE TRIBUTADA:	440,40
ÁREA DO LOTE ESCRITURADA:	440,40	PROFUNDIDADE:	14,21
UNIDADES CONSTRUÍDAS:	1	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA:	31,71
SITUAÇÃO DO LEVANTAMENTO:	QUADRA CONSISTIDA	NOTIFICADO:	NÃO
AMOSTRA PVG:	NÃO	VALOR DE MERCADO:	0,00
OCUPAÇÃO DO LOTE:	CONSTRUÍDO	PATRIMÔNIO:	PÚBLICO MUNICIPAL
UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL:	SERVIÇO PÚBLICO	SITUAÇÃO DA QUADRA:	MEIO DE QUADRA
TOPOGRAFIA:	PLANO	PEDOLOGIA:	FIRME
DELIMITAÇÃO:	LIVRE	CALÇADA NO PASSEIO:	SIMPLES(SEM FAIXA PODOTÁCTIL)
ISENTO TSU:	SIM	IMUNE/ISENTO IPTU:	IMUNE
UTILIZACAO ANTIGA:	PATRIMÔNIO MUNICIPAL	FRENTE ORLA:	SIM
GLEBA:	NÃO	NOTIFICAÇÃO:	NÃO ATRIBUÍDO
OUTDOOR:	NÃO	SITUAÇÃO DO IMÓVEL:	OCUPAÇÃO NORMAL
ANO CANCELAMENTO:		TIPO DE EMPREENDIMENTO:	NÃO ATRIBUÍDO
EIV:	NÃO ATRIBUÍDO	ICAD:	NÃO ATRIBUÍDO
ICON:	NÃO ATRIBUÍDO	PGT:	NÃO ATRIBUÍDO
SOLO CRIADO:	NÃO ATRIBUÍDO	TPC:	NÃO ATRIBUÍDO
UNIFICAÇÃO:	NÃO ATRIBUÍDO	RETIFICAÇÃO:	NÃO ATRIBUÍDO
HIDROSSANITÁRIO:	NÃO ATRIBUÍDO	ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO:	NÃO ATRIBUÍDO
RETIFICAÇÃO DE MATRÍCULA:	NÃO ATRIBUÍDO	DIGITALIZAÇÃO DO HABITE-SE:	NÃO ATRIBUÍDO
UNIFICAÇÃO DE TERRENOS:	NÃO ATRIBUÍDO	APROVAÇÃO PROJETO LEGAL -	NÃO ATRIBUÍDO
HABITE-SE:	NÃO ATRIBUÍDO	SOLO CRIADO:	NÃO ATRIBUÍDO
HIDROSSANITÁRIO:	NÃO ATRIBUÍDO	ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO:	NÃO ATRIBUÍDO
APROVAÇÃO PROJETO LEGAL - AMPLIAÇÃO:	NÃO ATRIBUÍDO		



Observações





Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú

Departamento de Cadastro Fazendário

BCI - Boletim Cadastral Imobiliário

Identificação

INSCR. IMOBILIÁRIA:	02.03.044.0068	Nº CADASTRO:	36302	MATRÍCULA:	0
INSC. ANTERIOR:	02.03.044.0359.001	CÓD. AUXILIAR:			
PROPRIETÁRIO:	MUNICÍPIO DE BALNEARIO CAMBORIU	CÓDIGO:	0	CÓDIGO:	1
LOTEAMENTO:	NÃO ATRIBUÍDO			QUA. LOTE.:	
				CPF/CNPJ:	83102285000107
				LOTE LOT.:	

Localização

ENDEREÇO: RUA. JOSE FRANCISCO VITOR, 1025, DA BARRA



Medidas

ÁREA DO LOTE (m²):	1.138,81	ÁREA TOTAL CONS. (m²):	319,00	PROFUNDIDADE (m):	21,90	Nº DE UNIDADES:	1
Nº TESTADA		NOME LOGRADOURO		SEÇÃO-LADO		MEDIDA	
1		RUA JOSE FRANCISCO VITOR		94-E		52,00	
2		RUA EMANOEL REBELO DOS SANTOS		1413-E		24,00	

Características

Lote

ALVARÁ DE HABITE-SE:	NÃO ATRIBUÍDO	OBSERVAÇÕES SPU:	Lote inserido na AEIPH - Áreas Especiais
OBSERVAÇÕES ACP:		TIPO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA:	NÃO SE APLICA
TEM LIGAÇÃO DE ESGOTO:	NÃO	TEM LIGAÇÃO DE ÁGUA:	NÃO
CADASTRO IMOBILIÁRIO:	NÃO ATRIBUÍDO	ITENS DE SUSTENTABILIDADE:	NÃO ATRIBUÍDO
ÁREA DO LOTE:	1.138,81	ÁREA DO LOTE TRIBUTADA:	691,01
ÁREA DO LOTE ESCRITURADA:	691,01	PROFUNDIDADE:	21,90
UNIDADES CONSTRUÍDAS:	1	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA:	319,00
SITUAÇÃO DO LEVANTAMENTO:	QUADRA CONSISTIDA	NOTIFICADO:	NÃO
AMOSTRA PVG:	NÃO	VALOR DE MERCADO:	0,00
Ocupação do Lote:	CONSTRUÍDO	PATRIMÔNIO:	PARTICULAR
UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL:	SERVIÇO PÚBLICO	SITUAÇÃO DA QUADRA:	ESQUINA / MAIS DE UMA FRENTE
TOPOGRAFIA:	PLANO	PEDOLOGIA:	FIRME
DELIMITAÇÃO:	LIVRE	CALÇADA NO PASSEIO:	PADRÃO(PODOTÁCTIL)
ISENTO TSU:	NÃO	IMUNE/ISENTO IPTU:	NÃO
UTILIZACAO ANTIGA:	RESIDENCIAL	FRENTE ORLA:	NÃO
GLEBA:	NÃO	NOTIFICAÇÃO:	NÃO ATRIBUÍDO
OUTDOOR:	NÃO	SITUAÇÃO DO IMÓVEL:	Ocupação Normal
ANO CANCELAMENTO:		TIPO DE EMPREENDIMENTO:	NÃO ATRIBUÍDO
EIV:	NÃO ATRIBUÍDO	ICAD:	NÃO ATRIBUÍDO
ICON:	NÃO ATRIBUÍDO	PGT:	NÃO ATRIBUÍDO
SOLO CRIADO:	NÃO ATRIBUÍDO	TPC:	NÃO ATRIBUÍDO
UNIFICAÇÃO:	NÃO ATRIBUÍDO	RETIFICAÇÃO:	NÃO ATRIBUÍDO
HIDROSSANITÁRIO:	NÃO ATRIBUÍDO	ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO:	NÃO ATRIBUÍDO
RETIFICAÇÃO DE MATRÍCULA:	NÃO ATRIBUÍDO	DIGITALIZAÇÃO DO HABITE-SE:	NÃO ATRIBUÍDO
UNIFICAÇÃO DE TERRENOS:	NÃO ATRIBUÍDO	APROVAÇÃO PROJETO LEGAL -	NÃO ATRIBUÍDO
HABITE-SE:	NÃO ATRIBUÍDO	SOLO CRIADO:	NÃO ATRIBUÍDO
HIDROSSANITÁRIO:	NÃO ATRIBUÍDO	ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO:	NÃO ATRIBUÍDO
APROVAÇÃO PROJETO LEGAL - AMPLIAÇÃO:	NÃO ATRIBUÍDO		



Observações





Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú

Departamento de Cadastro Fazendário

BCI - Boletim Cadastral Imobiliário

Identificação

INSCR. IMOBILIÁRIA:	02.03.044.0105	Nº CADASTRO:	36303	MATRÍCULA:	0	
INSC. ANTERIOR:	02.03.044.0105.001	CÓD. AUXILIAR:				
PROPRIETÁRIO:	MUNICÍPIO DE BALNEARIO CAMBORIU		CÓDIGO:	1	CPF/CNPJ:	83102285000107
LOTEAMENTO:	NÃO ATRIBUIDO	CÓDIGO:	0	QUA. LOTE.:		LOTE LOT.:

Localização

ENDEREÇO: RUA. EMANOEL REBELO DOS SANTOS, S/N, DA BARRA



Medidas

ÁREA DO LOTE (m²):	2.159,90	ÁREA TOTAL CONS. (m²):	00,00	PROFUNDIDADE (m):	51,18	Nº DE UNIDADES:	0
Nº TESTADA	1	NOME LOGRADOURO	RUA EMANOEL REBELO DOS SANTOS	SEÇÃO-LADO	1413-E	MEDIDA	42,20

Características

Lote

ALVARÁ DE HABITE-SE:	NÃO ATRIBUÍDO	OBSERVAÇÕES SPU:	Lote inserido na AEIPH - Áreas Especiais de
OBSERVAÇÕES ACP:		TIPO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA:	NÃO SE APLICA
TEM LIGAÇÃO DE ESGOTO:	NÃO	TEM LIGAÇÃO DE ÁGUA:	NÃO
CADASTRO IMOBILIÁRIO:	NÃO ATRIBUÍDO	ITENS DE SUSTENTABILIDADE:	NÃO ATRIBUÍDO
ÁREA DO LOTE:	2.159,90	ÁREA DO LOTE TRIBUTADA:	2.384,00
ÁREA DO LOTE ESCRITURADA:	2.384,00	PROFUNDIDADE:	51,18
UNIDADES CONSTRUÍDAS:	0	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA:	0,00
SITUAÇÃO DO LEVANTAMENTO:	QUADRA CONSISTIDA	NOTIFICADO:	NÃO
AMOSTRA PVG:	NÃO	VALOR DE MERCADO:	0,00
OCUPAÇÃO DO LOTE:	NÃO CONSTRUÍDO	PATRIMÔNIO:	PARTICULAR
UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL:	SEM USO	SITUAÇÃO DA QUADRA:	MEIO DE QUADRA
TOPOGRAFIA:	PLANO	PEDOLOGIA:	FIRME
DELIMITAÇÃO:	LIVRE	CALÇADA NO PASSEIO:	PADRÃO(PODOTÁCTIL)
ISENTO TSU:	NÃO	IMUNE/ISENTO IPTU:	NÃO
UTILIZACAO ANTIGA:	RESIDENCIAL	FRENTE ORLA:	SIM
GLEBA:	NÃO	NOTIFICAÇÃO:	NÃO ATRIBUÍDO
OUTDOOR:	NÃO	SITUAÇÃO DO IMÓVEL:	OCUPAÇÃO NORMAL
ANO CANCELAMENTO:		TIPO DE EMPREENDIMENTO:	NÃO ATRIBUÍDO
EIV:	NÃO ATRIBUÍDO	ICAD:	NÃO ATRIBUÍDO
ICON:	NÃO ATRIBUÍDO	PGT:	NÃO ATRIBUÍDO
SOLO CRIADO:	NÃO ATRIBUÍDO	TPC:	NÃO ATRIBUÍDO
UNIFICAÇÃO:	NÃO ATRIBUÍDO	RETIFICAÇÃO:	NÃO ATRIBUÍDO
HIDROSSANITÁRIO:	NÃO ATRIBUÍDO	ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO:	NÃO ATRIBUÍDO
RETIFICAÇÃO DE MATRÍCULA:	NÃO ATRIBUÍDO	DIGITALIZAÇÃO DO HABITE-SE:	NÃO ATRIBUÍDO
UNIFICAÇÃO DE TERRENOS:	NÃO ATRIBUÍDO	APROVAÇÃO PROJETO LEGAL -	NÃO ATRIBUÍDO
HABITE-SE:	NÃO ATRIBUÍDO	SOLO CRIADO:	NÃO ATRIBUÍDO
HIDROSSANITÁRIO:	NÃO ATRIBUÍDO	ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO:	NÃO ATRIBUÍDO
APROVAÇÃO PROJETO LEGAL - AMPLIAÇÃO:	NÃO ATRIBUÍDO		



Observações



ANEXO V. PLANTA DE SITUAÇÃO E MEMORIAL DESCRITIVO DA PASSARELA E POLIGONAL GEORREFERENCIADA E ESPELHO D'ÁGUA (MARGEM DIREITA)

Quadro 1. Vértices, coordenadas, azimutes e distâncias.

Estação	Vante	Coordenada E	Coordenada N	Az Plano	Az Real	Distância (m)
Pt0	Pt1	737675.07	7010604.17	155°38'53.98"	154°33'35.90"	18,39
Pt1	Pt2	737682.65	7010587.42	71°33'54.18"	70°28'36.11"	7,69
Pt2	Pt3	737689.94	7010589.85	163°54'33.06"	162°49'14.98"	13,15
Pt3	Pt4	737693.59	7010577.21	69°26'38.24"	68°21'20.16"	2,08
Pt4	Pt5	737695.53	7010577.94	158°57'44.96"	157°52'26.88"	6,77
Pt5	Pt6	737697.96	7010571.62	230°11'39.94"	229°06'21.87"	1,90
Pt6	Pt7	737696.50	7010570.40	158°57'44.96"	157°52'26.88"	6,77
Pt7	Pt8	737698.93	7010564.09	255°22'44.85"	254°17'26.78"	5,78
Pt8	Pt9	737693.34	7010562.63	159°20'50.70"	158°15'32.62"	101,30
Pt9	Pt10	737729.07	7010467.84	65°11'47.05"	64°06'28.97"	6,85
Pt10	Pt11	737735.29	7010470.72	156°42'33.75"	155°37'15.67"	9,71
Pt11	Pt12	737739.13	7010461.79	61°41'3.09"	60°35'45.01"	2,08
Pt12	Pt13	737740.96	7010462.78	158°50'38.67"	157°45'20.59"	9,99
Pt13	Pt14	737744.57	7010453.46	246°17'28.84"	245°12'10.77"	8,96
Pt14	Pt15	737736.36	7010449.86	158°38'28.80"	157°33'10.72"	27,19
Pt15	Pt16	737746.26	7010424.54	248°22'46.20"	247°17'28.13"	11,20
Pt16	Pt17	737735.85	7010420.41	338°33'40.93"	337°28'22.85"	27,20
Pt17	Pt18	737725.91	7010445.72	245°16'55.40"	244°11'37.33"	10,91
Pt18	Pt19	737716.00	7010441.16	340°08'5.97"	339°02'47.89"	20,38
Pt19	Pt20	737709.08	7010460.33	66°08'42.80"	65°03'24.72"	10,17
Pt20	Pt21	737718.38	7010464.44	338°42'48.94"	337°37'30.86"	100,42
Pt21	Pt22	737681.92	7010558.01	246°15'1.82"	245°09'43.74"	6,64
Pt22	Pt23	737675.84	7010555.34	334°09'20.20"	333°04'2.13"	17,28
Pt23	Pt24	737668.31	7010570.89	73°18'2.72"	72°12'44.64"	2,54
Pt24	Pt25	737670.74	7010571.62	338°11'54.93"	337°06'36.85"	10,47
Pt25	Pt26	737666.85	7010581.34	68°44'58.18"	67°39'40.10"	4,69
Pt26	Pt27	737671.23	7010583.04	338°51'57.49"	337°46'39.41"	18,23
Pt27	Pt0	737664.65	7010600.05	68°22'46.20"	67°17'28.13"	11,20

Planta de Situação e Memorial Descritivo - Passarela

Assinado por 2 pessoas: SANDRA LAGUARDIA DE VASCONCELOS E ANDRÉ ROZAY BOWSKI DA SILVA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/6363A-2F8955E40FE-82B8-4EE6einf6mmeccoditjg56768-476395-F1P62526749





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: C3CA-4689-140E-1B49

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



SANDRA AGUIAR DE OLIVEIRA PIRES (CPF 009.XXX.XXX-00) em 09/01/2025 16:54:01 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



LEANDRO GZYBOWSKI DA SILVA (CPF 044.XXX.XXX-84) em 09/01/2025 18:06:41 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://bc.1doc.com.br/verificacao/C3CA-4689-140E-1B49>



POLIGONAL GEORREFERENCIADA - PASSARELA DA BARRA - ESPELHO D'ÁGUA

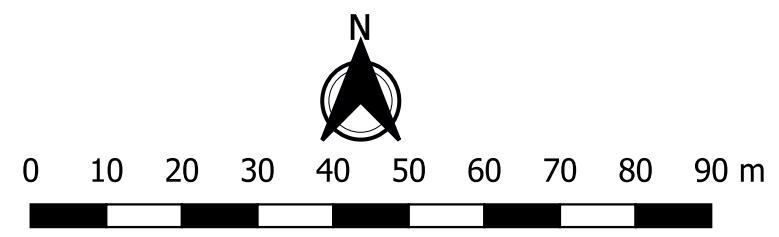


MAPA DE LOCALIZAÇÃO

ITENS DO MAPA

- Espelho d'água
- Vertices

id	Coord. E	Coord. N
0	737629.21	7010432.984
1	737605.23	7010497.184
2	737731.061	7010579.44
3	737767.525	7010486.176



Sistema de Projeção Universal de Mercator - UTM
Datum SIRGAS 2000 | Zona: 22 Sul
Base de dados: Diagnóstico Socioambiental de Balneário Camboriú, 2020. Google Earth Pro, 2021.

Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú
Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Econômico
Departamento de Fiscalização e Licenciamento Ambiental



Assinadas por: pessoas: FABIO ALLAN PEDLER e EVANDRO NEIVA OLIVEIRA
Para verificação da validade das assinaturas: acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/5E68-2471-551E-826F> e informe o código 5E68-2471-551E-826F



MEMORIAL DESCRITIVO DA POLIGONAL

Imóvel: Passarela da Barra

Proprietário: MUNICIPIO DE BALNEARIO CAMBORIU

UF: SC

Município: BALNEARIO CAMBORIU

Área (m2): 12.437,78m²

Perímetro: 467,06m

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice Pt0, de coordenadas N 737629.21 m e E 7010432.98 m, Datum com Meridiano Central 737757, localizado a RUA EMANOEL REBELO DOS SANTOS, S/N, Bairro DA BARRA; deste, segue confrontando com Terras da União, com os seguintes azimuth plano e distância: 339°31'06" e 68.51m; até o vértice Pt1, de coordenadas N 737605.23 m e E 7010497.18 m; deste, segue confrontando com Terras da União, com os seguintes azimuth plano e distância: 56°49'38" e 150,29m; até o vértice Pt2, de coordenadas N 737731.061 m e E 7010579.44 m; deste, segue confrontando com Terras da União, com os seguintes azimuth plano e distância: 158°38'43" e 100,11m; até o vértice Pt3, de coordenadas N 737767.525 m e E 7010486.18 m; deste, segue confrontando com Terras da União, com os seguintes azimuth plano e distância: 248°57'53" e 148,15m; até o vértice Pt0, de coordenadas N 737629.21 m e E 7010432.984 m, encerrando esta descrição.

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 737757. Todos os azimuths e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.

BALNEÁRIO CAMBORIÚ, 30 de abril de 2025.



“BALNEÁRIO CAMBORIÚ – CAPITAL CATARINENSE DO TURISMO”
Rua Dinamarca, n°. 175 – Sala 201 e 202 - Bairro das Nações
Balneário Camboriú (SC) – CEP. 88.339-005
Fone/Fax: (47) 3367-0502 – www.bcinvestimentossa.com.br – contato@bcinvestimentossa.com.br

ANEXO VI. PARECER TÉCNICO DE ENGENHARIA E REFORMA DA PASSARELA DA BARRA – UNIVALI



UNIVERSIDADE DO VALE DO ITAJAÍ

PARECER DA AVALIAÇÃO TÉCNICA DE ENGENHARIA
Passarela da Barra de Balneário Camboriú

Equipe Técnica:

Lucas Matheus de Oliveira Scoz

Rúbia Bernadete Pereira dos Santos Scoz

Balneário Camboriú, março de 2023



PARECER DA AVALIAÇÃO TÉCNICA DE ENGENHARIA

Passarela da Barra de Balneário Camboriú

À Diretora Presidente da BC Investimentos S.A., Sra. Maria Pissaia.

Este documento se caracteriza pela elaboração do Parecer da Avaliação Técnica da Passarela Manoel Firmino da Rocha, localizada no bairro da Barra, sobre o Rio Camboriú, em Balneário Camboriú.

Para o Parecer foi realizada a análise dos documentos fornecidos pelo município e visitas técnicas na obra de arte com o intuito de analisar o seu desempenho.

Portanto, consta neste arquivo a descrição das manifestações patológicas identificadas e as terapias necessárias para o bom desempenho no uso da passarela.

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Inicialmente, foram disponibilizados pela Secretaria de Turismo de Balneário Camboriú alguns documentos referentes à Passarela Manoel Firmino da Rocha. Dentre eles se destaca o Termo de Referência denominado: “TR Passarela da Barra - Versão Final”.

O referido documento se refere a licitação a Concessão de Direito Real de Uso, de forma onerosa, da Passarela da Barra; para a implantação de melhorias, reformas, manutenção, utilização e exploração, na forma da Lei municipal nº 4.557, de 30 de agosto de 2021.

A passarela está registrada sob Patrimônio de Número 1093310, com área total construída 3.409,37m² (três mil quatrocentos e nove mil e trinta e sete metros quadrados) e a área destinada para a exploração e utilização corresponde a 2.100 m² (dois mil e cem metros quadrados) da área total do equipamento.

Nas páginas 51 até 58, do TR Passarela da Barra, consta uma Análise de Riscos realizada pela Secretaria de Planejamento em 19 de outubro de 2020 por meio do: Engenheiro Fiscal Clovis Barbosa Siqueira; Diretor de Planejamento e Gestão Orçamentária Toni Fausto Frainer e; projetista Jean.

A análise de risco traz informações referentes às manifestações patológicas, incluindo uma planilha de matriz de riscos, onde apresenta a probabilidade, a gravidade e o grau de risco de cada patologia. O documento ainda contempla um

levantamento fotográfico, com uma breve descrição da atual condição que se encontra a estrutura.

O escopo deste parecer se caracteriza pela avaliação das patologias descritas no Termo de Referência, elaborado pela Secretaria de Planejamento, e a sua complementação obtida pelas visitas técnicas. Também são descritas as terapias necessárias, para o bom desempenho da passarela e aumento da sua vida útil.

2. ANÁLISE DO RELATÓRIO DA SECRETARIA DO PLANEJAMENTO

A Análise de Riscos da Passarela da Barra foi realizada pela Secretaria de Planejamento em 19 de outubro de 2020, sob a coordenação do Engenheiro Toni, com Engenheiro Clovis e Projetista Jean. Foi realizada uma inspeção do tipo visual para conferência de informações, levantamento complementar de danos, de estado de conservação e riscos estruturais na passarela da Barra.

Com base nesse levantamento realizado pela Secretaria de Planejamento, está descrito o tratamento das manifestações patológicas que acometem danos a estrutura da passarela. Tais correções se fazem de maneira imediata, visto que muitos defeitos podem gerar danos físicos e/ou materiais a terceiros bem como a diminuição da vida útil da estrutura da própria passarela.

O Quadro 01 apresenta a planilha de levantamento e análise dos riscos, feita pela secretaria de obras, com base na inspeção.

Quadro 01 – Planilha de Risco.

N.	Risco	Local	Situação	Medida de Controle	Proba- bilidade	Gravi- dade	Grau de Risco
01	Ruptura dos cabos.	Corrosão na fixação dos cabos.	Início de corrosão na fixação.	Dar manutenção na peça de fixação dos cabos.	Pouco provável	Altíssima	Alto
02	Queda de vidros com danos a pessoas e objetos.	Vidros laterais da passarela.	Já caíram vidros que pesam 100 Kg.	Medidas para impedir a queda dos vidros. Revisar todos os vidros.	Provável	Altíssima	Crítico
03	Queda das chapas com danos em pessoas e objetos.	Chapas acrílicas laterais.	Já caíram chapas. Problemas na fixação.	Redimensionar fixação das placas.	Provável	Altíssima	Crítico
... continua.							

Continuação.

N.	Risco	Local	Situação	Medida de Controle	Proba- bilidade	Gravi- dade	Grau de Risco
04	Queda de telhas, pode atingir pessoas.	Telhas.	Buraco aberto com risco de queda de telhas no solo. Entrada de umidade.	Rever fixação e troca de pinos. Substituir telhas danificadas.	Provável	Altíssima	Crítico
05	Suportes corroídos e sem resistência.	Forro.	Partes do forro já em queda.	Troca dos suportes do forro.	Provável	Altíssima	Crítico
06	Ruptura por corrosão.	Estruturas metálicas laterais.	Pontos de corrosão intensa.	Troca de peças e manutenção da estrutura.	Improvável	Alta	Médio
07	Acesso pessoas estranhas, acidentes.	Extremo sul e norte da passarela.	Proteção deficiente ao local. área aberta sem grades.	Melhorar isolamento do local. Fechar áreas de risco de queda.	Pouco provável	Alta	Alto
08	Curto-circuito.	Revisão elétrica.	Luminárias fixa no forro e em risco. Instalações elétricas abertas. Revisar proteções.	Manutenção geral do sistema.	Pouco provável	Altíssima	Alto
09	Corrosão e queda de peças de grande altura.	Estruturas em geral.	Passarelas soltas e pontos de corrosão.	Revisão geral das estruturas com proteção química e pintura.	Pouco provável	Alta	Alto
10	Local em degradação.	Áreas de banheiros e cozinhas abandonadas.	Área abandonada.	Estudo de uso destes locais.	Improvável	Moderada	Baixo
11	Queda e risco de queda de venezianas.	Venezianas laterais.	Fixação comprometida.	Revisar sistema de fixação.	Provável	Alta	Alto
12	Entrada de água e corrosão nas estruturas.	Mantas de isolamento de lajes.	Mantas soltas e levantadas.	Manutenção	Pouco provável	Moderada	Médio

Fonte: SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, 2020, p. 51 e 52.

As imagens abaixo fazem parte do levantamento fotográfico realizado durante a perícia da estrutura. As fotos mostram as principais manifestações patológicas presentes na Passarela da Barra e estão sendo apresentadas conforme o risco cadastrado.

Figura 01 – Risco 01: Corrosão na fixação dos cabos.



Fonte: SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, 2020, p. 55.

Figura 2 – Risco 02: Corrosão na canaleta de apoio aos vidros.



Fonte: SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, 2020, p. 55 e 56.

Figura 3 – Risco 02: Desgaste da borracha de apoio nas laterais dos vidros.



Fonte: SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, 2020, p. 56.

Figura 4 – Risco 03: Chapas acrílicas com risco de queda.



Fonte: SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, 2020, p. 57.

Figura 5 – Risco 04: Parafuso de fixação das telhas corroídos.



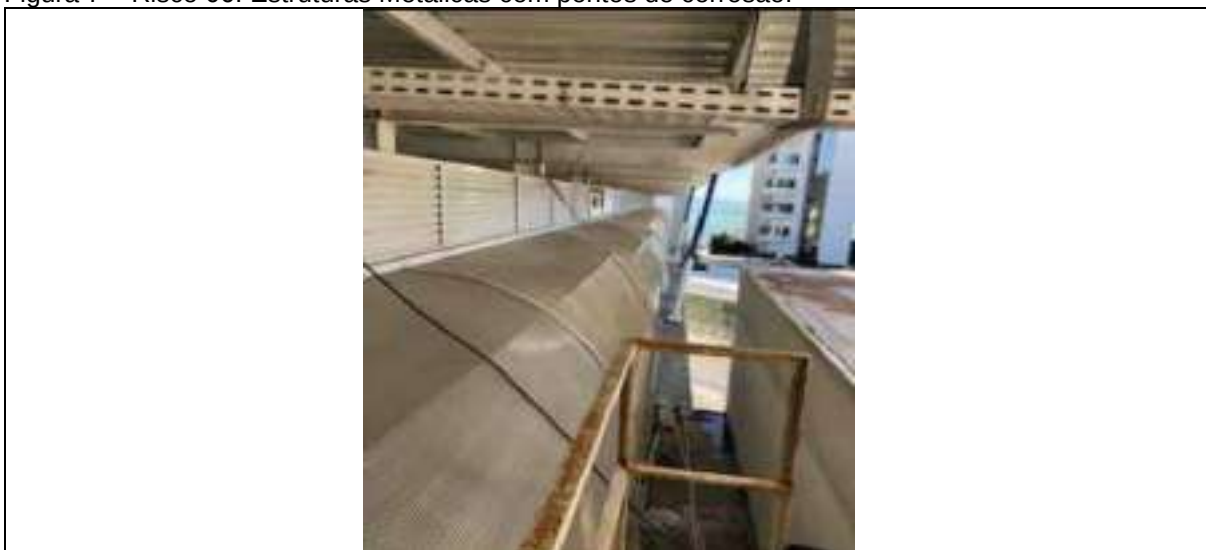
Fonte: SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, 2020, p. 53.

Figura 6 – Risco 05: Fixação do forro corroída e parte dele se soltando.



Fonte: SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, 2020, p. 53 e 54.

Figura 7 – Risco 06: Estruturas Metálicas com pontos de corrosão.



Fonte: SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, 2020, p. 54.

Figura 8 – Risco 09: Queda de peças de grande altura. Acrílico lateral e Veneziana arrancados pelo vento.



Fonte: SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, 2020, p. 54.

Figura 9 – Risco 10: Placas de teto caindo. Áreas em desuso e fechadas ao público, com abertura nos oitões. Locais com entrada de água.



Fonte: SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, 2020, p. 57.

Figura 10 – Risco 11: Corrosão em estruturas de suporte da veneziana. Veneziana mal fixada.



Fonte: SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, 2020, p. 55.

Figura 11 – Risco 12: Armadura exposta na casa de máquina. Impermeabilização de laje comprometida



Fonte: SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, 2020, p. 56.

3. VISITA TÉCNICA À PASSARELA

Na data de 22 de dezembro de 2022 foi realizada a última visita técnica à passarela da Barra, juntamente com a equipe de fiscalização da reforma, representada pelo engenheiro civil e fiscal Jackson Rodrigo Vieira.

A empresa vencedora da licitação da reforma da passarela iniciou suas atividades no final do segundo semestre de 2022. E até a presente data, deste parecer, ainda estão sendo realizados serviços de reforma na passarela.

Logo, alguns itens necessários da reforma não puderam ser visualizados durante a visita. Contudo, foram discutidos juntamente com o engenheiro Jackson que informou que estas atividades já estão incluídas na planilha de medição da reforma.

Dentre os itens mencionados no relatório da Secretaria de Planejamento (de 2020) praticamente todos, ou já foram resolvidos, ou serão solucionados, pois estão inclusos na planilha de medição. A única exceção são os tubos de proteção contra vandalismo, localizados na ancoragem dos cabos de aço com as vigas de concreto armado.

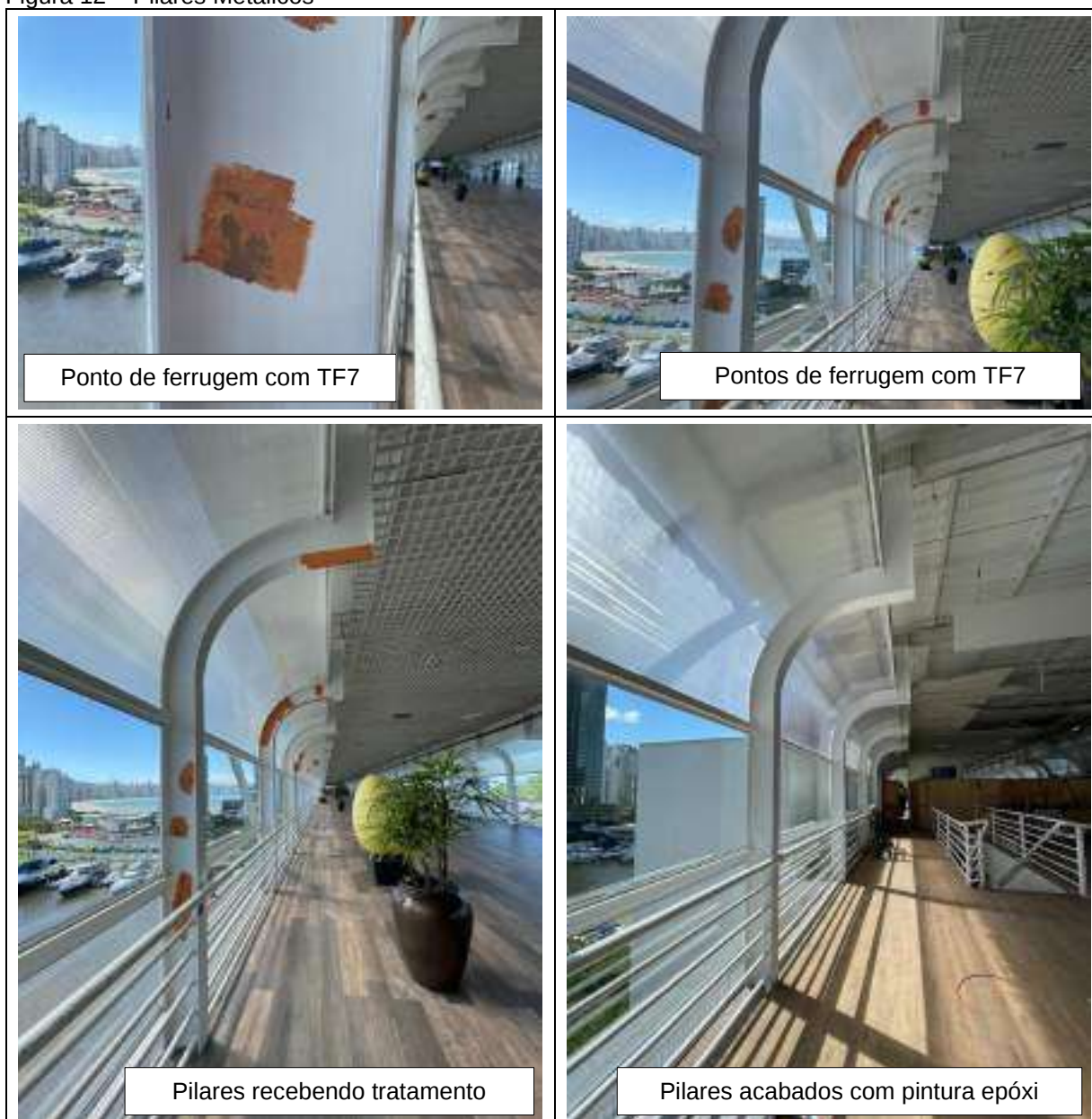
A empresa contratada pela reforma se responsabilizará pela revitalização dos Tubos de Proteção, pois estes apresentam alguns pontos de corrosão.

Porém é necessário que algum profissional ou empresa com experiência em estruturas estaiadas possa verificar a situação que se encontram os cabos de aço.

Abaixo seguem fotos da visita técnica comprovando as melhorias dos itens mencionados no relatório da Secretaria de Planejamento (de 2020).

A Figura 12 apresenta a manutenção dos pilares metálicos. Foi feito o lixamento dos pontos oxidados (com ferrugem), posteriormente, feito o tratamento com o conversor de ferrugem TF7 e finalizado o acabamento com uma nova pintura em tinta epóxi.

Figura 12 – Pilares Metálicos



Fonte: Autores, 2022.

No teto haviam alguns problemas como: queda parcial do forro, problemas nas luminárias e exposição das instalações elétricas.

A reforma contratada contabilizou a substituição dos forros, luminárias e instalações elétricas apenas no vão central da passarela. Ou seja, sobre os dois balanços (regiões onde deverão ser instalados os restaurantes) foram removidas todas as antigas instalações e ficando apenas a cobertura metálica (o telhado).

Ficará a cargo da empresa interessada, por se instalar no local, de realizar as novas instalações e dar manutenção futuras, em virtude de que a quantidade prevista para substituição das instalações e forro foi muito superior a inicialmente licitada. Portanto, as partes acordaram em manter essas regiões sem forro e instalações.

Figura 13 – Reforma dos elementos do teto





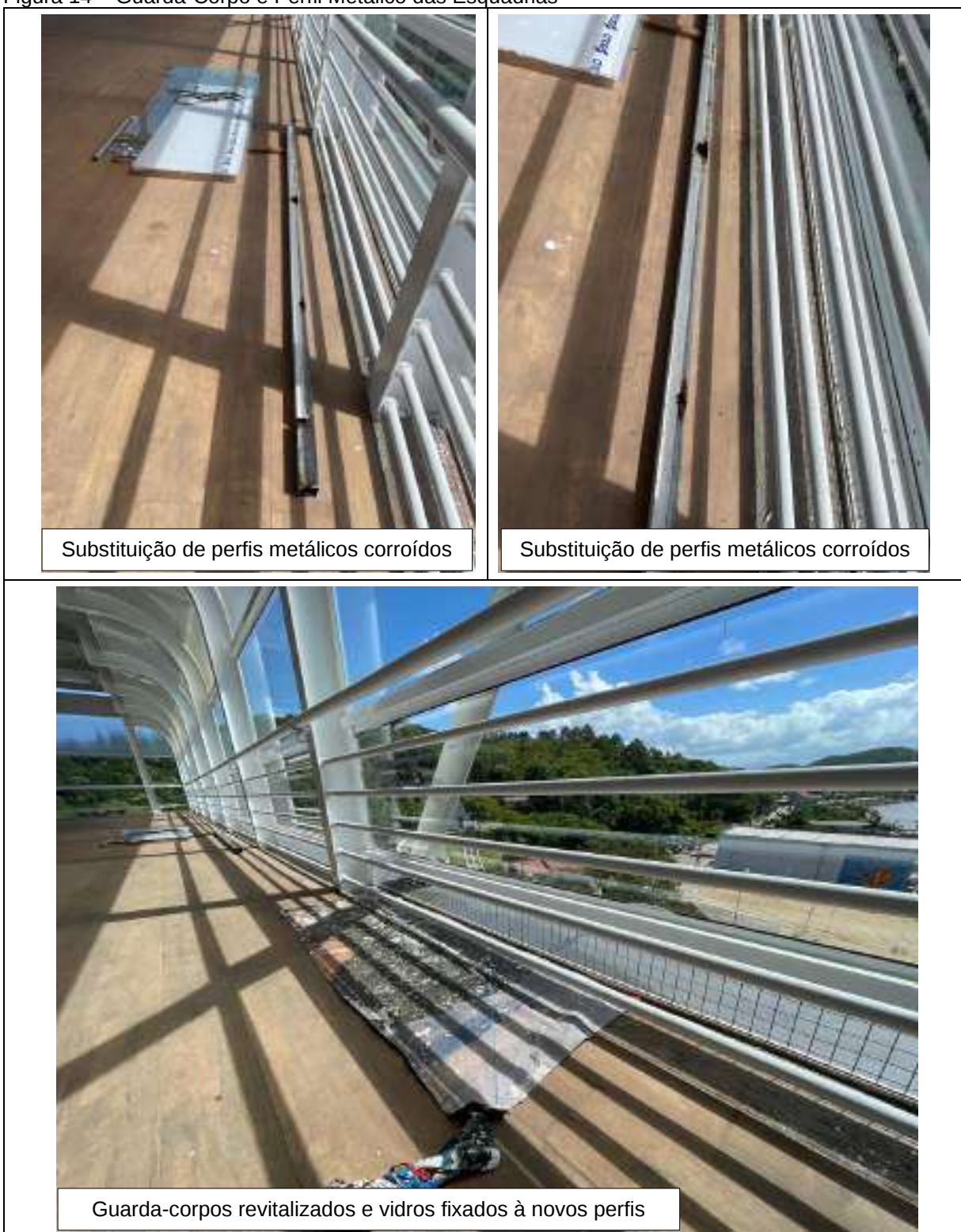
Fonte: Autores, 2022.

Dentre os problemas mais graves apontados no relatório da Secretaria de Planejamento (de 2020) era a corrosão grave nas estruturas metálicas dos vidros e a queda de alguns vidros.

A reforma atual substituiu todas as estruturas metálicas corroídas ao longo de toda a passarela e refez a fixação das placas de vidro. Segundo o engenheiro Jackson, muitos vidros estavam simplesmente colados com silicone, que não é a técnica ideal para a fixação de vidros em locais com alta carga de vento, como é o caso da Passarela da Barra.

Também foram revitalizados os guarda-corpos metálicos, assim como os pilares metálicos. Receberam tratamento com convertedor de ferrugem e posterior acabamento com tinta epóxi.

Figura 14 – Guarda-Corpo e Perfil Metálico das Esquadrias

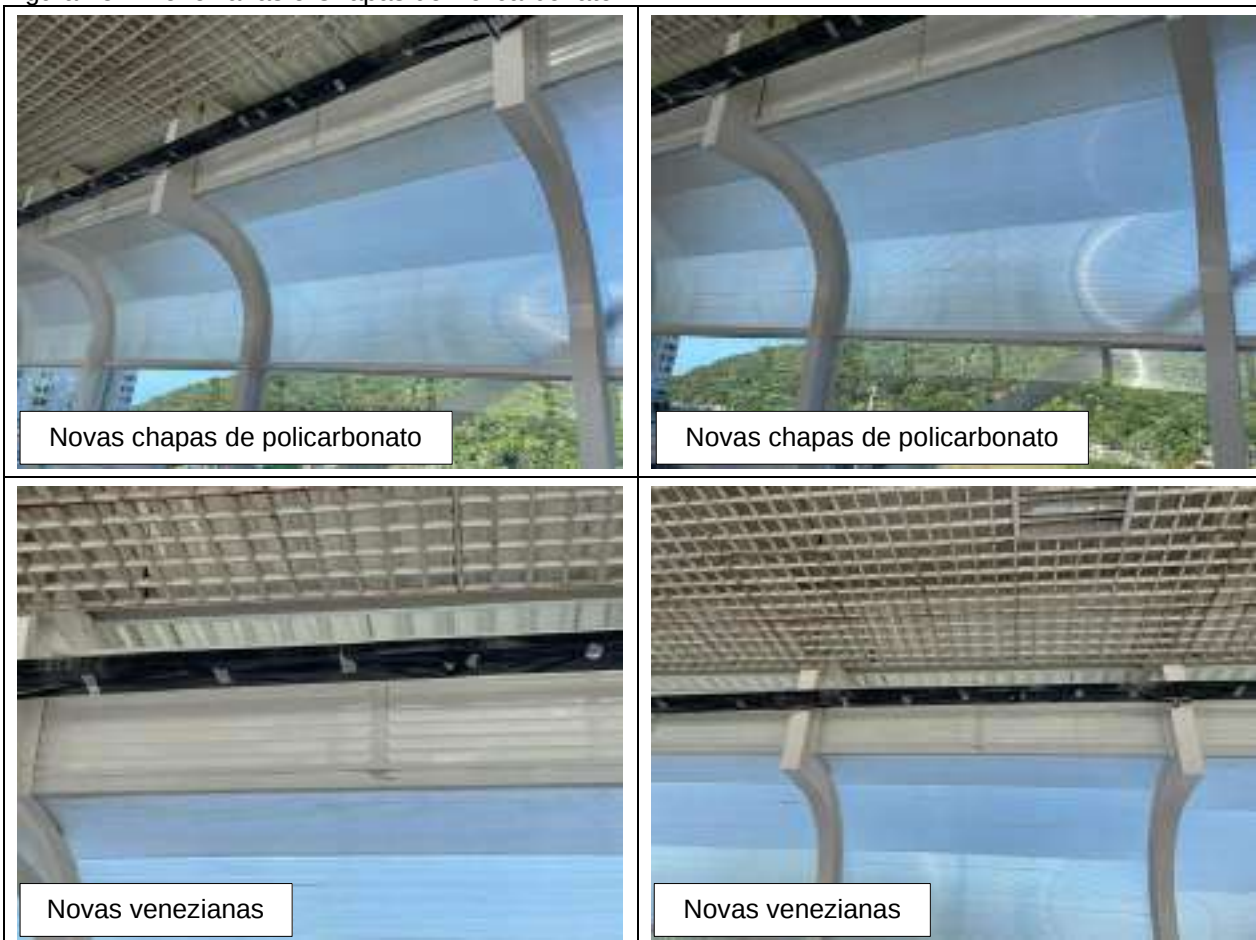


Fonte: Autores, 2022.

Assim como as placas de vidro, as venezianas e chapas de polycarbonato, presentes na vedação lateral da passarela, tinham suas fixações com silicone e sofreram com quedas parciais.

A reforma substituiu as venezianas e as chapas de polycarbonato que apresentavam problemas e realizaram nova fixação diretamente nos perfis metálicos.

Figura 15 – Venezianas e Chapas de Polycarbonato



Fonte: Autores, 2022.

Dentre todos os elementos apontados no relatório da Secretaria de Planejamento (de 2020) o que demanda maior atenção são as fixações dos cabos estaiados à estrutura de concreto armado, pois estas fixações são metálicas e possuem pontos de corrosão. Segundo o relatório, apresenta-se um problema estrutural grave, porém com pouca probabilidade de ocorrência.

Destaca-se aqui o fato de que uma estrutura estaiada é suportada por Cabos de Aço, e para fixá-la na estrutura de concreto é utilizado uma peça tubular de aço cuja função é proteger os cabos de aço contra possíveis vandalismos e proteger de acidentes e intempéries. Esta peça é chamada de “Tubo de Proteção Contra Vandalismo”.

Apesar de ser importante para a durabilidade da estrutura estaiada, o Tubo de Proteção não tem função estrutural direta. Ou seja, mesmo que ele não existisse a passarela ainda apresentaria estabilidade estrutural.

Conclui-se que apesar dos Tubos de Proteção estarem com pontos de corrosão, não é o suficiente para dizer que a passarela esteja com risco estrutural. Faz-se necessário contatar algum profissional ou empresa com experiência em estruturas estaiadas para que possa comprovar a verdadeira situação que se encontram os cabos de aço através de ensaios não destrutivos.

Figura 16 – Tubo de proteção contra vandalismo



Tubo de proteção contra vandalismo apresentando corrosão

Fonte: Autores, 2022.

Também foram vistoriadas as fixações internas dos cabos estaiados, localizados no alto das torres. Esta vistoria foi acompanhada do Fernando (da Secretaria do Turismo) e da empresa EVEHX (especializada em Cabos Protendidos).

Nesta vistoria chamou atenção as condições dos “Tambores de Proteção das Ancoragens”. Estes tambores, assim como o “Tubo de Proteção Contra Vandalismo”, tem como função a proteção da ancoragem dos cabos de aço à estrutura de concreto. Ou seja, é um dispositivo que protege os cabos de aço do intemperismo e principalmente da maresia, visto que a passarela se encontra em ambiente litorâneo.

Os tambores apresentavam pontos de oxidação e a impermeabilização, feita com parafina, mostrou alguns pontos falhos.

Conclui-se que apesar dos Tambores de Proteção estarem com pontos de corrosão e problemas de impermeabilização, não é o suficiente para dizer que a passarela esteja com risco estrutural. Faz-se necessário contatar algum profissional ou empresa com experiência em estruturas estaiadas para que possa comprovar a verdadeira situação que se encontram os cabos de aço através de ensaios não destrutivos.

Figura 17 – Tambor de proteção da ancoragem





Fonte: Autores, 2023.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conclui-se com este parecer que a atual reforma da passarela da Barra está resolvendo todos os itens abordados no relatório da Secretaria de Planejamento (de 2020) com exceção dos cabos de aço estaiados que precisarão de consulta técnica com profissional ou empresa especializada em estrutura estaiada.

A visita também identificou que os trechos em balanço ficarão apenas com a cobertura metálica (telhado) e que a empresa interessada em obter o ponto deverá realizar a instalação do forro, iluminação e instalações elétricas.

Ressalta-se que a reforma ainda está sendo realizada (até a presente data deste parecer), mas que todos os itens mencionados no relatório da Secretaria de Planejamento já estão contemplados na planilha de medição da empresa contratada para a reforma.

Por fim recomenda-se a contatação de profissional ou empresa com experiência em estruturas estaiadas para que possa comprovar a verdadeira situação que se encontram os cabos de aço através de ensaios não destrutivos.

Balneário Camboriú, 21 de março de 2023.

Engº. Lucas Matheus de Oliveira Scoz
Engenheiro Civil - Especialista em Estruturas
CREA/SC 118585-5

Engª. Rúbia Bernadete Pereira dos Santos Scoz
Mestre Em Engenharia Civil – Construção Civil
CREA-SC 120133-4

ANEXO VII. RELATÓRIO DE INSPEÇÃO TÉCNICA DA PASSARELA DA BARRA

Belo Horizonte, 04 de dezembro 2023.
RMG-C-191/2023

À
BCINVEST – BC/SC.
Balneário Camboriú – SC

At.: Dr^a Maria Pissaia
Diretora Presidente

Ass.: Inspeção Téc. Passarela Balneário Camboriú - SC
Visita de Inspeção à Passarela da Barra-Balneário Camboriú
Projeto RMG nº 3-3742.23
RELAÇÃO DE SERVIÇOS

Prezados Senhores,

Conforme solicitado encaminhamos a Relação dos Serviços necessários a serem executados na Passarela de Balneário Camboriú/SC, conforme Relatório da Vistoria executado pela RMG ENGENHARIA em junho passado.

Colocando-nos ao inteiro dispor para outros esclarecimentos, somos.

Atenciosamente,



ULISSES SOARES DA SILVA
Gerente de Comercialização



CARLOS LUIZ GUEDES CARNEIRO
Diretor de Comercialização

1 - RELAÇÃO DOS SERVIÇOS A SEREM EXECUTADOS

1.1. Passagem dos Estais

- Abertura do capuz de proteção;
- Remoção da cera de proteção;
- Montagem do sistema de tensionamento;
- Verificações da tensão nas cordoalhas (pesagem);
- Verificação das ancoragens;
- Verificação dos clavetes;
- Verificação das placas de reação;

1.2. Verificação dos capuzes de proteção

- Verificar estado geral do capuz de proteção;

1.3. Verificação dos tubos de proteção dos estais (PHDE)

- Verificação dos tubos de proteção;
- Verificação da fixação dos tubos de proteção;

1.4. Verificação dos tubos antivandalismo (Tabuleiro);

- Verificação da fixação com o tubo forma;

1.5. Verificação dos tubos de acabamento (Mastro)

- Verificação da fixação com o tubo forma;

2. SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO APÓS A RECUPERAÇÃO

2.1. Troca do capuz de proteção dos estais:

- Troca do capuz de proteção da Ancoragem fixa.
- Troca do capuz de proteção da Ancoragem móvel.
- Manutenção do capuz de proteção da ancoragem fixa.
- Manutenção do capuz de proteção da ancoragem móvel.

2.2. Troca de clavetes

2.3. Retensionamento de estais

2.4. Reaberto / troca dos parafusos dos tubos antivandalismo e tubo de acabamento

2.5. Troca das cordoalhas de estai

2.6. Mastro

PASSARELA ESTAIADA BALNEÁRIO CAMBORIÚ S.C.
SITUAÇÃO DOS ESTAIS

N	RISCO	LOCAL	SITUAÇÃO	MEDIDA DE CONTROLE	PROBABILIDADE	GRAVIDADE	GRAU RISCO
1	Abertura capuz proteção e restauração cera protetora.	Ao longo do tabuleiro e interior das torres	Oxidação moderada nos capuzes no tabuleiro e avançada em todos das torres	Imediata manutenção dos capuzes do tabuleiro e restauração com possível troca nas torres	Bem provável	Alta	Alto
2	Sistema ancoragens do tabuleiro e torres	Ao longo do tabuleiro e nas torres	Avaliação do estado das ancoragens e dos clavetes só após remoção dos capuzes	Reparo nas ancoragens com possíveis trocas de clavetes.	Bem provável	Alta	Alto
3	Tensionamento dos estais.	Ligação do tabuleiro as torres.	O tensionamento dos estais deve ser verificado a cada 5 anos, não houve nenhum até a presente data	Execução da verificação da tensão nos estais e se necessário retensionar até a carga original. Deve-se também verificar o grau de oxidação nas cordoalhas e num caso extremo substituir essas cordoalhas.	Bem provável	Alta	Alto
4	Alçapões de visita no topo das torres	Topo das 4 torres	Não tem nenhuma estanqueidade permitindo entrada direta de águas pluviais acelerando o processo de oxidação dos capuzes e das ancoragens.	Substituição das tampas desses alçapões por tampas de alumínio ou ferro protegido contra corrosão.	Realidade	Altíssima	Crítico
5	Verificação de oxidação nos tubos forma e anti-vandalismo no tabuleiro e torres	Ao longo do tabuleiro e externamente as torres.	Oxidação moderada em alguns tubos forma e anti-vandalismo do tabuleiro e também dos tubos forma e acabamentos das torres.	Reparo e manutenção com lixamento e proteção com galvanização líquida a frio.	Provável	Média	Médio
6	Verificação de rachaduras e buracos nos tubos P.E.A.D.	Ligação do tabuleiro as torres.	Orifícios e rachaduras ao longo dos tubos.	Execução de reparo p/ manter a estanqueidade	Pouco provável	Baixa	Baixo

RELATÓRIO DE INSPEÇÃO TÉCNICA PASSARELA LIGANDO O IATE A BARRA BALNEARIO CAMBORIU – SC

Setembro/2023

VISTORIA NA PASSARELA LIGANDO IATE A BARRA

CAMBORIÚ - S.C.

SUMÁRIO:

OBJETIVO, DATA INSPEÇÃO, SISTEMA ESTRUTURAL E ESQUEMA ESTAIS.	Página	02
VISTORIA COM DRONE.	Página	03
ANCORAGENS MÓVEIS E5-P1 IATE MONTANTE/JUSANTE	Página	03
ANCORAGENS MÓVEIS E4-P1 IATE MONTANTE/JUSANTE	Página	04
TUBOS FORMA E ACABAMENTOS TORRE E5-P1-IATE MONTANTE/JUSANTE	Página	04
TUBOS FORMA E ACABAMENTOS TORR E4-P1-IATE MONTANTE/JUSANTE	Página	05
ANCORAGENS MÓVEIS E5-P2 BARRA MONTANTE/JUSANTE	Página	05
ANCORAGENS MÓVEIS E4-P2 BARRA MONTANTE/JUSANTE	Página	06
TUBOS FORMA E ACABAMENTOS TORRE E5-P2-BARRA MONTANTE/JUSANTE	Página	06
TUBOS FORMA E ACABAMENTOS TORRE E4-P2-BARRA MONTANTE/JUSANTE	Página	07
ANCORAGENS MÓVEIS E1-P1 IATE MONTANTE/JUSANTE	Página	07
ANCORAGENS MÓVEIS E2-P1 IATE MONTANTE/JUSANTE	Página	08
ANCORAGENS MÓVEIS E3-P1 IATE MONTANTE/JUSANTE	Página	08
TUBOS FORMA E ACABAMENTOS TORRE E1-P1-IATE MONTANTE/JUSANTE	Página	09
TUBOS FORMA E ACABAMENTOS TORRE E2-P1-IATE MONTANTE/JUSANTE	Página	09
TUBOS FORMA E ACABAMENTOS TORRE E3-P1-IATE MONTANTE/JUSANTE	Página	10
ANCORAGENS MÓVEIS E1-P2 BARRA MONTANTE/JUSANTE	Página	10
ANCORAGENS MÓVEIS E2-P2 BARRA MONTANTE/JUSANTE	Página	11
ANCORAGENS MÓVEIS E3-P2 BARRA MONTANTE/JUSANTE	Página	11
TUBOS FORMA E ACABAMENTOS TORRE E1-P2-BARRA MONTANTE/JUSANTE	Página	12
TUBOS FORMA E ACABAMENTOS TORRE E2-P2-BARRA MONTANTE/JUSANTE	Página	12
TUBOS FORMA E ACABAMENTOS TORRE E3-P2-BARRA MONTANTE/JUSANTE	Página	13
ALÇAPÕES NO TOPO DAS TORRES P1 IATE E P2 BARRA MONTANTE/JUSANTE	Página	13
INTERIOR DAS TORRES	Página	14
CAPÔS E ANCORAGENS FIXAS INTERIOR DAS TORRES	Página	15
CÔMODOS SOB O TABULAIRO (SALAS E SANITÁRIOS)	Página	16 E 17
TUBOS FORMA SUPERIOR AO TABULEIRO E ANTI-VANDALISMO	Página	17
CONCLUSÃO	Página	18 E 19



RELATÓRIO VISTORIA PASSARELA LIGANDO IATE A BARRA (CAMBORIÚ S.C.)

OBJETIVO:

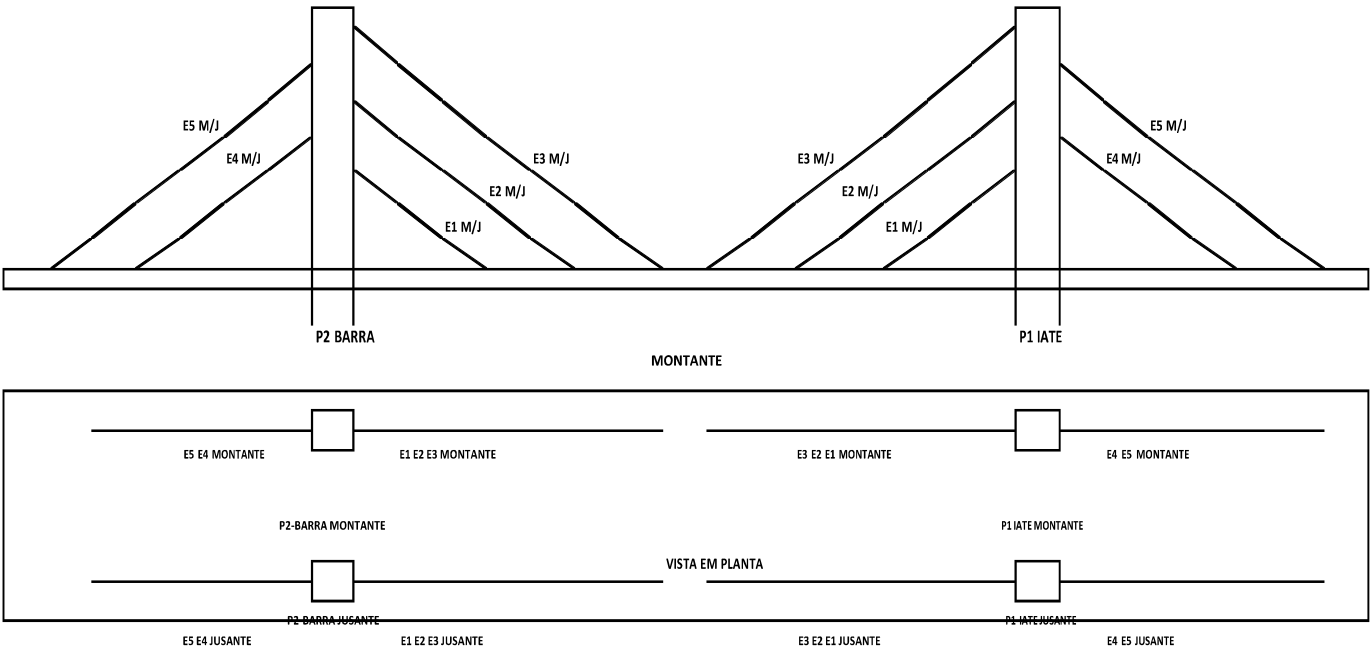
O RELATÓRIO É PRODUTO DE INSPEÇÃO VISUAL CONTEMPLANDO APENAS OS ESTAIS QUE SUSTENTAM O TABULEIRO DA PASSARELA, PODENDO SER CONSIDERDA COMO INSPEÇÃO DE ROTINA. AS PARTES VISÍVEIS DOS ESTAIS FORAM VERIFICADAS PORÉM SEM NENHUMA INTERVENÇÃO. OS LOCAIS INACESSÍVEIS TAIS COMO A PARTE INFERIOR DO TABULEIRO ONDE ESTÃO AS ANCORAGENS MÓVEIS E A PARTE EXTERNA DOS MASTROS, FORAM INSPECIONADAS COM AUXÍLIO DE DRONE.

DATA DA INSPEÇÃO: 02/08/2023

SISTEMA ESTRUTURAL DA PASSARELA:

A PASSARELA TEM SISTEMA ESTRUTURAL ESTAIADO DA SEGUINTE FORMA:
O TABULAIRO É COMPOSTO DE SISTEMA MISTO COM AS VIGAS LONGARINAS E TRANSVERSINAS METÁLICAS E LAJE EM CONCRETO ARMADO. OS ESTAIS NO TABULEIRO SÃO LIGADOS A ESTRUTURA METÁLICA ATRAVÉS DE SISTEMA DE SOLDA.
OS MASTROS SÃO EM CONCRETO ARMADO SENDO OS ESTAIS LIGADOS E ESSA ESTRUTURA POR ANCORAGENS FIXAS E SEUS ACESSÓRIOS.
DIMENSÕES DA ESTRUTURA:
COMPRIMENTO TOTAL. 189,60 M
VÃO CENTRAL 117,80 M
VÃOS ADJACENTES EM BALANÇO. 35,90 M (CADA)
LARGURA TOTAL 10,25 M
ALTURA DOS MASTROS A PARTIR DO TABULEIRO. 32,85 M

ESQUEMA DE ESTAIS E NOMENCLATURA UTILIZADA



RELATÓRIO VISTORIA PASSARELA LIGANDO IATE A BARRA (CAMBORIÚ S.C.)

1.0)- VISTORIA COM DRONE:

VISTA LATERAL DA PASSARELA MONTANTE:



CONFORME EXPLICADO ANTERIORMENTE PARTE DA VISTORIA FOI FEITA COM AUXILIO DE DRONE COMEÇAMOS PELOS ESTAIS E5 e E4 MONTANTE e JUSANTE P1 LADO IATE.



ANCORAGEM MÓVEL E5-MONTANTE-P1-IATE VEMOS QUE O CAPÔ E O TUBO FORMA APRESENTAM OXIDAÇÃO NAS SUPERFÍCIES EXTERNAS.



ANCORAGEM MÓVEL E5-JUSANTE-P1-IATE VEMOS TAMBÉM QUE TANTO O TUBO FORMA QUANTO O CAPÔ APRESENTAM OXIDAÇÃO, NA ANCORAÇÃO NOTAMOS TAMBÉM UM POUCO DE OXIDAÇÃO.

VISTORIA NA PASSARELA LIGANDO IATE A BARRA

CAMBORIÚ - S.C.



ANCORAGEM MÓVEL E4-MONTANTE P1 IATE
NESSA ANCORAGEM VEMOS QUE A OXIDAÇÃO
É BEM MENOS ATIVA, TANTO NO CAPÔ COMO
COMO NO TUBO FORMA.



ANCORAGEM MÓVEL E4-JUSANTE P1 IATE
NESSA ANCORAGEM OS EFEITOS DA OXIDAÇÃO
SÃO BRANDOS PRATICAMENTE SEM APRESEN-
TAR VESTÍGIOS.



VISTA DO ACABAMENTO E TUBO FORMA DO
ESTAI E5 P1-MONTANTE IATE, NÃO SE PER-
CEBE NENHUM SINAL DE OXIDAÇÃO.



VISTA DO ACABAMENTO E TUBO FORMA DO
ESTAI E5 P1-JUSANTE IATE, COMO NO
ANTERIOR NÃO SE PERCEBE SINAIS DE
OXIDAÇÃO.

VISTORIA NA PASSARELA LIGANDO IATE A BARRA

CAMBORIÚ - S.C.



VISTA DO ACABAMENTO E TUBO FORMA DO ESTAI E4 P1-MONTANTE IATE, NÃO SE PERCEBE NENHUM SINAL DE OXIDAÇÃO.



VISTA DO ACABAMENTO E TUBO FORMA DO ESTAI E4 P1-JUSANTE IATE, NÃO SE PERCEBE NENHUM SINAL DE OXIDAÇÃO.



ANCORAGEM MÓVEL E5-MONTANTE P2 BARRA
NESSA ANCORAGEM VEMOS QUE EXISTE
OXIDAÇÃO ATIVA TANTO NA PARTE SUPERIOR
DO TUBO FORMA, COMO TAMBÉM NO CAPÔ.



ANCORAGEM MÓVEL E5-JUSANTE-P2 BARRA
NESSA ANCORAGEM VEMOS TAMBÉM QUE A
OXIDAÇÃO ESTÁ ATVA NO TUBO FORMA
E MENOS NO CAPÔ.

VISTORIA NA PASSARELA LIGANDO IATE A BARRA

CAMBORIÚ - S.C.



ANCORAGEM MÓVEL E4-MONTANTE P2 BARRA
NESSA ANCORAGEM VEMOS QUE A OXIDAÇÃO
JÁ ESTÁ AITVA TANTO NO CAPÔ COMO NO
TUBO FORMA. NESSE CAPÔ, FOMOS INFOR-
MADOS QUE HOUVE SAÍDA DE ÁGUA POSSI-
VELMENTE DA CHUVA ATRAVÉS DO CAPÔ.
O QUE SUGERE FALTA DE ESTANQUEIDADE
NA ANCORAGEM.



ANCORAGEM MÓVEL E4-JUSANTE-P2 BARRA
NESSA ANCORAGEM VEMOS TAMBÉM QUE A
OXIDAÇÃO NÃO ESTÁ ATIVA, TANTO NO TUBO
FORMA QUANTO NO CAPÔ.



VISTA DO ACABAMENTO E TUBO FORMA DO
ESTAI E5 P2-MONTANTE BARRA, NÃO SE
PERCEBE NENHUM SINAL DE OXIDAÇÃO.



VISTA DO ACABAMENTO E TUBO FORMA DO
ESTAI E5 P2-MONTANTE BARRA, NÃO SE
PERCEBE NENHUM SINAL DE OXIDAÇÃO.

VISTORIA NA PASSARELA LIGANDO IATE A BARRA

CAMBORIÚ - S.C.



VISTA DO ACABAMENTO E TUBO FORMA DO ESTAI E4 P2-MONTANTE BARRA, NÃO SE PERCEBE NENHUM SINAL DE OXIDAÇÃO.



VISTA DO ACABAMENTO E TUBO FORMA DO ESTAI E4 P2-JUSANTE BARRA, NÃO SE PERCEBE NENHUM SINAL DE OXIDAÇÃO.

VISTORIA EXTERNA DOS ESTAIS DO VÃO CENTRAL.



ANCORAGEM MÓVEL E1-MONTANTE P1 IATE
NESSA ANCORAGEM VEMOS QUE PRÁTICAMENTE
NÃO HÁ OXIDAÇÃO, NEM NO CAPÔ NEM NO
TUBO FORMA.



ANCORAGEM MÓVEL E1-MONTANTE P1 IATE
NO TUBO FORMA JÁ É NÍTIDA A AÇÃO DA
OXIDAÇÃO NO TUBO FORMA. O CAPÔ
AINDA PARECE SEM OXIDAÇÃO.

VISTORIA NA PASSARELA LIGANDO IATE A BARRA

CAMBORIÚ - S.C.



ANCORAGEM MÓVEL E2-MONTANTE P1 IATE
NESSA ANCORAGEM VEMOS QUE PRÁTICAMENTE
NÃO HÁ OXIDAÇÃO, NEM NO CAPÔ NEM NO
TUBO FORMA.



ANCORAGEM MÓVEL E2-JUSANTE P1 IATE
NESSA ANCORAGEM VEMOS QUE PRÁTICAMENTE
NÃO HÁ OXIDAÇÃO, NEM NO CAPÔ NEM NO
TUBO FORMA.



ANCORAGEM MÓVEL E3-MONTANTE P1 IATE
NESSA ANCORAGEM VEMOS QUE PRÁTICAMENTE
NÃO HÁ OXIDAÇÃO, NEM NO CAPÔ NEM NO
TUBO FORMA.



ANCORAGEM MÓVEL E3-MONTANTE P1 IATE
NESSA ANCORAGEM VEMOS QUE PRÁTICAMENTE
NÃO HÁ OXIDAÇÃO, NEM NO CAPÔ NEM NO
TUBO FORMA.

VISTORIA NA PASSARELA LIGANDO IATE A BARRA

CAMBORIÚ - S.C.



VISTA DO ACABAMENTO E TUBO FORMA DO ESTAI E1 P1-MONTANTE IATE, NÃO SE PERCEBE NENHUM SINAL DE OXIDAÇÃO. O TUBO FORMA ESTÁ COM ALGUMA SUJEIRA NA SUPERFÍCIE.



VISTA DO ACABAMENTO E TUBO FORMA DO ESTAI E1 P1-JUSANTE IATE, NÃO SE PERCEBE NENHUM SINAL DE OXIDAÇÃO. O TUBO FORMA ESTÁ COM ALGUMA SUJEIRA NA SUPERFÍCIE.



VISTA DO ACABAMENTO E TUBO FORMA DO ESTAI E2 P1-MONTANTE IATE, NÃO SE PERCEBER NENHUM SINAL DE OXIDAÇÃO. O TUBO FORMA ESTÁ COM ALGUMA SUJEIRA NA SUPERFÍCIE.



VISTA DO ACABAMENTO E TUBO FORMA DO ESTAI E2 P1-MONTANTE IATE, NÃO SE PERCEBER NENHUM SINAL DE OXIDAÇÃO. O TUBO FORMA ESTÁ COM ALGUMA SUJEIRA NA SUPERFÍCIE.

VISTORIA NA PASSARELA LIGANDO IATE A BARRA

CAMBORIÚ - S.C.



VISTA DO ACABAMENTO E TUBO FORMA DO ESTAI E3 P1-MONTANTE IATE, NÃO SE PERCEBE NENHUM SINAL DE OXIDAÇÃO. O TUBO FORMA ESTÁ COM ALGUMA SUJEIRA NA SUPERFÍCIE.



VISTA DO ACABAMENTO E TUBO FORMA DO ESTAI E3 P1-MONTANTE IATE, NÃO SE PERCEBE NENHUM SINAL DE OXIDAÇÃO. O TUBO FORMA ESTÁ COM ALGUMA SUJEIRA NA SUPERFÍCIE.



ANCORAGEM MÓVEL E1-MONTANTE P2 BARRA
NESSA ANCORAGEM VEMOS QUE PRÁTICAMENTE
NÃO HÁ OXIDAÇÃO, NEM NO CAPÔ NEM NO
TUBO FORMA.



ANCORAGEM MÓVEL E1-JUSANTE P2 BARRA
NESSA ANCORAGEM VEMOS QUE PRÁTICAMENTE
NÃO HÁ OXIDAÇÃO, NEM NO CAPÔ NEM NO
TUBO FORMA.

VISTORIA NA PASSARELA LIGANDO IATE A BARRA

CAMBORIÚ - S.C.



ANCORAGEM MÓVEL E2-MONTANTE P2 BARRA
NESSA ANCORAGEM VEMOS QUE PRÁTICAMENTE
NÃO HÁ OXIDAÇÃO, NEM NO CAPÔ NEM NO
TUBO FORMA.



ANCORAGEM MÓVEL E2-JUSANTE P2 BARRA
NESSA ANCORAGEM VEMOS UM PRINCÍPIO
DE OXIDAÇÃO NO CAPÔ E NO BLOCO.



ANCORAGEM MÓVEL E3-MONTANTE P2 BARRA
NESSA ANCORAGEM VEMOS QUE PRÁTICAMENTE
NÃO HÁ OXIDAÇÃO, NEM NO CAPÔ NEM NO
TUBO FORMA.



ANCORAGEM MÓVEL E3-JUSANTE P2 BARRA
NESSA ANCORAGEM VEMOS QUE PRÁTICAMENTE
NÃO HÁ OXIDAÇÃO, NEM NO CAPÔ NEM NO
TUBO FORMA.

VISTORIA NA PASSARELA LIGANDO IATE A BARRA

CAMBORIÚ - S.C.



VISTA DO ACABAMENTO E TUBO FORMA DO ESTAI E1 P2-MONTANTE BARRA, NÃO SE PERCEBE NENHUM SINAL DE OXIDAÇÃO. O TUBO FORMA ESTÁ COM ALGUMA SUJEIRA NA SUPERFÍCIE.



VISTA DO ACABAMENTO E TUBO FORMA DO ESTAI E1 P2-JUSANTE BARRA, NÃO SE PERCEBE NENHUM SINAL DE OXIDAÇÃO. O TUBO FORMA ESTÁ COM ALGUMA SUJEIRA NA SUPERFÍCIE.



VISTA DO ACABAMENTO E TUBO FORMA DO ESTAI E2 P2-MONTANTE BARRA, NÃO SE PERCEBE NENHUM SINAL DE OXIDAÇÃO. O TUBO FORMA ESTÁ COM ALGUMA SUJEIRA NA SUPERFÍCIE.



VISTA DO ACABAMENTO E TUBO FORMA DO ESTAI E2 P2-JUSANTE BARRA, NÃO SE PERCEBE NENHUM SINAL DE OXIDAÇÃO. O TUBO FORMA ESTÁ COM ALGUMA SUJEIRA NA SUPERFÍCIE.

VISTORIA NA PASSARELA LIGANDO IATE A BARRA

CAMBORIÚ - S.C.



VISTA DO ACABAMENTO E TUBO FORMA DO ESTAI E3 P2-MONTANTE BARRA, NÃO SE PERCEBE NENHUM SINAL DE OXIDAÇÃO. O TUBO FORMA ESTÁ COM ALGUMA SUJEIRA NA SUPERFÍCIE.



VISTA DO ACABAMENTO E TUBO FORMA DO ESTAI E3 P2-JUSANTE BARRA, NÃO SE PERCEBE NENHUM SINAL DE OXIDAÇÃO. O TUBO FORMA ESTÁ COM ALGUMA SUJEIRA NA SUPERFÍCIE.

ALÇAPÕES NO TOPO DAS TORRES.

EXISTEM 4 ALÇAPÕES SENDO 1 NO TOPO DE CADA TORRE, ESSE APARATOS FORM FEITOS EM ALUMINIO, PORÉM CADA UM TEM 2 PORTAS HORIZONTAIS COM FRESTA ENTRE AMBAS, A VEDAÇÃO NO INTERIOR DE CADA TORRE ESTÁ BEM COMPOMETIDA POIS ESSE SISTEMA DEIXA ENTRAR NO INTERIOR DA TORRE TODA ÁGUA PLUVIAL QUE CAI NESTA ÁREA. AS FOTOS ABAIXO MOSTRA BEM A DEFICIÊNCIA QUE CONS-TATAMOS.



FOTO 1: VISTA SUPERIOR MOSTRANDO AS 2 PORTAS SEM NENHUM DISPOSITIVO ADICIONAL PARA IMPEDIR A PERCOLAÇÃO DE ÁGUA PLUVIAL PARA DENTRO DA TORRE.

A VISTORIA COM AUXILIO DO DRONE FICA COMPLETA NESSE PONTO, POIS TODAS AS PEÇAS INACESSÍVEIS FORAM FOTOGRAFADAS E TIVEMOS BOA AVALIAÇÃO DAS PEÇAS PELO LADO EXTERNO DE TODOS OS ESTAIS, INCLUSIVE DOS ALÇAPÕES LOCALIZADOS NO TOP DAS TORRES.



FOTO 2: VISTA LATERAL MOSTRANDO O ALÇAPÃO E O DEGRAU DE CONCRETO EM TODO PERÍMETRO DO FURO DE PASSAGEM, PERMITINDO ACESSO SUPERIOR.

VISTORIA NA PASSARELA LIGANDO IATE A BARRA

CAMBORIÚ - S.C.

2.0)- VISTORIA DAS PEÇAS ACESSÍVEIS DOS ESTAIS ELABORADA COM AUXILIO DE CÂMERA FOTOGRÁFICA

INTERIOR DAS TORRES.

A VISTORIA FOI FEITA NAS TORRES P-1 IATE MONTANTE E JUSANTE, NAS TORRES P-2 MONTANTE E JUSANTE COMO OS ALÇAPÕES SÃO IDENTICOS NAS 4 TORRES, ASSUMIMOS QUE AS PARTES INTERNAS DESSAS TORRES ESTÃO MUITO SEMELHANTES AS VISTORIADAS.



VISTA DO INTERIOR DA TORRE CUJAS PAREDES LONGITUDINAIS SÃO ONDE FICAM ALOJADAS AS ANCORAGENS FIXAS DOS ESTAIS.

NA OCASIÃO DA VISTORIA O LOCAL ESTAVA SEM MUITA HUMIDADE, DEVIDO A ÉPOCA DE ESTIAGEM NA REGIÃO, PORÉM SINAIS SUGEREM QUE EM ÉPOCA DE CHUVAS ESSE INTERIOR FICA BEM ÚMIDO, POIS PROVA DISSO É A OXIDAÇÃO APRESENTADA POR PRATICAMENTE TODOS OS CAPÔS E ANCORAGENS FIXAS QUE VEREMOS A SEGUIR.

VISTORIA NA PASSARELA LIGANDO IATE A BARRA

CAMBORIÚ - S.C.



VISTA DO INTERIOR DA TORRE COM A ANCORAGEM FIXA JÁ APRESENTANDO ALTO GRAU DE OXIDAÇÃO COM O CAPÔ INCLUSIVE MOSTRANDO SINAIS DE CORROSÃO.



OUTRA ANCORAGEM FIXA APRESENTANDO FORTES SINAIS DE OXIDAÇÃO DO CAPÔ



MAIS UMA ANCORAGEM FIXA APRESENTANDO FORTES SINAIS DE OXIDAÇÃO EM SUA SUPERFÍCIE.

NA VISTORIA CONSTATAMOS QUE ESSES PROBLEMAS DE OXIDAÇÃO/CORROSÃO OCORREM EM PRATICAMENTE TODAS AS ANCORAGENS E CAPÔS VISTORIADOS, POR ESSA RAZÃO DEVIDO AO TEMPO QUE DISPUNHAMOS FIZEMOS O INTERIOR DAS 2 TORRES P-1 IATE E ASSUMIMOS QUE O P-2 BARRA ESTÁ MUITO SEMELHANTE.

VISTORIA NA PASSARELA LIGANDO IATE A BARRA

CAMBORIÚ - S.C.

VISTORIA NOS CÔMODOS SOB O TABULEIRO DA PASSARELA.

VÃO CENTRAL/BALANÇO LADO IATE P-1.

EIXO MONTANTE.

EXISTEM SALAS SEM OCUPAÇÃO DEFINIDA, NESSOS LOCAIS AS PAREDES DE ALVENARIA SOB A LONGARINA DE MONTANTE ESTÃO EM PERFEITO ESTADO SEM NENHUM PROBLEMA.

EIXO JUSANTE.

EXISTEM SANITÁRIOS CUJAS ALVENARIAS E SEUS RESPECTIVOS REVESTIMENTOS ESTÃO EM PERFEITO ESTADO SEM NENHUM PROBLEMA.

VÃO CENTRAL/BALANÇO LADO BARRA P-2.

EIXO MONTANTE.

COMO NO LADO IATE P-1 TAMBÉM EXISTEM SALAS COM PAREDES DE ALVENARIA, PORÉM AS ALVENARIAS SOB A VIGA MONTANTE DA TABULEIRO APRASENTAM FISSURAS/RACHADURAS COMO PODEMOS VERIFICAR NAS FOTOS ABAIXO:



EIXO JUSANTE.

COMO NO LADO IATE P-1 TAMBÉM EXISTEM SANITÁRIOS COM PAREDES DE ALVENARIA REVESTIDAS AS ALVENARIAS SOB A VIGA JUSANTE DO TABULEIRO ALÉM DE APRASENTAREM FISSURAS/RACHADURAS, O REVESTIMENTO DESSAS PAREDES NA PARTE SUPERIOR SOLTARAM PROVAVELMENTE DEVIDO A FORTE PRESSÃO SOFRIDA POR MOVIMENTAÇÃO DA LONGARINA JUSANTE DO TABULEIRO, PODEMOS VER NAS FOTOS QUE SEGUEM.

VISTORIA NA PASSARELA LIGANDO IATE A BARRA

CAMBORIÚ - S.C.



VISTA DE ALVENARIA REVESTIDA DENTRO DO SANITÁRIO, COM O REVESTIMENTO PARCIALMENTE EXPULSO NA PARTE EM CONTATO COM A LONGARINA.

CONSIDERAÇÕES:

A ÁREA DO TABULEIRO QUE FICA EM BALANÇO NO P-2 LADO BARRA, O PISO NÃO ERA REVESTIDO E ESSE REVESTIMENTO FOI EXECUTADO HÁ POUCO TEMPO, EMBORA TODA ÁREA RESTANTE DA DO TABULEIRO DA PASSARELA POSSUA ESSE REVESTIMENTO NO PISO HÁ ALGUM TEMPO, CONFORME INFORMAÇÃO DO ADMINISTRADOR DA PASSARELA Sr. EVARISTO.

ESSE FATO PODE TER CONTRIBUIDO PARA DESLOCAMENTO DO TABULEIRO ACARRETANDO OS COROLÁRIOS QUE CITAMOS ACIMA, TAMBÉM PODE TER OCORRIDO UMA DIMINUIÇÃO DE FORÇAS PRINCIPALMENTE NOS ESTAIS E4 e E5 NO P-2 BARRA MONTANTE E JUSANTE.

É OPORTUNO RESSALTAR QUE OS ESTAIS FORAM TENSIONADOS HÁ QUASE 10 ANOS E DURANTE ESSE PERÍODO NÃO OCORREU NENHUMA VERIFICAÇÃO NAS FORÇAS DESSES ESTAIS E TAMPOUCO UM RETENSIONAMENTO NOS MESMOS, SUGERINDO QUE UMA INSPEÇÃO DETALHADA SEJA REALIZADA O MAIS BREVE POSSÍVEL.

TUBOS FORMA NA PARTE SUPERIOR DO TABULAIRO E TUBOS ANTI-VANDALISMO.



VISTA DE ALVENARIA REVESTIDA DENTRO DO SANITÁRIO, COM O REVESTIMENTO TOTALMENTE EXPULSO NA PARTE EM CONTATO COM A LONGARINA.

NA PARTE SUPERIOR DE TODOS OS TUBOS FORMA DO TABULEIRO, FOI EXECUTADO UM ANEL ENVOLVENDO TODA A GERATRIZ DO TUBO PARA PREVENIR EVENTUAIS INFILTRAÇÕES DE ÁGUAS PLUVIAIS, PARECE QUE ESSES DISPOSITIVOS FORAM PINTADOS COM TINTA OU EMULSÃO IMPERMEABILIZANTE, O QUE É UMA BOA SOLUÇÃO. OS TUBOS ANTI-VANDALISMO ESTÃO PINTADOS E EM BOM ESTADO.

VISTORIA NA PASSARELA LIGANDO IATE A BARRA

CAMBORIÚ - S.C.

3.0)- CONCLUSÃO:

A PASSARELA QUE SOMENTE FOI INALGURADA EM 2016, TEVE OS ESTAIS INSTALADOS E TENSIONADOS ENTRE 2013 E 2014, LOGO ESSES ELEMENTOS COMEÇARAM A TRABALHAR E SOFRER EFEITO DE INTEMPÉRIES NESSA DATA, PORTANTO TEMOS UM PERÍODO DE QUASE 10 ANOS DE VIDA ÚTIL. NESSE TEMPO NÃO FORAM FEITAS AS VISTORIAS RECOMENDADAS TAIS COMO DE ROTINA, DETALHADA E EXCEPCIONAL, FORAM FEITAS PINTURAS DE ALGUNS ACESSÓRIOS TAIS COMO TUBOS DE ACABAMENTO TUBOS FORMAS, TUBOS ANTI-VANDALISMO E CAPÔS DAS ANCORAGENS MÓVEIS NO TABULEIRO, TAMBÉM CONSTATAMOS QUE FORAM EXECUTADOS NA PARTE SUPERIOR EM TORNO DOS TUBOS FORMA DO TABULEIRO UMA PROTEÇÃO CIRCULAR PARA EVITAR PENETRAÇÃO DE ÁGUAS PLUVIAIS NA JUNÇÃO DO CONCRETO DA LAJE COM A GERATRIZ DO TUBO. NA SITUAÇÃO ATUAL DOS ESTAIS ACONSELHAMOS EXECUTAR UMA INSPEÇÃO DETALHADA, SEGUIDA DE MANUTENÇÃO COMPLETA DOS ITENS ABAIXO RELACIONADOS.

- 3.1)- VERIFICAÇÃO "IN LOCO" DAS CONDIÇÕES DE OXIDAÇÃO/CORROSÃO DAS PARTES EXPOSTAS DOS TUBOS FORMA, ANTI-VANDALISMO E ACABAMENTOS, ESSAS PEÇAS ORIGINALMENTE FORAM GALVANIZADAS É NECESSÁRIA VERIFICAÇÃO METICULOSA SE A GALVANIZAÇÃO ESTÁ ATUANTE POIS EM CASO AFIRMATIVO O IDEAL SERÁ MANTÊ-LA. CASO NÃO HAJA MAIS GALVANIZAÇÃO A OXIDAÇÃO/CORROSÃO DEVERÁ SER ELIMINADA E A PEÇA PROTEGIDA COM PRIMER ANTI-FERRUGEM E PINTURA DE ACABAMENTO.
- 3.2)- CAPÔS DE PROTEÇÃO DAS ANCORAGENS MÓVEIS E FIXAS ORIGINALMENTE NÃO SOFRERAM GALVANIZAÇÃO, FOI FEITO APENAS UM TRATAMENTO SUPERFICIAL. TODOS OS CAPÔS DEVERÃO SER REMOVIDOS A FIM DE DEXAR LIVRE O ACESSO AS CORDOALHAS, BLOCOS E CUNHAS, A CÊRA DE PROTEÇÃO DEVERÁ SER REMOVIDA DEIXANDO AS CORDOALHAS LIVRES PARA INTERVENÇÃO DOS MACACOS. TODOS OS CAPÔS DEVERÃO SER INSPECIONADOS E VERIFICADOS SE NECESSITAM DE SUBSTITUIÇÃO OU REPARO, DE QUALQUER FORMA EM TODOS ELES DEVERÁ SER APLICADO PRIMER ANTI-FERRUGEM E TINTA DE ACABAMENTO.
- 3.3)- PESAGEM E RETENSIONAMENTO, ANTES DE COMEÇAR ESSA ETAPA SERÁ FEITA VERIFICAÇÃO DO ESTADO DAS CORDOALHAS, DAS CUNHAS E DOS BLOCOS DAS ANCORAGENS, ESTANDO ESSES ELEMENTOS EM CONDIÇÕES, SERÁ FEITA A PESAGEM EM TODAS AS CORDOALHAS A FIM DE VERIFICAR O NÍVEL DE TENSÃO DO ESTAI, ESSES VALORES DEVEM SER ENVIADOS PARA O PROJETISTA QUE FARÁ UMA AVALIAÇÃO DO ESTADO DE TENSÃO DOS ESTAIS DA PASSARELA. APÓS ESSA VERIFICAÇÃO O PROJETISTA DEVERÁ ELABORAR TABELA DE RETENSIONAMENTO PARA SER APLICADA A CARGA FINAL NOS ESTAIS.

OBSERVAÇÃO IMPORTANTE: CASO APÓS A RETIRADA DOS CAPÔS E REMOÇÃO DA CÊRA DE PROTEÇÃO SEJA VERIFICADO QUE O GRAU DE CORROSÃO NA CORDOALHA OU QUALQUER PEÇA DA ANCORAGEM IMPEÇA A VERIFICAÇÃO OU APLICAÇÃO DE CARGAS NOS ESTAIS, SERÁ FEITA NOVA AVALIAÇÃO PARA DETERMINAR QUAIS INTERVENÇÕES DEVERÃO SER NECESSÁRIAS, POIS O PRESENTE RELATÓRIO NÃO CONTEMPLA ESSES CASOS.

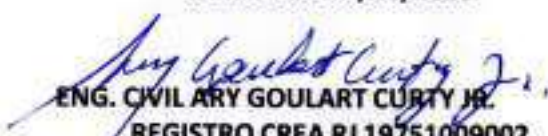


VISTORIA NA PASSARELA LIGANDÔ IATE A BARRA

CAMBORIÚ - S.C.

- 3.4)- TUBOS ANTI-VANDALISMO E ACABAMENTOS. ESSAS PEÇAS SÃO LIGADAS AOS TUBOS FORMA ATRAVÉS DE PARAFUSOS/PORCAS INSTALADOS NAS FLANGES DE LIGAÇÃO. ENTRE AS FLANGES TEMOS UM ANEL DE BORRACHA PARA FAZER A VEDAÇÃO EVITANDO INFILTRAÇÃO DE ÁGUAS PLUVIAIS.
- A REMOÇÃO DESSES PARAFUSOS E A SEPARAÇÃO DOS TUBOS SÃO FUNDAMENTAIS PARA TERMOS ACESSO AOS AMORTECEDORES QUE DEVERÃO SER REAPERTADOS CONFORME ITEM 5)- AS BORRACHAS DE VEDAÇÃO PODEM SER REAPROVEITADAS DEPENDENDO DE SUA CONSERVAÇÃO.
- 3.5)- REAPERTO NOS AMORTECEDORES: INTERIORMENTE A CADA TUBO FORMA TANTO NOS INFERIORES NO TABULEIRO, COMO NOS SUPERIORES NAS TORRES, TEMOS UM ACESSÓRIO DENOMINADO AMORTECEDOR QUE É UM ANEL DE BORRACHA NEOPRENE INSTALADO ENTRE O TUBO FORMA E O P.E.A.D. ESSE DISPOSITIVO AMORTECE AS VIBRAÇÕES DAS CORDOALHAS DOS ESTAIS EVITANDO O EFEITO FADIGA. ESSE DISPOSITIVO É EM SANDUICHE DE 2 ANEIS METÁLICOS COM O ANEL DE NEOPRENE, O CONJUNTO É APERTADO ATRAVÉS DE PORCAS E PARAFUSOS FIXADOS NOS ANEIS METÁLICOS. APÓS O RETENSIONAMENTO ESSE CONJUNTO DEVE SER REAPERTADO PARA MANTER SUA EFICIÊNCIA.
- 3.6)- PROTEÇÃO CONTRA INFILTRAÇÃO. COMO JÁ FALADO ANTES, FORAM EXECUTADAS PROTEÇÕES CIRCULARES AO REDOR DOS TUBOS FORMA DO TABULEIRO, ESSAS PROTEÇÕES AJUDAM NO COMBATE A INFILTRAÇÕES NO CONCRETO DA LAJE DO TABULEIRO NA INTERSEÇÃO COM A PARTE SUPERIOR DO TUBO FORMA, PORÉM DEVERÁ SER VERIFICADA A EFICIÊNCIA DESSAS PROTEÇÕES HAVENDO ALGUMA DESCONFIANÇA AS PROTEÇÕES DEVEM SER REFEITAS.
- 3.7)- ALÇAPÕES NO TOPO DAS TORRES. ESSES EQUIPAMENTOS DEVERÃO SER SUBSTITUIDOS (TODOS OS 4), POR OUTROS QUE SEJAM REALMENTE ESTANQUES IMPEDINDO QUALQUER PENETRAÇÃO DE ÁGUAS PLUVIAIS ATRAVÉS DELES OU PELAS ARESTAS ENTRE OS DEGRAUS DO ALÇAPÃO E ALAJE NO TOP DAS TORRES. ESSES NOVOS APARELHOS PODERÃO SER FEITOS DE FERRO, ALUMÍNIO OU OUTRO MATERIAL QUE GARANTA A IMPERMEABILIDADE E TENHA PROTEÇÃO GARANTIDA CONTRA OXIDAÇÃO.

CAMBORIÚ 02/08/2023


ENG. CIVIL ARY GOULART CURTY JR.
REGISTRO CREA RJ 19751009002
REGISTRO NACIONAL 2006882 597

ANEXO VIII. ORÇAMENTOS DE MANUTENÇÃO DA ESTRUTURA ESTAIADA DA PASSARELA DA BARRA



PROPOSTA TÉCNICA E COMERCIAL

INSPEÇÃO E MANUTENÇÃO DE ESTAIS

Passarela Estaiada Manoel Fermino da Rocha e áreas adjacentes

Contratante	BC Investimentos S/A — CNPJ 28.536.082/0001-44
Proponente	ENGEXBRA Engenharia de Valor
Nº da proposta	PEG.25.06.17-R1
Revisão	01 — Realinhamento de nomenclatura e revisão de custos
Data de emissão	13 de julho de 2026
Validade	120 (cento e vinte) dias corridos a partir da emissão

DOCUMENTO CONFIDENCIAL — USO EXCLUSIVO DA CONTRATANTE



CARTA DE APRESENTAÇÃO

À

BC Investimentos S/A
CNPJ 28.536.082/0001-44

A/C: BC Investimentos S/A

Assunto: Proposta Técnica e Comercial para Inspeção e Manutenção de Estais — Passarela Estaiada Manoel Fermينو da Rocha.

Prezados Senhores, em atendimento à solicitação de realinhamento formal dos orçamentos técnicos anteriormente identificados como “Inspeção de Estais”, apresentamos a presente Proposta Técnica e Comercial sob a denominação “Inspeção e Manutenção de Estais”, com segregação objetiva entre os serviços de diagnóstico (Item I) e os serviços de intervenção (Item II).

A estrutura da proposta foi desenvolvida para proporcionar rastreabilidade, auditabilidade e transparência à composição dos custos operacionais da modelagem da concessão, sem sobreposição de escopos. A execução das intervenções de manutenção será condicionada aos achados da inspeção, à emissão do respectivo diagnóstico técnico e à autorização formal da Contratante.

Os preços deverão ser completados nos quadros comerciais destacados, respeitando-se os quantitativos, as responsabilidades de acesso e os critérios de medição definidos nesta proposta. Após o preenchimento e assinatura, este documento poderá ser utilizado como versão comercial reformulada da proposta anterior.

Atenciosamente,

Eng. Álvaro Fabiano de Castilho

Diretor Técnico | ENGEXBRA Engenharia Consultiva

Pré-Engenharia | Engenharia do Proprietário | Projetos | Gerenciamento e Supervisão de Obras | Laudos Técnicos

Projetando sonhos. Edificando resultados.

www.engexbra.com

contato@engexbra.com.br

+55 11 3795-8228 | +55 11 99865-8637

1. IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA E DO EMPREENDIMENTO

CONTRATANTE	BC Investimentos S/A — CNPJ 28.536.082/0001-44
EMPREENDIMENTO	Concessão Onerosa da Passarela Estaiada Manoel Fermino da Rocha e áreas adjacentes
OBJETO	Serviços especializados de inspeção, monitoramento, manutenção preventiva e manutenção corretiva do sistema de estaiamento
LOCAL DA ESTRUTURA	Passarela Estaiada Manoel Fermino da Rocha (Passarela da Barra Sul – B.C. / S.C.)
DOCUMENTO ANTERIOR RELACIONADO	PEG.26.06.17 - JUNHO DE 2025
DATA-BASE DOS PREÇOS	Julho de 2026
PRAZO DE VALIDADE	120 (cento e vinte) dias corridos contados da emissão
REGIME DE CONTRATAÇÃO PROPOSTO	Preços unitários por serviço, com subtotalização independente dos Itens I e II

2. OBJETO E FINALIDADE

A presente proposta tem por objeto a prestação de serviços técnicos especializados para avaliação da condição, do desempenho e da segurança do sistema de estaiamento da passarela, bem como para a execução de ações de conservação e correção tecnicamente justificadas.

A segregação do escopo tem as seguintes finalidades:

- identificar de forma inequívoca os custos de inspeção, ensaios, monitoramentos, medições, avaliações e emissão de documentos técnicos;
- individualizar os custos de manutenção preventiva e corretiva, incluindo mão de obra, equipamentos, materiais e componentes quando expressamente previstos;
- estabelecer critérios de autorização, medição, aceite e rastreabilidade para cada grupo de serviços;
- preservar a coerência técnica da modelagem econômico-financeira e reduzir ambiguidades na fiscalização, auditoria e futura gestão contratual.

3. ESCOPO TÉCNICO DOS SERVIÇOS

O escopo está organizado em dois itens independentes para fins de precificação, medição e aceite. A realização de qualquer serviço do Item II dependerá de ordem de serviço ou autorização formal da Contratante.

3.1 Item I — Serviços de Inspeção, Diagnóstico e Monitoramento

I.1 Planejamento e mobilização técnica

Reunião de abertura, análise dos documentos disponíveis, definição de interfaces, elaboração do Plano de Inspeção e Testes (PIT), planejamento de acesso, segurança, sinalização e registro de responsabilidade técnica, quando contratado.

I.2 Inspeções visuais periódicas

Verificação sistemática do estado aparente dos estais, bainhas, ancoragens, desviadores, selagens, dispositivos de amortecimento, fixações e elementos de interface, com registros fotográficos padronizados e classificação de anomalias.

I.3 Inspeções especiais

Inspeção detalhada motivada por anomalias, eventos excepcionais, alteração de comportamento, manutenção anterior ou necessidade de aprofundamento diagnóstico, utilizando meios de acesso compatíveis com a geometria e o risco da estrutura.

I.4 Ensaaios e verificações técnicas

Aplicação de ensaios não destrutivos, verificações dimensionais, testes funcionais ou outros métodos tecnicamente aplicáveis, definidos no PIT e na planilha comercial. Ensaaios destrutivos somente serão realizados mediante autorização específica.

I.5 Monitoramento estrutural e medições

Medição de parâmetros relevantes ao desempenho dos estais, podendo incluir vibração, frequência natural, estimativa de força/tensão, deslocamentos, temperatura e outras grandezas, conforme método aprovado e disponibilidade de condições de campo.

I.6 Avaliação de desempenho estrutural

Análise integrada dos dados de campo, histórico de manutenção, documentação de projeto e critérios normativos aplicáveis, com identificação de criticidades, priorização de ações e recomendações de inspeção futura.

I.7 Relatórios, laudos e registros técnicos

Emissão de relatório técnico de inspeção, mapa de anomalias, registro fotográfico, memória de medições e laudo/conclusão técnica com recomendações, acompanhado de ART quando expressamente incluída na composição comercial.

3.2 Item II — Serviços de Manutenção Preventiva e Corretiva

II.1 Planejamento da intervenção

Detalhamento dos serviços, materiais, meios de acesso, isolamento da área, sequência executiva, controles de qualidade e segurança, com submissão à aprovação da Contratante.

II.2 Limpeza técnica e conservação

Remoção controlada de sujidades, resíduos, depósitos, contaminantes e materiais deteriorados que prejudiquem a inspeção, a drenagem ou a proteção dos componentes.

II.3 Proteção anticorrosiva

Preparação localizada de superfícies e recomposição de sistemas de proteção, selagem ou pintura, conforme especificação técnica, compatibilidade de materiais e extensão efetivamente autorizada.

II.4 Reapertos e ajustes

Reaperto controlado de fixações, ajustes de componentes, reposicionamento e correções funcionais em elementos acessórios, observados os procedimentos do fabricante e os limites de projeto.

II.5 Ajustes de tensão dos estais

Retensionamento ou equalização de forças somente mediante procedimento de engenharia aprovado, dados de referência confiáveis, instrumentação adequada e autorização formal da Contratante.

II.6 Substituição de componentes e peças

Substituição de componentes danificados, desgastados ou fora de especificação, incluindo fornecimento quando discriminado na planilha comercial. Materiais não quantificados serão objeto de cotação complementar ou autorização específica.

II.7 Recuperação de elementos associados

Reparos localizados em bainhas, selagens, proteções, suportes, ancoragens aparentes e interfaces, desde que tecnicamente compatíveis com o escopo autorizado e sem alteração do projeto estrutural.

II.8 Validação pós-manutenção

Inspeção de aceite, conferência de serviços, registros de execução, atualização do mapa de anomalias e emissão de relatório final com evidências, pendências e recomendações.

4. LIMITES DE ESCOPO E GATES DE AUTORIZAÇÃO

O fluxo de execução deverá observar os seguintes marcos de decisão:

MARCO	CRITÉRIO DE LIBERAÇÃO
Gate 1 — Mobilização	Aprovação do Plano de Inspeção e Testes, das condições de acesso, do plano de segurança e da programação de campo.
Gate 2 — Diagnóstico	Entrega do relatório de inspeção com classificação das anomalias e recomendação das intervenções necessárias.
Gate 3 — Autorização de manutenção	Aprovação formal, pela Contratante, dos quantitativos, materiais, preços e procedimentos aplicáveis a cada intervenção.
Gate 4 — Aceite técnico	Inspeção final, verificação dos registros de qualidade, aceite dos serviços e emissão do relatório de encerramento.

5. METODOLOGIA DE EXECUÇÃO

- 1. Preparação:** Reunião de kickoff, consolidação das informações de entrada, reconhecimento das condições de acesso, RBS de riscos técnicos e de segurança, plano de comunicação e programação.
- 2. Inspeção de campo:** Aplicação de checklists, registros fotográficos rastreáveis, identificação dos estais e componentes, medições e ensaios previstos no PIT.
- 3. Análise e diagnóstico:** Tratamento dos dados, correlação com documentos de projeto e histórico, classificação de anomalias por severidade, urgência e efeito potencial.
- 4. Plano de manutenção:** Conversão das recomendações em serviços mensuráveis, quantitativos, prioridades, recursos, materiais e sequência executiva.
- 5. Execução controlada:** Liberação por ordem de serviço, controle diário de produção, inspeções de qualidade, registros de não conformidade e gestão de mudanças.
- 6. Encerramento:** Verificação pós-serviço, dossiê de qualidade, atualização dos registros e aceite técnico.

6. ENTREGÁVEIS

- Plano de Inspeção e Testes (PIT), incluindo critérios de registro, identificação dos estais, meios de acesso e requisitos de segurança;
- plano de trabalho e cronograma executivo aprovado;
- registros de campo, listas de verificação, diário de serviços e acervo fotográfico organizado;
- memórias de medição e resultados de ensaios/monitoramentos executados;
- relatório técnico de inspeção, mapa de anomalias e classificação de prioridades;
- laudo ou parecer técnico conclusivo, quando incluído na contratação, com respectiva ART;
- plano de manutenção com quantificação das intervenções recomendadas;
- relatório de execução das manutenções, certificados de materiais aplicáveis e registros de controle de qualidade;
- relatório final de encerramento e recomendações para o próximo ciclo de inspeção.

7. REFERÊNCIAS TÉCNICAS, QUALIDADE E SEGURANÇA

Os serviços serão executados conforme as edições vigentes e aplicáveis das normas ABNT, requisitos do CREA/CONFEA, procedimentos de segurança do trabalho, especificações da Contratante, documentação de projeto e recomendações de fabricantes. Entre as referências usuais, conforme aplicabilidade, incluem-se a ABNT NBR 9452, ABNT NBR 6118, ABNT NBR 8800, ABNT NBR 6123, NR-18, NR-35 e NR-10.

Quando necessário ao diagnóstico de estais e ancoragens, poderão ser adotadas recomendações técnicas internacionais reconhecidas, desde que previamente indicadas no PIT e aceitas pela Contratante. A seleção dos

métodos de ensaio deverá considerar a tipologia dos estais, o sistema de proteção, o acesso disponível, o histórico de anomalias e os limites do projeto.

A gestão da qualidade contemplará rastreabilidade de registros, calibração de instrumentos, controle de documentos, inspeções de recebimento, pontos de parada, registro de não conformidades e verificação final.

8. CRONOGRAMA PRELIMINAR

O cronograma definitivo será emitido após a confirmação dos quantitativos e das condições de acesso. A baseline preliminar é a seguinte:

ETAPA	MARCO DE INÍCIO	DURAÇÃO	DEPENDÊNCIA
Mobilização e recebimento documental	D0	10 dias	Emissão da ordem de serviço
Plano de Inspeção e Testes / segurança	D0	10 dias	Documentos e acesso
Inspeções visuais e especiais	D0 + 5	50 dias	Liberação do Gate 1
Ensaio, monitoramentos e medições	Conforme PIT	40 dias	Condições de campo
Relatório preliminar e mapa de anomalias	Após campo	20 dias	Conclusão dos dados
Plano de manutenção e autorização	Após diagnóstico	10 dias	Liberação do Gate 3
Execução das manutenções	Após autorização	130 dias	Materiais e acesso
Relatório final e aceite	Após manutenção	10 dias	Conclusão das intervenções

Prazo total contratual proposto: 280 DIAS CORRIDOS

9. RESPONSABILIDADES E INTERFACES

9.1 Responsabilidades da ENGEXBRA

- fornecer equipe técnica qualificada, supervisão, instrumentos e procedimentos compatíveis com os serviços contratados;
- emitir os documentos técnicos previstos e manter a rastreabilidade das evidências de campo;
- cumprir os requisitos de segurança, qualidade, meio ambiente e controle de acesso aplicáveis;
- comunicar imediatamente condições críticas ou riscos iminentes identificados durante os trabalhos;
- submeter previamente à Contratante qualquer mudança de método, escopo, quantidade ou custo.

9.2 Responsabilidades da Contratante

- fornecer projetos, memoriais, relatórios anteriores, cadastro dos estais, histórico de intervenções e demais documentos disponíveis;
- garantir acesso à estrutura, autorizações institucionais, interface com a concessionária/poder público e comunicação com os usuários;
- aprovar o PIT, as janelas de trabalho, os planos de segurança e as ordens de serviço de manutenção;
- designar responsável para acompanhamento, validação de medições e aceite dos entregáveis;
- disponibilizar condições locais previamente acordadas, incluindo pontos de energia, áreas de apoio e isolamento, quando aplicável.

INTERFACE CRÍTICA	RESPONSÁVEL DEFINIDO PARA PRECIFICAÇÃO
Meios especiais de acesso (PEMT, rapel, andaime ou plataforma)	ENGEXBRA
Sinalização, bloqueio e operação de tráfego/pedestres	ENGEXBRA

INTERFACE CRÍTICA	RESPONSÁVEL DEFINIDO PARA PRECIFICAÇÃO
Fornecimento de peças, componentes e materiais de reposição	ENGEXBRA

10. PREMISSAS, CONDICIONANTES E EXCLUSÕES

- Os quantitativos da planilha comercial são estimativos e deverão ser confirmados antes da assinatura. A medição será efetuada pelos serviços efetivamente executados e aceitos.
- Intervenções que impliquem alteração do sistema estrutural, mudança de projeto, substituição integral de estais ou reforço estrutural não estão incluídas, salvo se expressamente adicionadas à planilha.
- Ensaios destrutivos, desmontagens extensivas, abertura de ancoragens encapsuladas e intervenções em componentes proprietários dependem de autorização específica e procedimento aprovado.
- Condições ocultas, interferências não informadas, restrições de acesso, paralisações por clima, eventos, operação da passarela ou determinações de autoridades poderão exigir reprogramação.
- Materiais e componentes somente estarão incluídos quando identificados e precificados na planilha do Item II.
- Laudos, ARTs, memoriais de cálculo e projetos executivos somente estarão incluídos quando explicitamente previstos nos itens comerciais correspondentes.
- A Contratante deverá informar previamente requisitos de trabalho noturno, janelas restritas, seguros específicos, credenciamentos e exigências de terceiros que possam impactar custos.

11. PROPOSTA COMERCIAL — DISCRIMINAÇÃO DE CUSTOS

Os valores dos Itens I e II são apresentados separadamente. Os campos destacados em amarelo devem ser preenchidos antes da emissão final. Os preços unitários deverão contemplar todos os custos diretos e indiretos, tributos, encargos, administração, mobilização e desmobilização compatíveis com a alocação de responsabilidades definida nesta proposta.

11.1 Item I — Inspeção, Diagnóstico e Monitoramento

CÓD.	DESCRIÇÃO	UN.	QTDE.	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
I.1	Mobilização, planejamento, análise documental e PIT	vb	1	20.000,00	20.000,00
I.2	Inspeção visual periódica do sistema de estaiamento	camp.	1	120.000,00	120.000,00
I.3	Inspeção especial/detalhada	camp.	1	365.000,00	365.000,00
I.4	Ensaios técnicos e verificações não destrutivas	cj.	1	189.000,00	189.000,00
I.5	Monitoramento estrutural e medições	camp.	1	95.000,00	95.000,00
I.6	Análise de engenharia e avaliação de desempenho	vb	1	45.000,00	45.000,00
I.7	Relatório técnico, mapa de anomalias e laudo	vb	1	65.000,00	65.000,00
I.8	ART e documentação de responsabilidade técnica	un.	1	2.500,00	2.500,00
SUBTOTAL DO ITEM I — INSPEÇÃO					901.500,00

Observação técnica do Item I: o número de campanhas, ensaios e pontos de medição deverá ser compatibilizado com a quantidade de estais, a acessibilidade e o PIT aprovado.

11.2 Item II — Manutenção Preventiva e Corretiva

CÓD.	DESCRIÇÃO	VALOR TOTAL
II.1	Mobilização específica e preparação da intervenção	20.000,00
II.2	Limpeza técnica de estais, ancoragens e componentes	450.000,00
II.3	Preparação e recomposição de proteção anticorrosiva	1.350.000,00
II.4	Reapertos, ajustes e correções funcionais	230.000,00
II.5	Ajuste/retensionamento de estai conforme procedimento	350.000,00
II.6	Mão de obra para substituição de componentes	1.890.000,00
II.7	Fornecimento de componentes e peças de reposição	1.250.000,00
II.8	Recuperação localizada de bainhas, selagens e interfaces	950.000,00
II.9	Validação pós-manutenção e relatório de encerramento	150.000,00
SUBTOTAL DO ITEM II — MANUTENÇÃO		6.640.000,00

Observação técnica do Item II: a execução e a medição dependerão do diagnóstico, da ordem de serviço, dos quantitativos autorizados e dos materiais efetivamente aplicados.

11.3 Resumo Financeiro

Subtotal do Item I — Inspeção	901.500,00
Subtotal do Item II — Manutenção	6.640.000,00
Outros custos expressamente autorizados	-
VALOR GLOBAL DA PROPOSTA	7.541.500,00

12. CONDIÇÕES COMERCIAIS

Validade da proposta	120 (cento e vinte) dias corridos contados de 13 de julho de 2026.
Data-base	Julho de 2026.
Forma e prazo de pagamento	10% Mobilização e medições mensais
Prazo de execução	280 dias corridos
Mobilização	10 dias após ordem serviço
Tributos e encargos	Incluídos nos preços, conforme regime tributário da Proponente.
Reajustamento	Não aplicável durante a validade da proposta; em contrato superior a 12 meses, conforme índice e data-base pactuados.
Moeda	Real brasileiro (R\$).

13. REFERÊNCIAS INSTITUCIONAIS E CONTRATUAIS

Esta proposta foi estruturada em atendimento às diretrizes de transparência, planejamento, motivação e adequada instrução processual aplicáveis à modelagem de concessões e contratações públicas, considerando, entre outras, a Lei Federal nº 8.987/1995 e a Lei Federal nº 14.133/2021, sem prejuízo das normas locais, do edital, do contrato e das orientações dos órgãos de controle.

A presente proposta é de natureza técnica e comercial. A definição final das obrigações contratuais dependerá dos documentos da licitação, da matriz de riscos, do caderno de encargos, das especificações técnicas e do instrumento contratual.

14. ACEITE DA PROPOSTA

O aceite desta proposta deverá ocorrer por assinatura dos representantes autorizados ou por instrumento contratual equivalente, acompanhado da confirmação dos quantitativos, da alocação de responsabilidades críticas e das condições de pagamento.

Pela CONTRATANTE	Pela PROPONENTE
BC Investimentos S/A	ENGEXBRA Engenharia de Valor
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo/CREA:
Data: ____/____/____	Data: ____/____/____
Assinatura: _____	Assinatura: _____

15. IDENTIFICAÇÃO DA PROPONENTE

Razão social	ENGEXBRA GERENCIAMENTO E PROJETOS SA
CNPJ	34.999.725/0001-57
Endereço	Rua Balsa, 602 – Vila Arcadia -São paulo - SP
Telefone / e-mail	11- 998658637 / contato@engexbra.com.br
Representante legal	Alvaro Fabiano de Castilho
Responsável técnico	CREA/SP - 5063590312

— FIM DA PROPOSTA —

São Paulo, 29 de julho de 2026

CP 208-26

À
BC Investimentos S/A

**REF.: INSPEÇÃO TÉCNICA E MANUTENÇÃO DOS ESTAIS DA PASSARELA ESTAIADA
SOBRE O RIO CAMBORIÚ**

Prezados Senhores,

Em atendimento à solicitação de V.Sas., vimos apresentar nossa proposta **revisada** para execução do serviço em referência, localizado na Passarela da Barra sito à Av. Normando Tedesco, 1743 - Centro, Balneário Camboriú – SC.

A. INTRODUÇÃO

A nossa proposta foi baseada nas especificações fornecidas por V.Sas. e na visita realizada no local dos serviços.

B. ESCOPO

Os serviços consistirão basicamente da realização de inspeção técnica e detalhada dos estais da passarela, contemplando a organização do acesso técnico aos vãos laterais, preparação do canteiro operacional e emissão de relatório conclusivo com recomendações estruturais.

Será realizada a verificação técnica completa dos estais da passarela, com foco na integridade dos elementos de protensão, qualidade da proteção superficial e análise do estado das ancoragens e componentes antivandalismo, assegurando confiabilidade e durabilidade à estrutura.

Os serviços oferecidos incluem:

- Inspeção das pontas das cordoalhas expostas e do interior dos tubos forma, incluindo vedação e continuidade;
- Avaliação visual e instrumental das ancoragens reguláveis e fixas;

- Verificação do estado dos tubos de proteção antivandalismo;
- Análise dos dispositivos de proteção, estanqueidade e acabamento;
- Levantamento fotográfico com parecer técnico;
- Emissão de relatório técnico detalhado, com recomendações corretivas e preventivas, quando aplicável.

Destacamos que estamos participando da concorrência da Concessionária ARTERIS para A execução de alteamento da ponte sobre o rio Camboriú.

C. METODOLOGIA PARA CONTROLE DE QUALIDADE

Todos os materiais a serem empregados na inspeção seguirão rigorosamente as especificações e recomendações dos fabricantes e obedecerão às Normas Brasileiras em vigor.

Todo cuidado será tomado com relação à boa técnica e qualidade na execução dos trabalhos.

D. ENCARGOS DA G2O

- Fornecimento de mão de obra especializada;
- Fornecimento de todos os equipamentos necessários para execução dos serviços, tais como bombas hidráulicas, macacos de tensionamento e dispositivos de medição calibrados.

E. ENCARGOS DE V.SAS

- Licenças e autorizações necessárias à execução dos serviços;
- Sinalização dos locais de trabalho;
- Local para instalação de canteiro de apoio e logística;
- Local para guarda de materiais e equipamentos;
- Vigilância dos nossos materiais e equipamentos;
- Permissão para entrada e saída dos nossos veículos;
- Manter livre e desimpedido o acesso aos locais dos serviços;
- Retirada e recolocação de eventuais interferências;
- Fornecimento de água e energia elétrica, no local das obras;
- Designação de responsável local para acompanhamento das atividades.

F. PREÇO

O nosso preço fixo e irrevogável, para execução dos serviços correspondentes é de **R\$ 2.111.850,00 (Dois Milhões, Cento e Onze Mil, Oitocentos e Cinquenta Reais)** para inspeção e **R\$ 6.971.000,00 (Seis Milhões, Novecentos e Setenta e Um Mil Reais)** para manutenção, conforme detalhado na planilha orçamentária em anexo.

Obs.: Foram considerados em nossos preços unitários a incidência dos impostos e taxas.

G. MEDIÇÕES

Serão efetuadas medições mensais dos serviços executados.

H. MODALIDADE DE PAGAMENTO

O faturamento será efetuado com base nas medições realizadas em conjunto com a fiscalização, proporcionalmente às quantidades de serviços efetivamente executados.

As faturas correspondentes a cada medição, terão vencimento a contar de 21 (vinte e um) dias das datas de suas emissões.

I. PRAZOS

O prazo previsto para execução dos serviços retro especificados será dimensionado em função das necessidades de V. Sas.

O prazo de validade da presente proposta é de 30 (trinta) dias.

Sem mais, subscrevemo-nos.

Atenciosamente,

G2O GERENCIAMENTO E OBRAS LTDA.
Eng.º Mário Sérgio Gargiulo

Planilha Orçamentária



Cliente: **PREFEITURA DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ**

CP 208-26

Obra: **INSPEÇÃO TÉCNICA E MANUTENÇÃO DOS ESTAIS DA PASSARELA ESTAIADA SOBRE O RIO CAMBORIÚ**

Local: **AV. NORMANDO TEDESCO, 1743 - CENTRO, BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC**

Data: **29/07/2026**

Item	Descrição	Unid	Quant.	Preço Unitário	Preço Total
I	INSPEÇÃO				2.111.850,00
I.1	Mobilização, planejamento, análise documental e PIT	vb	1,00	437.000,00	437.000,00
I.2	Inspeção visual periódica do sistema de estaiamento	vb	1,00	235.000,00	235.000,00
I.3	Inspeção especial/detalhada	vb	1,00	498.000,00	498.000,00
I.4	Ensaio técnico e verificações não destrutivas	cj.	1,00	472.000,00	472.000,00
I.5	Monitoramento estrutural e medições	vb	1,00	280.000,00	280.000,00
I.6	Análise de engenharia e avaliação de desempenho	vb	1,00	102.000,00	102.000,00
I.7	Relatório técnico, mapa de anomalias e laudo	vb	1,00	85.000,00	85.000,00
I.8	ART e documentação de responsabilidade técnica	un.	1,00	2.850,00	2.850,00
II	MANUTENÇÃO				6.971.000,00
II.1	Mobilização específica e preparação da intervenção	vb	1,00	437.000,00	437.000,00
II.2	Limpeza técnica de estais, ancoragens e componentes	un.	20,00	47.000,00	940.000,00
II.3	Preparação e recomposição de proteção anticorrosiva	un.	20,00	85.000,00	1.700.000,00
II.4	Reapertos, ajustes e correções funcionais	un.	20,00	14.500,00	290.000,00
II.5	Ajuste/retensionamento de estai conforme procedimento	un.	20,00	24.500,00	490.000,00
II.6	Mão de obra para substituição de componentes	vb	20,00	15.200,00	304.000,00
II.7	Fornecimento de componentes e peças de reposição	cj.	10,00	161.000,00	1.610.000,00
II.8	Recuperação localizada de bainhas, selagens e interfaces	vb	10,00	110.000,00	1.100.000,00
II.9	Validação pós-manutenção e relatório de encerramento	vb	1,00	100.000,00	100.000,00
TOTAL GERAL					9.082.850,00

PROPOSTA COMERCIAL

PRO SP-2025-1527 Revisão 3

VALIDADE: 30/11/2026

Osasco, 30 de julho de 2026

À

BC INVESTIMENTOS S/A

Contato:

Telefone:

e-mail: contato@bcinvestimentossa.com.br

**Obra: PASSARELA ESTAIADA SOBRE O RIO CAMBORIU –
PASSARELA DA BARRA**

Solução: Inspeção e Manutenção dos Estais

Prezado(a) Senhores,

A PROTENDE ABS vem apresentar sua proposta comercial para a execução de inspeção detalhada dos estais da obra da passarela sobre o Rio Camboriú incluindo a montagem dos canteiros de obra de e acesso aos vãos laterais.

Esta proposta apresenta o escopo da solução técnica fornecida pela PROTENDE ABS, prazos, condições gerais, preços e forma de pagamento.

1. ESCOPO TECNICO RESUMIDO:

1.1. Inspeção

Planejamento da Inspeção;

Inspeção Especial:

- Verificação dos nichos das ancoragens;
- Verificação dos tubos de proteção das cordoalhas;
- Verificação dos capuzes de proteção dos estais;
- Verificação dos tubos forma;
- Verificação dos tubos antivandalismo;
- Verificação dos tubos PHDE;
- Abertura de capuz de proteção das ancoragens fixa e reguláveis;
- Remoção da cera de proteção das ancoragens fixas e reguláveis;
- Verificação das pontas de cordoalhas das ancoragens fixas e reguláveis;
- Verificação dos blocos das ancoragens fixas e reguláveis;
- Verificação das cunhas de tensionamento das ancoragens fixas e reguláveis;
- Verificação das cargas dos estais;

Emissão de relatório técnico com recomendações/plano de manutenção.

1.2. Manutenção de estais

Planejamento da Manutenção;

Limpeza técnica de todos nichos e drenos de ancoragens de estais;

Serviços de manutenção de estais,

Troca de capuz de proteção de estai:

Troca de clavetes:

Retensionamento de estai:

Troca dos parafusos dos tubos forma, antivandalismo

Troca de cordoalhas de estai (mediante aprovação do projetista):

Limpeza técnica, reaperto, proteção anticorrosiva, recuperação localizada e outros serviços corretivos poderão ser executados mediante orçamento específico após a inspeção.

Os quantitativos dos serviços corretivos serão definidos exclusivamente após a conclusão da inspeção detalhada, razão pela qual os valores apresentados correspondem a preços unitários de referência para composição do orçamento de manutenção.

Obs: Os valores acima foram calculados considerando o aproveitamento da mobilização, canteiro, pessoal e equipamento utilizados durante a inspeção dos estais

2. FORA DE ESCOPO

Obra civil de acesso;

Obra civil de manutenção;

Obra civil de recuperação ou adequação;

3. CONDIÇÕES COMERCIAIS

3.1. Implantação de canteiro para execução das atividades de inspeção

Os custos abaixo referem-se exclusivamente para implantação do canteiro e realização dos inspeção.

CÓD.	DESCRIÇÃO	UN.	QTDE.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
I.1	Mobilização, planejamento, análise documental e PIT	vb	1	375.000,00	375.000,00
I.2	Inspeção visual periódica do sistema de estaiamento	vb	1	210.000,00	210.000,00
I.3	Inspeção especial/detalhada	vb	1	520.000,00	520.000,00
I.4	Ensaio técnicos e verificações não destrutivas	cj.	1	428.000,00	428.000,00
I.5	Monitoramento estrutural e medições	vb	1	220.000,00	220.000,00
I.6	Análise de engenharia e avaliação de desempenho	vb	1	82.000,00	82.000,00
I.7	Relatório técnico, mapa de anomalias e laudo	vb	1	90.000,00	90.000,00
I.8	ART e documentação de responsabilidade técnica	un.	1	3.000,00	3.000,00
SUBTOTAL DO ITEM I — INSPEÇÃO					1.928.000,00

3.2. Valores para manutenção dos estais.

Os custos abaixo referem-se exclusivamente para implantação do canteiro e realização da manutenção dos estais.

CÓD.	DESCRIÇÃO	UN.	QTDE.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
II.1	Mobilização específica e preparação da intervenção	vb	1	R\$ 375.000,00	R\$ 375.000,00
II.2	Limpeza técnica de estais, ancoragens e componentes	un.	20	R\$ 38.500,00	R\$ 770.000,00
II.3	Preparação e recomposição de proteção anticorrosiva	un.	20	R\$ 78.000,00	R\$ 1.560.000,00
II.4	Reapertos, ajustes e correções funcionais	un.	20	R\$ 18.000,00	R\$ 360.000,00
II.5	Ajuste/retensionamento de estai conforme procedimento	un.	20	R\$ 25.000,00	R\$ 500.000,00
II.6	Mão de obra para substituição de componentes	vb	20	R\$ 12.800,00	R\$ 256.000,00
II.7	Fornecimento de componentes e peças de reposição	cj.	10	R\$ 153.000,00	R\$ 1.530.000,00
II.8	Recuperação localizada de bainhas, selagens e interfaces	vb	10	R\$ 98.000,00	R\$ 980.000,00
II.9	Validação pós-manutenção e relatório de encerramento	vb	1	R\$ 125.000,00	R\$ 125.000,00
SUBTOTAL DO ITEM II — MANUTENÇÃO					6.456.000,00

3.3. Faturamento.

O pagamento será realizado através de depósito em conta ou boleto bancário.

PROTENDE ABS SERVIÇOS DE PROTENSÃO LTDA

Avenida Dr. Alberto Jackson Byington, 1681, Bairro Industrial Anhanguera, Osasco, SP, CEP: 06276-000 CNPJ: 32.613.688/0001-71 Inscrição Estadual: 120.068.640.117	Banco Bradesco S/A (237) Agência: 0313 C/C.: 09849-3
---	--

3.4. Informações gerais.

Impostos:	Inclusos;
Frete:	CIF – Canteiros de Obras;
Reajustes:	Serviços: Conforme dissídio do Sindicato da Construção Civil do Estado de São Paulo – data base Maio/202
Medições:	Serão mensais e emitidas até o dia 10 de cada mês, compreendendo o período entre o primeiro dia do mês anterior e a data de fechamento da medição
Pagamentos:	Equipamento e Serviço: faturamento a 21 dias após a emissão da fatura de locação ou nota de serviço;
Horário de Trabalho	De segunda a quinta-feira: das 7:00 às 17:00, Sexta-feira: das 7:00 às 16:00; Qualquer atividade executada em finais de semana, feriados ou além dos horários indicados será cobrada como hora extra;

4. MATRIZ DE RESPONSABILIDADES

	PROTENDE ABS	BC INVESTIMENTOS S/A
Fornecimento dos projetos.		X
Local para instalação de canteiro		X
Licenças para instalação de canteiro		X
Liberar acesso ao mastro		X
Relatórios de Inspeção detalhada	X	
Liberar a acesso ao vão central		X
Macaco de tensionamento de estais e bombas hidráulicas de alta pressão	X	
Encarregados para execução dos trabalhos.	X	
Mão de obra auxiliar para serviços gerais	X	
Todos os transportes de materiais e equipamentos da PROTENDE ABS até à obra e vice-versa, tantos quantos necessários, e inclusive para reparos e seu retorno. Embarque e desembarque na obra	X	
Todos os transportes da equipe da PROTENDE ABS de São Paulo até a obra e vice-versa, inclusive estadias, alimentação e transporte local.	X	
Toda a energia elétrica em 380 V trifásico disponível no nos painéis da passarela, água potável e acesso em todos os pontos de trabalho da equipe da PROTENDE ABS.	X	
Almoxarifado para guarda dos equipamentos	X	
Certificados de calibração dos manômetros.	X	

5. PRAZOS

Execução dos serviços:	Prazo total estimado para os serviços de inspeção e manutenção 4 meses.
Entrega de material:	Início do fornecimento em até 20 dias após o pedido de compras
Mobilização de mão-de-obra:	Solicitar com antecedência mínima de 10 dias
Mobilização de equipamento:	Solicitar com antecedência mínima de 10 dias

Sem mais para o momento, subscrevemo-nos,

Atenciosamente,

Eng. Andre Caetano

andre.caetano@protendeabs.com.br

+55 11 3606-5500

TERMO DE ACEITE

1. Eventual aprovação da proposta **PRO SP-2025-1527 Revisão 3**, deverá ser realizada através da assinatura do presente termo, pelo representante legal da **BC INVESTIMENTOS S/A**, hipótese na qual deverá ser encaminhada a documentação comprobatória de poderes do responsável pela assinatura.
2. A devolução do presente aceite assinado pela **BC INVESTIMENTOS S/A** deverá ser realizado dentro do prazo estipulado na proposta, sob pena não o fazendo, o aceite será considerado nulo pela **PROTENDE ABS SERVIÇOS DE PROTENSÃO LTDA**.
3. Para todos os efeitos e fins de direito, as partes declaram que a proposta **PRO SP-2025-1527 Revisão 3**, assinada pela **PROTENDE ABS SERVIÇOS DE PROTENSÃO LTDA** juntamente com o presente aceite é título executivo extrajudicial, nos termos do art. 585, II da Lei 5.869 de 11 de janeiro de 1973.
4. Para dirimir quaisquer dúvidas ou pendências decorrentes da interpretação da proposta **PRO SP-2025-1527 Revisão 3**, resta eleito o foro Central da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, renunciando a **BC INVESTIMENTOS S/A** expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

BC INVESTIMENTOS S/A

JUSTIFICATIVA E ANÁLISE TÉCNICA DOS ORÇAMENTOS ATUALIZADOS

INSPEÇÃO E MANUTENÇÃO DOS ESTAIS – PASSARELA DA BARRA “MANOEL FIRMINO DA ROCHA”

1. OBJETO

O presente Anexo tem por finalidade registrar a análise técnica dos orçamentos atualizados relativos aos serviços de inspeção e manutenção dos estais da Passarela da Barra “Manoel Firmino da Rocha”, apresentados para atualização, validação e aferição de aderência mercadológica das premissas utilizadas na modelagem econômico-financeira da concessão.

A atualização dos orçamentos buscou, especialmente, aprimorar a discriminação dos serviços, distinguindo de forma objetiva as atividades de inspeção, diagnóstico e monitoramento daquelas relacionadas à manutenção preventiva e corretiva, permitindo maior transparência, rastreabilidade, segurança jurídica e orçamentária na composição dos valores estimados.

2. ANÁLISE TÉCNICA DOS ORÇAMENTOS ATUALIZADOS

Os três orçamentos atualizados apresentam-se tecnicamente bem elaborados, atualizados e com elevado nível de detalhamento dos serviços, quantitativos, equipamentos, mão de obra especializada, materiais e intervenções potencialmente necessárias.

Para o componente específico de manutenção do sistema de estais e estruturas correlatas, foram apurados os seguintes valores junto a empresas de notória especialização no mercado nacional:

Proponente / Empresa Orçamentista	Valor Manutenção (R\$)
G2O Gerenciamento e Obras Ltda.	R\$ 6.971.000,00
ENGEXBRA Engenharia de Valor	R\$ 6.640.000,00
Protende ABS Serviços de Protensão Ltda.	R\$ 6.456.000,00
MÉDIA ATUALIZADA APURADA	R\$ 6.689.000,00

Os valores apresentados possuem adequada consistência metodológica entre si e demonstram convergência suficiente para utilização como referência técnica e balizador de mercado.

Importante destacar que os serviços de manutenção não representam, necessariamente, dispêndio integral e imediato. Parte relevante das intervenções somente será definida e exigida após a realização das inspeções detalhadas e a identificação das efetivas necessidades da estrutura. A própria documentação técnica atualizada estabelece essa vinculação direta entre o diagnóstico prévio e a execução das intervenções físicas.

Assim, os valores orçados devem ser compreendidos predominantemente como **referenciais máximos para balizamento da estimativa de investimentos (teto orçamentário)**, e não como obrigação de realização integral ou desembolso automático de todos os serviços e quantitativos previstos.

3. COMPARAÇÃO COM O VALOR ANTERIORMENTE ADOTADO E MARGEM DE TOLERÂNCIA

A modelagem econômico-financeira e a documentação instrutória do certame consideraram anteriormente, para a manutenção dos estais, o valor referencial de **R\$ 6.242.400,24**.

A partir da amostragem atualizada dos três novos orçamentos de mercado, chegou-se à média de **R\$ 6.689.000,00**.

A diferença nominal apurada corresponde a **R\$ 446.599,76**, o que equivale a uma variação percentual de apenas **7,15%** em relação ao valor originalmente modelado.

Embora exista essa variação nominal, sua representatividade e materialidade devem ser obrigatoriamente analisadas sob a ótica do contexto global do contrato de concessão:

1. Insignificância Perante o Montante Global:

Trata-se de variação pontual e reduzida, plenamente absorvível dentro do fluxo de caixa e da matriz de valoração do empreendimento, não produzindo impacto material, relevante ou desequilibrador sobre o conjunto total dos investimentos (Capex e Opex) projetados para a concessão.

2. Dentro do Limite Tolerável de Precisão:

Em modelagens econômico-financeiras de concessões e projetos de infraestrutura de longo prazo, variações orçamentárias residuais dessa ordem (da ordem de ~7%) situam-se bem dentro do limite tolerável de imprecisão de estimativas preliminares de projetos

conceituais, sendo perfeitamente compatíveis com as margens normais de oscilação do mercado da construção civil e engenharia especializada.

4. NATUREZA REFERENCIAL, CONSERVADORA E PRUDENCIAL DA ESTIMATIVA

Os novos orçamentos funcionam, essencialmente, como instrumento de validação e balizamento do teto estimado de investimentos necessários à manutenção dos estais.

Isso porque o efetivo volume de intervenções dependerá estritamente das condições reais encontradas durante as inspeções técnicas periódicas, não sendo possível afirmar ordinariamente que todos os serviços, materiais, trocas e quantitativos estimados serão integralmente demandados.

A estrutura da Passarela da Barra não apresenta, a partir das avaliações e informações técnicas atualmente disponíveis, quadro de degradação acentuada ou severa que permita concluir pela necessidade de execução imediata ou integral do conjunto de intervenções considerado nas cotações máximas.

Consequentemente, a manutenção do parâmetro orçamentário no patamar planejado representa uma premissa conservadora, prudencial e suficiente, destinada a assegurar que a modelagem disponha de teto e margem adequados para suportar eventuais intervenções que venham a ser tecnicamente recomendadas ao longo da contratualização.

Nesse sentido, a insignificante diferença entre a média originalmente adotada e a média resultante dos orçamentos atualizados não justifica, isoladamente ou sob a ótica econômico-financeira, qualquer alteração na modelagem ou no edital, visto que não modifica substancialmente a ordem de grandeza do investimento previsto no todo.

5. JUSTIFICATIVA PARA MANUTENÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO E AUSÊNCIA DE NECESSIDADE DE ALTERAÇÃO DA MODELAGEM

A atualização promovida possui especial relevância para demonstrar e comprovar perante os órgãos de controle a atualidade, a consistência, a transparência e a aderência mercadológica dos custos estimados, porém **não implica necessidade de alteração ou substituição do valor anteriormente adotado nas peças constitutivas do projeto.**

A manutenção de toda a documentação original com base no valor de **R\$ 6.242.400,24** mostra-se plenamente fundamentada e tecnicamente hígida, pautando-se pelas seguintes razões e princípios:

- **Compatibilidade e Aderência Mercadológica:**

O valor de R\$ 6.242.400,24 permanece plenamente compatível com o mercado, apresentando uma variação irrisória de cerca de 7,15% frente à nova média apurada;

- **Natureza de Teto Máximo e Referencial:**

Os valores de manutenção constituem estimativas teto e referenciais, cujo desembolso real estará condicionado às inspeções técnicas conclusivas;

- **Integridade e Conservação do Ativo:**

O estado conhecido da estrutura não indica degradação que imponha, neste momento, a exigência ou execução integral do teto orçado;

- **Preservação do Valor Global e do Equilíbrio Econômico:**

A variação de R\$ 446.599,76 é pontual e inexpressiva no âmbito do valor global da concessão, mantendo inalterados os parâmetros de viabilidade econômica e atratividade do certame;

- **Princípio da Eficiência, Razoabilidade e Economia Processual:**

A alteração pontual do valor na planilha principal exigiria a refazimento substancial de toda a documentação técnica, jurídica, financeira e atuarial do certame, gerando custos administrativos imotivados e atrasos no trâmite licitatório desproporcionais e injustificáveis frente à reduzida magnitude da diferença apurada;

- **Razoabilidade de Estimativas:**

A modelagem licitatória deve trabalhar com estimativas razoáveis e prudenciais, sem confundir orçamento teto de balizamento com obrigação futura de desembolso integral ou rigor matemático absoluto em fases pré-licitatórias.

6. CONCLUSÃO

Diante da análise técnica dos três orçamentos atualizados, conclui-se que os documentos apresentam elevado nível técnico, detalhamento e consistência, sendo plenamente aptos a ratificar e confirmar a ordem de grandeza dos custos projetados para a manutenção dos estais.

A média atualizada alcançou R\$ 6.689.000,00, frente ao valor originalmente considerado de R\$ 6.242.400,24, resultando em uma variação pontual de R\$ 446.599,76 (aproximadamente 7,15%).

Sendo a referida variação residual, situada dentro da margem de tolerância e imprecisão aceitável para estimativas de investimentos de longo prazo em concessões públicas, e sem materialidade para impactar o valor global da concessionária, **está plenamente justificada e recomendada a manutenção de toda a documentação instrutória, das peças editalícias e dos estudos econômico-financeiros vigentes com base no valor de R\$ 6.242.400,24.**

Os orçamentos atualizados cumprem com êxito o papel de robustecer a fundamentação técnica do processo, demonstrando aos órgãos reguladores e de fiscalização que as estimativas da Administração Municipal e da BC Investimentos S.A. encontram-se devidamente balizadas, atualizadas e alinhadas aos preços praticados pelo mercado especializado.

Conclusão Técnica: Mantém-se integralmente a documentação e a modelagem econômico-financeira da concessão no valor referencial de **R\$ 6.242.400,24**, por restar demonstrado que a baixa variação apurada está dentro do limite tolerável e não afeta a higidez, a viabilidade nem o equilíbrio econômico do projeto no seu todo.

Balneário Camboriú/SC, 13 de agosto de 2026.

Diretor-Presidente BC Investimentos S/A

Fabio Allan Fiedler

 Documento assinado digitalmente
FABIO ALLAN FIEDLER
Data: 14/08/2026 11:48:09-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

ANEXO IX. QUADRO DEMONSTRATIVO DE DESPESAS DE MANUTENÇÃO E CONSUMO DE SERVIÇOS PÚBLICOS SUB-ROGADOS AO CONCESSIONÁRIO

ANEXO IV – Quadro Demonstrativo dentre período de 12 (doze) meses de despesas essenciais realizadas com a manutenção e consumo de serviços públicos na Passarela da Barra, a serem sub-rogados ao CONCESSIONÁRIO.

Dados da Secretaria de Turismo e da Secretaria de Compras e Patrimônio (12 meses) – dentre 01/dezembro/2024 a 30/novembro/2025 (Memorandos 1Doc 29.423/2025, 1Doc 27.333/2025):

Resumo Geral

EMPRESA	SERVIÇO	MÉDIA AOS VALORES MENSAIS (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
MINISTER	vigilância	R\$ 46.696,65	R\$ 560.359,78
ZION	manutenção gerador	R\$ 1.051,24	R\$ 12.614,85
JR	limpeza	R\$ 28.190,17	R\$ 338.282,07
ACTIVITY	manutenção elevadores	R\$ 5.643,00	R\$ 67.716,00
STOP FIRE	recarga extintores	-	R\$ 635,13
DINAMICS	materiais elétricos	-	R\$ 8.695,40
CRO	materiais de constr./ferramentaria	-	R\$ 892,50
ELESC	energia elétrica e COSIP	R\$ 8.938,26	R\$ 107.259,14
EMASA	água e esgoto (fatura 1)	R\$ 926,28	R\$ 11.115,32
EMASA	água e esgoto (fatura 2)	R\$ 507,77	R\$ 6.093,22
		VALOR TOTAL =R\$ 1.113.663,41	

Dezembro 2024

EMPRESA	SERVIÇO	VALORES MENSAIS (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
MINISTER	vigilância	R\$ 44.263,98	-
ZION	manutenção gerador	R\$ 1.337,05	-
JR	limpeza	R\$ 23.030,69	-
ACTIVITY	manutenção elevadores	R\$ 5.643,00	-
STOP FIRE	recarga extintores	R\$ 635,13* Fevereiro 24	-
DINAMICS	materiais elétricos	R\$ 8.695,40* Junho 24	-
CRO	materiais de constr./ferramentaria	R\$ 892,50* Outubro 24	-
CELESC	energia elétrica e COSIP	R\$ 8.453,85	-
EMASA	água e esgoto (fatura 1)	R\$ 250,82	-
EMASA	água e esgoto (fatura 2)	R\$ 366,29	-
		VALOR TOTAL = R\$ 93.568,71	

* aquisição esporádica, não se refere a pagamentos mensais

Janeiro 2025

EMPRESA	SERVIÇO	VALORES MENSAIS (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
MINISTER	vigilância	R\$ 46.917,80	-
ZION	manutenção gerador	R\$ 1.401,65	-
JR	limpeza	R\$ 23.030,69	-
ACTIVITY	manutenção elevadores	R\$ 5.643,00	-
STOP FIRE	recarga extintores	-	-
DINAMICS	materiais elétricos	-	-
CRO	materiais de constr./ferramentaria	-	-
CELESC	energia elétrica e COSIP	R\$ 8.488,38	-
EMASA	água e esgoto (fatura 1)	R\$ 308,31	-
EMASA	água e esgoto (fatura 2)	R\$ 1.015,70	-
		VALOR TOTAL =	R\$ 86.805,53

Fevereiro 2025

EMPRESA	SERVIÇO	VALORES MENSAIS (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
MINISTER	vigilância	R\$ 46.917,80	-
ZION	manutenção gerador	R\$ 1.401,65	-
JR	limpeza	R\$ 23.030,69	-
ACTIVITY	manutenção elevadores	R\$ 5.643,00	-
STOP FIRE	recarga extintores	-	-
DINAMICS	materiais elétricos	-	-
CRO	materiais de constr./ferramentaria	-	-
CELESC	energia elétrica e COSIP	R\$ 8.900,70	-
EMASA	água e esgoto (fatura 1)	R\$ 564,72	-
EMASA	água e esgoto (fatura 2)	R\$ 1.134,94	-
		VALOR TOTAL =	R\$ 87.593,50

Março 2025

EMPRESA	SERVIÇO	VALORES MENSAIS (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
MINISTER	vigilância	R\$ 46.917,80	
ZION	manutenção gerador	R\$ 1.401,65	
PRIME	limpeza	R\$ 29.910,00	
ACTIVITY	manutenção elevadores	R\$ 5.643,00	
STOP FIRE	recarga extintores	-	
DINAMICS	materiais elétricos	-	
CRO	materiais de constr./ferramentaria	-	
CELESC	energia elétrica e COSIP	R\$ 8.621,63	
EMASA	água e esgoto (fatura 1)	R\$ 352,55	
EMASA	água e esgoto (fatura 2)	R\$ 723,89	
		VALOR TOTAL =	R\$ 93.570,52

Abril 2025

EMPRESA	SERVIÇO	VALORES MENSAIS (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
MINISTER	vigilância	R\$ 46.917,80	
ZION	manutenção gerador	R\$ 1.401,65	
PRIME	limpeza	R\$ 29.910,00	
ACTIVITY	manutenção elevadores	R\$ 5.643,00	
STOP FIRE	recarga extintores	-	
DINAMICS	materiais elétricos	-	
CRO	materiais de constr./ferramentaria	-	
CELESC	energia elétrica e COSIP	R\$ 8.971,31	
EMASA	água e esgoto (fatura 1)	R\$ 161,52	
EMASA	água e esgoto (fatura 2)	R\$ 869,71	
VALOR TOTAL =			R\$ 93.874,99

Maio 2025

EMPRESA	SERVIÇO	VALORES MENSAIS (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
MINISTER	vigilância	R\$ 46.917,80	
ZION	manutenção gerador	R\$ 1.401,65	
PRIME	limpeza	R\$ 29.910,00	
ACTIVITY	manutenção elevadores	R\$ 5.643,00	
STOP FIRE	recarga extintores	-	
DINAMICS	materiais elétricos	-	
CRO	materiais de constr./ferramentaria	-	
CELESC	energia elétrica e COSIP	R\$ 8.505,64	
EMASA	água e esgoto (fatura 1)	R\$ 458,63	
EMASA	água e esgoto (fatura 2)	R\$ 1.042,11	
VALOR TOTAL =			R\$ 93.878,83

Junho 2025

EMPRESA	SERVIÇO	VALORES MENSAIS (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
MINISTER	vigilância	R\$ 46.917,80	
ZION	manutenção gerador	R\$ 1.401,65	
PRIME	limpeza	R\$ 29.910,00	
ACTIVITY	manutenção elevadores	R\$ 5.643,00	
STOP FIRE	recarga extintores	-	
DINAMICS	materiais elétricos	-	
CRO	materiais de constr./ferramentaria	-	
CELESC	energia elétrica e COSIP	R\$ 8.756,78	
EMASA	água e esgoto (fatura 1)	R\$ 1.280,80	
EMASA	água e esgoto (fatura 2)	R\$ 235,84	
VALOR TOTAL =			R\$ 94.145,87

Julho 2025

EMPRESA	SERVIÇO	VALORES MENSAIS (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
MINISTER	vigilância	R\$ 46.917,80	
ZION	manutenção gerador	R\$ 1.401,65	
PRIME	limpeza	R\$ 29.910,00	
ACTIVITY	manutenção elevadores	R\$ 5.643,00	
STOP FIRE	recarga extintores	-	
DINAMICS	materiais elétricos	-	
CRO	materiais de constr./ferramentaria	-	
CELESC	energia elétrica e COSIP	R\$ 8.523,48	
EMASA	água e esgoto (fatura 1)	R\$ 1.360,37	
EMASA	água e esgoto (fatura 2)	R\$ 365,80	
VALOR TOTAL =			R\$ 94.122,10

Agosto 2025

EMPRESA	SERVIÇO	VALORES MENSAIS (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
MINISTER	vigilância	R\$ 46.917,80	
ZION	manutenção gerador	R\$ 1.401,65	
PRIME	limpeza	R\$ 29.910,00	
ACTIVITY	manutenção elevadores	R\$ 5.643,00	
STOP FIRE	recarga extintores	-	
DINAMICS	materiais elétricos	-	
CRO	materiais de constr./ferramentaria	-	
CELESC	energia elétrica e COSIP	R\$ 9.433,76	
EMASA	água e esgoto (fatura 1)	R\$ 617,76	
EMASA	água e esgoto (fatura 2)	R\$ 87,18	
VALOR TOTAL =			R\$ 94.011,15

Setembro 2025

EMPRESA	SERVIÇO	VALORES MENSAIS (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
MINISTER	vigilância	R\$ 46.917,80	
ZION	manutenção gerador	R\$ 1.401,65	
PRIME	limpeza	R\$ 29.910,00	
ACTIVITY	manutenção elevadores	R\$ 5.643,00	
STOP FIRE	recarga extintores	-	
DINAMICS	materiais elétricos	-	
CRO	materiais de constr./ferramentaria	-	
CELESC	energia elétrica e COSIP	R\$ 9.843,72	
EMASA	água e esgoto (fatura 1)	R\$ 5.272,30	
EMASA	água e esgoto (fatura 2)	R\$ 82,29	
VALOR TOTAL =			R\$ 99.070,76

Outubro 2025

EMPRESA	SERVIÇO	VALORES MENSAIS (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
MINISTER	vigilância	R\$ 46.917,80	
ZION	manutenção gerador	R\$ 1.401,65	
PRIME	limpeza	R\$ 29.910,00	
ACTIVITY	manutenção elevadores	R\$ 5.643,00	
STOP FIRE	recarga extintores	-	
DINAMICS	materiais elétricos	-	
CRO	materiais de constr./ferramentaria	-	
CELESC	energia elétrica e COSIP	R\$ 9.459,04	
EMASA	água e esgoto (fatura 1)	R\$ 326,02	
EMASA	água e esgoto (fatura 2)	R\$ 82,29	
VALOR TOTAL =			R\$ 93.739,80

Novembro 2025

EMPRESA	SERVIÇO	VALORES MENSAIS (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
MINISTER	vigilância	R\$ 46.917,80	
ZION	manutenção gerador	R\$ 1.401,65	
PRIME	limpeza	R\$ 29.910,00	
ACTIVITY	manutenção elevadores	R\$ 5.643,00	
STOP FIRE	recarga extintores	-	
DINAMICS	materiais elétricos	-	
CRO	materiais de constr./ferramentaria	-	
CELESC	energia elétrica e COSIP	R\$ 9.300,85	
EMASA	água e esgoto (fatura 1)	R\$ 161,52	
EMASA	água e esgoto (fatura 2)	R\$ 87,18	
VALOR TOTAL =			R\$ 93.422,00

Assinado por 2 pessoas: FABIO ALLAN FIEDLER e EVANDRO NEIVA OLIVEIRA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/5E68-2471-551E-826F>

ANEXO X. ATA Nº 16/2025 DA COMUNVAL

ATA Nº 16/2025 - REUNIÃO DA COMUNVAL

Ao décimo quinto dia do mês de abril do ano de dois mil e vinte e cinco às nove horas, na Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento, localizada no Paço Municipal de Balneário Camboriú, Rua Dinamarca, nº 320, realizou-se reunião da Comissão Municipal de Valores. Estiveram presentes: Edson L. Bertelli, Adir Alcione Celant, Fabiane Schlindwein e Altamar Amorim. Seguindo para a pauta do dia: **1. Memorando 8.355/2025** – CEAC Barra – Oficinas, com a finalidade de renovação de Aluguel, do imóvel sob DIC 36267 – Área alugada: 650 m², sito à R. Antônio Domingos da Silva, 147 – Barra, foi reavaliado em R\$ 16.250,00 mensais (R\$ 25,00/m²), considerando as condições do imóvel, área de estacionamento e localização; **2. Memorando 22.888/2025** – com a finalidade de locação por “Concessão do Hub da Passarela da Barra”, avaliado em R\$ 15,00/m² (por necessitar de manutenção); **3. Memorando 21.476/2025** – CEAC – Oficinas – Municípios, avaliação para fins de locação do imóvel com área de 747,00 m², sito a Rua Canelinha, nº 139, Municípios, no valor de R\$ 18.000,00 mensal e terreno (Rua Canelinha, 282) área de 284,40 m² (estacionamento) em R\$ 1.500,00 mensal; **4. Memorando 24.513/2025** – UBS Nações – finalidade de aluguel de sala comercial com área de 430,00 m², sito à Rua Tailândia, nº 333 – Nações, reformada, com esperas para ar condicionado, divisórias, banheiros, conforme planta baixa apresentada, avaliado em R\$ 60,00/m² (sem estacionamento). Nada mais sendo dito, eu, Clelia Witt Saldanha lavrei a presente ata, para que seja assinada e surtam os efeitos legais.


Edson L. Bertelli (Vice-Presidente)


Adir Alcione Celant
CRECI/SC 8455 (membro)


Altamar Amorim
CRECI/SC 6712 (membro)


Fabiane Schlindwein
CRECI/SC 12826 (membro)


Clelia Witt Saldanha (secretária)

ANEXO XI. MATRIZ DE RISCO

MATRIZ DE RISCOS

Nº	Evento ou categoria de risco	Alocação	Tratamento contratual
1	Condições gerais da área concedida, bens, instalações e infraestrutura existentes na data de assunção, ressalvados passivos ocultos nos termos da matriz.	Concessionária	A Concessionária declara ter pleno conhecimento das condições do bem público, assumindo os riscos ordinários da exploração e manutenção da área concedida.
2	Reforma, manutenção, conservação, implantação de melhorias, operação e gestão da Passarela e das áreas vinculadas.	Concessionária	Custos e responsabilidades integralmente assumidos pela Concessionária, sem direito a reequilíbrio por variação ordinária de custos.
3	Manutenção preventiva e corretiva de elevadores, corrimãos, equipamentos metálicos, sistemas prediais, acessos e demais bens da concessão.	Concessionária	Integra o risco ordinário de manutenção e operação do ativo público concedido.
4	Manutenção corretiva e preventiva dos estais até o limite de R\$ 6.242.400,24.	Concessionária	A Concessionária arcará integralmente com os custos até o limite referencial indicado no contrato.
5	Custos necessários à inspeção detalhada e manutenção dos estais que superem R\$ 6.242.400,24, desde que comprovados e aceitos pelo Poder Concedente.	Compartilhado	O excedente poderá ensejar recomposição, preferencialmente por desconto, compensação ou reprogramação da outorga anual, após comprovação técnica, análise de aceitabilidade dos preços e decisão motivada do Poder Concedente.
6	Erro de proposta, omissões, estudos inadequados, falhas de planejamento ou estimativas equivocadas da Concessionária.	Concessionária	Não enseja recomposição do equilíbrio econômico-financeiro.
7	Variação ordinária de receitas comerciais, receitas acessórias, ocupação de espaços, patrocínios, naming rights, publicidade, eventos ou exploração econômica autorizada.	Concessionária	Risco empresarial ordinário da exploração econômica do bem público.
8	Inadimplemento de consumidores, usuários, locatários, cessionários, tomadores de serviços ou terceiros vinculados à Concessionária.	Concessionária	Não gera qualquer obrigação de compensação pelo Poder Concedente.
9	Variação do valor de mercado do metro quadrado da área concedida.	Concessionária	Risco de mercado assumido na formulação da proposta.
10	Variação de custos operacionais, administrativos, financeiros, tributários, comerciais, securitários, ambientais, de limpeza, segurança, manutenção e conservação.	Concessionária	Não enseja recomposição, salvo hipótese expressamente alocada ao Poder Concedente ou risco compartilhado.
11	Indisponibilidade de financiamento, aumento do custo de capital, juros, inflação ou variação cambial.	Concessionária	Risco financeiro e empresarial ordinário da Concessionária.
12	Encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, dissídios, acordos ou convenções coletivas.	Concessionária	A Concessionária responde integralmente pelos encargos de pessoal próprio, terceirizados e subcontratados.
13	Greves de empregados, prestadores, fornecedores, subcontratados ou parceiros da Concessionária.	Concessionária	Não enseja reequilíbrio nem afasta responsabilidade contratual.
14	Falhas, atrasos, inadimplementos ou interrupções decorrentes de fornecedores, prestadores de serviço ou subcontratados da Concessionária.	Concessionária	A Concessionária responde perante o Poder Concedente pelos terceiros que contratar.
15	Erros ou defeitos de construção, obras, serviços, projetos básicos, projetos executivos ou infraestrutura implantada pela Concessionária.	Concessionária	Custos de correção integralmente suportados pela Concessionária.
16	Mudanças no plano de investimentos ou nos projetos por liberalidade da Concessionária.	Concessionária	Não gera direito a recomposição, prorrogação ou indenização.
17	Obsolescência, segurança, robustez, atualização e funcionamento de tecnologias, técnicas, equipamentos e sistemas empregados pela Concessionária.	Concessionária	Cabe à Concessionária manter atualidade, segurança e funcionalidade dos meios utilizados.
18	Roubos, furtos, destruição, perecimento, perdas, danos ou avarias em bens, equipamentos, obras, instalações ou ativos da concessão.	Concessionária	Risco assumido pela Concessionária, observada a obrigação de contratação e manutenção de seguros.
19	Responsabilidade civil, administrativa ou criminal por danos a terceiros causados pela Concessionária, seus administradores, empregados, prepostos, subcontratados ou parceiros.	Concessionária	A Concessionária indenizará integralmente terceiros e manterá o Poder Concedente indene.
20	Acidentes, incidentes, falhas de segurança, higiene, acessibilidade ou atendimento aos usuários ocorridos durante a concessão por fato imputável à Concessionária.	Concessionária	Sujeita a Concessionária às medidas corretivas, sanções, indenizações e demais consequências cabíveis.
21	Gestão de resíduos sólidos, efluentes, limpeza, coleta, separação, destinação adequada e controle ambiental da operação.	Concessionária	Obrigações ordinárias da operação e exploração da área concedida.
22	Licenciamento ambiental, urbanístico, sanitário, operacional, alvarás, autorizações e demais atos necessários à implantação, operação e exploração econômica autorizada.	Concessionária	A obtenção e manutenção das licenças e autorizações são de responsabilidade da Concessionária, salvo atraso ou impedimento decorrente de fato imputável ao Poder Concedente ou órgão público competente.

Nº	Evento ou categoria de risco	Alocação	Tratamento contratual
23	Atraso na obtenção de licenças, permissões e autorizações por ação, omissão, falha documental ou descumprimento de exigências pela Concessionária.	Concessionária	Não enseja recomposição e poderá configurar inadimplemento contratual.
24	Atraso na obtenção de licenças, permissões ou autorizações por ação ou omissão de órgão público competente, quando não imputável à Concessionária.	Poder Concedente / risco público	Poderá ensejar reequilíbrio ou prorrogação de prazo, desde que comprovado o impacto e o nexo causal.
25	Novas exigências ambientais, urbanísticas ou técnicas decorrentes de descumprimento da legislação pela Concessionária.	Concessionária	Os custos e atrasos decorrentes são integralmente assumidos pela Concessionária.
26	Novas exigências ambientais, urbanísticas ou técnicas supervenientes, obrigatórias e não decorrentes de descumprimento da Concessionária.	Poder Concedente, quando configurado fato da Administração / fato do príncipe	Poderá ensejar recomposição se demonstrado impacto relevante e direto.
27	Passivos ambientais, danos, ônus, medidas judiciais ou administrativas decorrentes de atos ou fatos anteriores à assinatura ou à data de eficácia, não conhecidos e não imputáveis à Concessionária.	Poder Concedente	Poderá ensejar recomposição ou afastamento de penalidade, conforme o impacto comprovado.
28	Custos de recuperação, prevenção, correção e gerenciamento de passivo ambiental cujo fato gerador ocorra após a assinatura ou durante a execução por fato imputável à Concessionária.	Concessionária	Responsabilidade integral da Concessionária.
29	Defeitos ocultos nos bens reversíveis identificados dentro de 5 anos da assunção dos serviços.	Poder Concedente	Poderá ensejar recomposição, desde que não decorrente de falha, omissão, uso inadequado ou manutenção deficiente pela Concessionária.
30	Defeitos ocultos nos bens reversíveis identificados após 5 anos da assunção dos serviços.	Concessionária	Risco assumido pela Concessionária.
31	Fato do príncipe ou ato da Administração que gere variação comprovada de custos ou receitas da Concessionária.	Poder Concedente	Poderá ensejar recomposição em favor da Concessionária, mediante processo administrativo e prova do impacto.
32	Modificação unilateral do contrato determinada pelo Poder Concedente, com aumento de encargos ou redução de receitas da Concessionária.	Poder Concedente	Poderá ensejar recomposição, desde que comprovado o impacto.
33	Mudanças em projetos, investimentos, obrigações ou parâmetros técnicos a pedido do Poder Concedente.	Poder Concedente	Poderá ensejar recomposição, mediante análise técnica e econômico-financeira.
34	Descumprimento de obrigações contratuais, legais ou regulamentares pelo Poder Concedente.	Poder Concedente	Poderá ensejar recomposição ou afastamento de penalidades, conforme o caso.
35	Atrasos ou suspensão da execução decorrentes de decisões judiciais, administrativas ou de órgãos de controle por fatores imputáveis à Concessionária.	Concessionária	Não enseja recomposição e poderá caracterizar inadimplemento.
36	Atrasos ou suspensão da execução decorrentes de decisões judiciais, administrativas ou de órgãos de controle por fatores não imputáveis à Concessionária.	Poder Concedente / risco público	Poderá ensejar recomposição ou prorrogação de prazos, conforme o impacto comprovado.
37	Caso fortuito ou força maior passível de cobertura securitária.	Concessionária	A Concessionária deverá acionar os seguros obrigatórios e suportar franquias, limites e providências ordinárias.
38	Caso fortuito ou força maior não passível de cobertura securitária, ou na parte que exceder os limites das apólices exigidas.	Poder Concedente ou compartilhado, conforme o evento	Poderá ensejar recomposição, desde que comprovados os impactos e inexistência de culpa da Concessionária.
39	Eventos extremos decorrentes de mudanças climáticas, na parte excedente aos seguros contratados.	Compartilhado	Poderão ensejar análise de recomposição, observada a matriz de riscos, seguros e efetiva comprovação dos impactos.
40	Paralisação de serviços públicos necessários ao desenvolvimento das atividades, como energia elétrica, quando não imputável à Concessionária.	Poder Concedente / risco público	Poderá ensejar análise de reequilíbrio se afetar direta e comprovadamente a concessão.
41	Interrupção ou intermitência de energia, água ou outros serviços necessários às atividades exploradas, quando ordinária, previsível ou gerenciável.	Concessionária	Risco operacional ordinário da Concessionária.
42	Riscos geológicos, arqueológicos, sítios históricos ou achados que afetem a execução contratual e não sejam imputáveis à Concessionária.	Poder Concedente	Poderão ensejar recomposição ou ajuste de cronograma.
43	Desapropriações, servidões, limitações administrativas ou ocupações temporárias necessárias à execução do objeto, quando atribuídas à Concessionária.	Concessionária	A Concessionária suportará os custos e providências quando decorrentes de sua modelagem, projeto ou execução.
44	Uso institucional da Passarela ou do espelho d'água pelo Poder Concedente, sem finalidade comercial, promocional ou publicitária.	Poder Concedente, sem reequilíbrio	O uso institucional não caracteriza interferência indevida, indenização, abatimento de outorga ou reequilíbrio, desde que observados os limites contratuais.
45	Preservação do acesso público livre e gratuito às áreas de circulação da Passarela.	Concessionária	Obrigação permanente da Concessionária, não compensável por receitas ou reequilíbrio.

Nº	Evento ou categoria de risco	Alocação	Tratamento contratual
46	Restrição indevida, condicionamento, cobrança, obstáculo ou redução do acesso público gratuito por ato da Concessionária.	Concessionária	Configura inadimplemento e sujeita a Concessionária às sanções cabíveis.
47	Atos ou omissões do Poder Concedente que impeçam ou restrinjam a exploração regular da área concedida, fora das hipóteses de uso institucional ou prerrogativas contratuais.	Poder Concedente	Poderão ensejar recomposição, se comprovado impacto direto e relevante.
48	Uso comercial, promocional, publicitário ou econômico de espaços públicos pela Concessionária sem autorização do Poder Concedente.	Concessionária	Não gera direito a receitas, reequilíbrio ou indenização, sem prejuízo de sanções.
49	Descumprimento de normas de acessibilidade, segurança, saúde, posturas, consumidor, meio ambiente ou patrimônio histórico-cultural.	Concessionária	Risco e responsabilidade integral da Concessionária.
50	Responsabilizações decorrentes de empregados ou terceiros vinculados ao Poder Concedente ou a empresas por ele contratadas.	Poder Concedente	Poderá ensejar recomposição ou afastamento de responsabilidade da Concessionária.
51	Receitas, ganhos ou reduções extraordinárias de custos decorrentes de evento alocado ao Poder Concedente ou modificação contratual.	Compartilhado / Poder Concedente	Poderão ensejar recomposição em favor do Poder Concedente, inclusive por revisão de outorga.
52	Ganhos ordinários de eficiência, boa gestão, inovação empresarial e melhoria de produtividade obtidos pela Concessionária.	Concessionária	Permanecem com a Concessionária, salvo se decorrerem de evento que altere a equação contratual em favor do Poder Concedente.
53	Recusa da Concessionária em apresentar documentos, relatórios, dados contábeis, fiscais, contratos, notas fiscais ou informações necessárias à fiscalização.	Concessionária	Poderá ensejar sanções e indeferimento de pleitos de recomposição.
54	Inconsistência, omissão, fraude ou inexatidão na declaração de receitas acessórias ou informações econômico-financeiras.	Concessionária	Sujeita a Concessionária a sanções, cobrança de diferenças, auditoria e eventual responsabilização.
55	Transferência da concessão sem anuência prévia do Poder Concedente.	Concessionária	Configura hipótese de caducidade/extinção contratual, sem prejuízo das sanções aplicáveis.
56	Alteração social ou modificação da estrutura empresarial que comprometa a capacidade de execução do contrato.	Concessionária	Poderá ensejar medidas corretivas, sanções ou extinção, conforme o caso.
57	Rescisão unilateral por interesse público.	Poder Concedente	Poderá ensejar indenização na forma do contrato e da legislação aplicável, após apuração dos investimentos indenizáveis e dedução de valores devidos pela Concessionária.
58	Rescisão por inadimplemento da Concessionária.	Concessionária	Não gera direito à indenização por lucros cessantes, sem prejuízo de apuração de eventuais bens reversíveis nos termos contratuais.

ANEXO XII. PLANILHA DE VIABILIDADE ECONÔMICA

PREMISSAS - PPP PASSARELA DA BARRA BALNEARIO CAMBORIÚ

data base: abr/2025

ITEM	VALOR
PIS - % sobre receita	1,65%
COFINS - % sobre receita	7,60%
ISS - % sobre receita	5,00%
CRÉDITO PIS / COFINS - CUSTOS E DESPESAS	50,00%
CRÉDITO PIS / COFINS - DEPRECIAÇÃO	100,00%
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL - % sobre resultado operacional	9,00%
IMPOSTO DE RENDA - % sobre resultado operacional	15,00%
ADICIONAL IMPOSTO DE RENDA - % sobre resultado operacional	10,00%
ADICIONAL IMPOSTO DE RENDA (R\$ - abr/25)	240.000,00
OUTORGA / FISCALIZAÇÃO ANUAL (R\$ - abr/25)	378.000,00
VERIFICADOR INDEPENDENTE (R\$ - abr/25)	360.000,00
MESES DE OPERAÇÃO NO 1º ANO	6
MESES DE RECEITA NO 1º ANO	6
PRAZO DA PPP (ANOS)	30

RECEITA																																	R\$ - abcd	
DISCRIMINAÇÃO	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25	Ano 26	Ano 27	Ano 28	Ano 29	Ano 30				
Receita Tarifária	1.901.468,44	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89				
% sobre valor integral	50,00%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%				
Receita Tarifária INTEGRAL ANUAL	3.803.336,89																																	
Receita Tarifária INTEGRAL MENSAL	316.944,74																																	
Valor Médio R\$ m² mensal	160,93																																	

OPEX

DISCRIMINAÇÃO
Vigilância
Manutenção gerador
Limpeza
Manutenção elevadores
Recarga extintores
Materiais elétricos
Materiais de construção e ferramentas
Energia elétrica e COSIP
Água e Esgoto
Custos SPE
TOTAL

DISCRIMINAÇÃO
Vigilância
Manutenção gerador
Limpeza
Manutenção elevadores
Recarga extintores
Materiais elétricos
Materiais de construção e ferramentas
Energia elétrica e COSIP
Água e Esgoto
Custos SPE



Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
280.179,90	560.359,80	560.359,80	560.359,80	560.359,80
6.307,44	12.614,88	12.614,88	12.614,88	12.614,88
169.141,02	338.282,04	338.282,04	338.282,04	338.282,04
33.858,00	67.716,00	67.716,00	67.716,00	67.716,00
317,58	635,16	635,16	635,16	635,16
4.347,70	8.695,40	8.695,40	8.695,40	8.695,40
446,25	892,50	892,50	892,50	892,50
53.629,56	107.259,12	107.259,12	107.259,12	107.259,12
8.604,30	17.208,60	17.208,60	17.208,60	17.208,60
600.000,00	600.000,00	600.000,00	600.000,00	600.000,00
1.156.831,75	1.713.663,50	1.713.663,50	1.713.663,50	1.713.663,50

R\$

CUSTO MENSAL
46.696,65
1.051,24
28.190,17
5.643,00
52,93
724,62
74,38
8.938,26
1.434,05
50.000,00



Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
560.359,80	560.359,80	560.359,80	560.359,80	560.359,80
12.614,88	12.614,88	12.614,88	12.614,88	12.614,88
338.282,04	338.282,04	338.282,04	338.282,04	338.282,04
67.716,00	67.716,00	67.716,00	67.716,00	67.716,00
635,16	635,16	635,16	635,16	635,16
8.695,40	8.695,40	8.695,40	8.695,40	8.695,40
892,50	892,50	892,50	892,50	892,50
107.259,12	107.259,12	107.259,12	107.259,12	107.259,12
17.208,60	17.208,60	17.208,60	17.208,60	17.208,60
600.000,00	600.000,00	600.000,00	600.000,00	600.000,00
1.713.663,50	1.713.663,50	1.713.663,50	1.713.663,50	1.713.663,50

Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15
560.359,80	560.359,80	560.359,80	560.359,80	560.359,80
12.614,88	12.614,88	12.614,88	12.614,88	12.614,88
338.282,04	338.282,04	338.282,04	338.282,04	338.282,04
67.716,00	67.716,00	67.716,00	67.716,00	67.716,00
635,16	635,16	635,16	635,16	635,16
8.695,40	8.695,40	8.695,40	8.695,40	8.695,40
892,50	892,50	892,50	892,50	892,50
107.259,12	107.259,12	107.259,12	107.259,12	107.259,12
17.208,60	17.208,60	17.208,60	17.208,60	17.208,60
600.000,00	600.000,00	600.000,00	600.000,00	600.000,00
1.713.663,50	1.713.663,50	1.713.663,50	1.713.663,50	1.713.663,50

Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20
560.359,80	560.359,80	560.359,80	560.359,80	560.359,80
12.614,88	12.614,88	12.614,88	12.614,88	12.614,88
338.282,04	338.282,04	338.282,04	338.282,04	338.282,04
67.716,00	67.716,00	67.716,00	67.716,00	67.716,00
635,16	635,16	635,16	635,16	635,16
8.695,40	8.695,40	8.695,40	8.695,40	8.695,40
892,50	892,50	892,50	892,50	892,50
107.259,12	107.259,12	107.259,12	107.259,12	107.259,12
17.208,60	17.208,60	17.208,60	17.208,60	17.208,60
600.000,00	600.000,00	600.000,00	600.000,00	600.000,00
1.713.663,50	1.713.663,50	1.713.663,50	1.713.663,50	1.713.663,50

Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25
560.359,80	560.359,80	560.359,80	560.359,80	560.359,80
12.614,88	12.614,88	12.614,88	12.614,88	12.614,88
338.282,04	338.282,04	338.282,04	338.282,04	338.282,04
67.716,00	67.716,00	67.716,00	67.716,00	67.716,00
635,16	635,16	635,16	635,16	635,16
8.695,40	8.695,40	8.695,40	8.695,40	8.695,40
892,50	892,50	892,50	892,50	892,50
107.259,12	107.259,12	107.259,12	107.259,12	107.259,12
17.208,60	17.208,60	17.208,60	17.208,60	17.208,60
600.000,00	600.000,00	600.000,00	600.000,00	600.000,00
1.713.663,50	1.713.663,50	1.713.663,50	1.713.663,50	1.713.663,50

R\$ - abr/25

Ano 26	Ano 27	Ano 28	Ano 29	Ano 30
560.359,80	560.359,80	560.359,80	560.359,80	560.359,80
12.614,88	12.614,88	12.614,88	12.614,88	12.614,88
338.282,04	338.282,04	338.282,04	338.282,04	338.282,04
67.716,00	67.716,00	67.716,00	67.716,00	67.716,00
635,16	635,16	635,16	635,16	635,16
8.695,40	8.695,40	8.695,40	8.695,40	8.695,40
892,50	892,50	892,50	892,50	892,50
107.259,12	107.259,12	107.259,12	107.259,12	107.259,12
17.208,60	17.208,60	17.208,60	17.208,60	17.208,60
600.000,00	600.000,00	600.000,00	600.000,00	600.000,00
1.713.663,50	1.713.663,50	1.713.663,50	1.713.663,50	1.713.663,50

CAPEX

PRAZO REINVEST	DISCRIMINAÇÃO	Ano 1	Ano 2	Ano 3
30	Recuperação Estaiada	6.242.400,24		
10	Manutenção Estaiada			
	TOTAL	6.242.400,24	-	-

PRAZO DE DEPRECIAÇÃO	Ano 1	Ano 2	Ano 3
10 ANOS	-	-	-
30 ANOS	6.242.400,24	-	-
TOTAL	6.242.400,24	-	-
CHECK	-	-	-

Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
-	-	-	-	-	-	-

Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-

Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17
1.141.195,58						
1.141.195,58	-	-	-	-	-	-

Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17
1.141.195,58	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
1.141.195,58	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-

Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24
			1.141.195,58			
-	-	-	1.141.195,58	-	-	-

Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24
-	-	-	1.141.195,58	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	1.141.195,58	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-



R\$ - abr/25

Ano 25	Ano 26	Ano 27	Ano 28	Ano 29	Ano 30
-	-	-	-	-	-

Ano 25	Ano 26	Ano 27	Ano 28	Ano 29	Ano 30
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-

DEPRECIAÇÃO

DISCRIMINAÇÃO	PRAZO DEPRECIAÇÃO (ANOS)	Ano 1
DEPRECIAÇÃO EM 10 ANOS	10	-
DEPRECIAÇÃO NO PRAZO DA CONCESSÃO	30	208.080,01
TOTAL		208.080,01

Limite

30

DISCRIMINAÇÃO	TOTAL	Ano 1
	Período (anos):	
INVESTIMENTO	2.282.391	0
DEPRECIAÇÃO	2.282.391	-
	Período (anos):	
INVESTIMENTO	6.242.400	6.242.400
DEPRECIAÇÃO	6.242.400	208.080
DEPRECIAÇÃO TOTAL	8.524.791	208.080

Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7
-	-	-	-	-	-
208.080,01	208.080,01	208.080,01	208.080,01	208.080,01	208.080,01
208.080,01	208.080,01	208.080,01	208.080,01	208.080,01	208.080,01

Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7
10					
0	0	0	0	0	0
-	-	-	-	-	-
30					
0	0	0	0	0	0
208.080	208.080	208.080	208.080	208.080	208.080
208.080	208.080	208.080	208.080	208.080	208.080

Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13
-	-	-	114.119,56	114.119,56	114.119,56
208.080,01	208.080,01	208.080,01	208.080,01	208.080,01	208.080,01
208.080,01	208.080,01	208.080,01	322.199,57	322.199,57	322.199,57

Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13
0	0	0	1.141.196	0	0
-	-	-	114.120	114.120	114.120
0	0	0	0	0	0
208.080	208.080	208.080	208.080	208.080	208.080
208.080	208.080	208.080	322.200	322.200	322.200

Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19
114.119,56	114.119,56	114.119,56	114.119,56	114.119,56	114.119,56
208.080,01	208.080,01	208.080,01	208.080,01	208.080,01	208.080,01
322.199,57	322.199,57	322.199,57	322.199,57	322.199,57	322.199,57

Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19
0	0	0	0	0	0
114.120	114.120	114.120	114.120	114.120	114.120
0	0	0	0	0	0
208.080	208.080	208.080	208.080	208.080	208.080
322.200	322.200	322.200	322.200	322.200	322.200

Ano 20	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25
114.119,56	114.119,56	114.119,56	114.119,56	114.119,56	114.119,56
208.080,01	208.080,01	208.080,01	208.080,01	208.080,01	208.080,01
322.199,57	322.199,57	322.199,57	322.199,57	322.199,57	322.199,57

Ano 20	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25
0	1.141.196	0	0	0	0
114.120	114.120	114.120	114.120	114.120	114.120
0	0	0	0	0	0
208.080	208.080	208.080	208.080	208.080	208.080
322.200	322.200	322.200	322.200	322.200	322.200

R\$ - abr/25

Ano 26	Ano 27	Ano 28	Ano 29	Ano 30
114.119,56	114.119,56	114.119,56	114.119,56	114.119,56
208.080,01	208.080,01	208.080,01	208.080,01	208.080,01
322.199,57	322.199,57	322.199,57	322.199,57	322.199,57

Ano 26	Ano 27	Ano 28	Ano 29	Ano 30
0	0	0	0	0
114.120	114.120	114.120	114.120	114.120
0	0	0	0	0
208.080	208.080	208.080	208.080	208.080
322.200	322.200	322.200	322.200	322.200

MEMÓRIA DE CÁLCULO DOS SEGUROS

SEGUROS	Ano 1	Ano 2
VALORES EM RISCO ANUAIS		
RESPONSABILIDADE CIVIL GERAL	1.000.000	1.000.000
INVESTIMENTOS	6.242.400	-
RISCOS DIVERSOS	6.242.400	6.242.400
PRÊMIOS ANUAIS		
RESPONSABILIDADE CIVIL GERAL	3.000	3.000
RISCOS DE ENGENHARIA	31.212	-
RISCOS DIVERSOS	6.242	6.242
TOTAL	40.454	9.242

Prêmios anuais

responsabilidade civil geral	0,30%
riscos de engenharia	0,50%
riscos patrimoniais	0,10%

MEMÓRIA DE CÁLCULO DAS GARANTIAS

GARANTIAS	Ano 1	Ano 2
RECEITA A SER REALIZADA	112.198.438	110.296.770
TAXA	1.121.984	1.102.968
PRÊMIO DA GARANTIA	5.610	5.515

Prêmios anuais

prêmio de garantia	0,50%
% do valor da contratação (%)	1,00%

Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8
1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
-	-	-	-	-	-
6.242.400	6.242.400	6.242.400	6.242.400	6.242.400	6.242.400
3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
-	-	-	-	-	-
6.242	6.242	6.242	6.242	6.242	6.242
9.242	9.242	9.242	9.242	9.242	9.242

Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8
106.493.433	102.690.096	98.886.759	95.083.422	91.280.085	87.476.748
1.064.934	1.026.901	988.868	950.834	912.801	874.767
5.325	5.135	4.944	4.754	4.564	4.374

valor contratação

112.198.438

Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14
1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
-	-	1.141.196	-	-	-
6.242.400	6.242.400	7.383.596	7.383.596	7.383.596	7.383.596
3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
-	-	5.706	-	-	-
6.242	6.242	7.384	7.384	7.384	7.384
9.242	9.242	16.090	10.384	10.384	10.384

Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14
83.673.411	79.870.075	76.066.738	72.263.401	68.460.064	64.656.727
836.734	798.701	760.667	722.634	684.601	646.567
4.184	3.994	3.803	3.613	3.423	3.233

Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20
1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
-	-	-	-	-	-
7.383.596	7.383.596	7.383.596	7.383.596	7.383.596	7.383.596
3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
-	-	-	-	-	-
7.384	7.384	7.384	7.384	7.384	7.384
10.384	10.384	10.384	10.384	10.384	10.384

Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20
60.853.390	57.050.053	53.246.716	49.443.380	45.640.043	41.836.706
608.534	570.501	532.467	494.434	456.400	418.367
3.043	2.853	2.662	2.472	2.282	2.092

Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25	Ano 26
1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
1.141.196	-	-	-	-	-
8.524.791	8.524.791	8.524.791	8.524.791	8.524.791	8.524.791
3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
5.706	-	-	-	-	-
8.525	8.525	8.525	8.525	8.525	8.525
17.231	11.525	11.525	11.525	11.525	11.525

Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25	Ano 26
38.033.369	34.230.032	30.426.695	26.623.358	22.820.021	19.016.684
380.334	342.300	304.267	266.234	228.200	190.167
1.902	1.712	1.521	1.331	1.141	951

R\$ - abr/25

Ano 27	Ano 28	Ano 29	Ano 30
1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
-	-	-	-
8.524.791	8.524.791	8.524.791	8.524.791
3.000	3.000	3.000	3.000
-	-	-	-
8.525	8.525	8.525	8.525
11.525	11.525	11.525	11.525

R\$ - abr/25

Ano 27	Ano 28	Ano 29	Ano 30
15.213.348	11.410.011	7.606.674	3.803.337
152.133	114.100	76.067	38.033
761	571	380	190

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

DISCRIMINAÇÃO	Ano 1
1 - RECEITA BRUTA	1.901.668,44
Receita	1.901.668,44
2 - DEDUÇÕES DA RECEITA	196.106,41
2.1 - Tributos sobre Faturamento	196.106,41
PIS	31.377,53
COFINS	144.526,80
ISS	95.083,42
Crédito PIS/ COFINS	(74.881,34)
3 - RECEITA LIQUIDA	1.705.562,03
4 - DESPESAS	2.148.976,08
Custos Operacionais	1.156.831,75
Seguros e Garantias	46.064,32
Depreciação	208.080,01
Outorga / Fiscalização	378.000,00
Verificador Independente	360.000,00
5 - RESULTADO OPERACIONAL	- 443.414,05
6- CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	-
7- IMPOSTO DE RENDA	-
8- ADICIONAL IR	-
9- RESULTADO DE EXERCÍCIO	- 443.414,05

Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7
3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89
3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89
442.788,65	442.797,44	442.806,24	442.815,03	442.823,83	442.832,62
442.788,65	442.797,44	442.806,24	442.815,03	442.823,83	442.832,62
62.755,06	62.755,06	62.755,06	62.755,06	62.755,06	62.755,06
289.053,60	289.053,60	289.053,60	289.053,60	289.053,60	289.053,60
190.166,84	190.166,84	190.166,84	190.166,84	190.166,84	190.166,84
(99.186,86)	(99.178,06)	(99.169,27)	(99.160,47)	(99.151,68)	(99.142,88)
3.360.548,24	3.360.539,44	3.360.530,65	3.360.521,85	3.360.513,06	3.360.504,26
2.674.500,75	2.674.310,58	2.674.120,41	2.673.930,25	2.673.740,08	2.673.549,91
1.713.663,50	1.713.663,50	1.713.663,50	1.713.663,50	1.713.663,50	1.713.663,50
14.757,24	14.567,07	14.376,91	14.186,74	13.996,57	13.806,40
208.080,01	208.080,01	208.080,01	208.080,01	208.080,01	208.080,01
378.000,00	378.000,00	378.000,00	378.000,00	378.000,00	378.000,00
360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00
686.047,49	686.228,86	686.410,24	686.591,61	686.772,98	686.954,35
61.744,27	61.760,60	61.776,92	61.793,24	61.809,57	61.825,89
102.907,12	102.934,33	102.961,54	102.988,74	103.015,95	103.043,15
44.604,75	44.622,89	44.641,02	44.659,16	44.677,30	44.695,44
476.791,35	476.911,05	477.030,76	477.150,46	477.270,17	477.389,87

Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13
3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89
3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89
442.841,42	442.850,21	442.859,01	431.995,06	432.267,76	432.276,55
442.841,42	442.850,21	442.859,01	431.995,06	432.267,76	432.276,55
62.755,06	62.755,06	62.755,06	62.755,06	62.755,06	62.755,06
289.053,60	289.053,60	289.053,60	289.053,60	289.053,60	289.053,60
190.166,84	190.166,84	190.166,84	190.166,84	190.166,84	190.166,84
(99.134,09)	(99.125,29)	(99.116,50)	(109.980,44)	(109.707,75)	(109.698,95)
3.360.495,47	3.360.486,67	3.360.477,88	3.371.341,82	3.371.069,13	3.371.060,33
2.673.359,75	2.673.169,58	2.672.979,41	2.793.755,98	2.787.859,83	2.787.669,67
1.713.663,50	1.713.663,50	1.713.663,50	1.713.663,50	1.713.663,50	1.713.663,50
13.616,24	13.426,07	13.235,90	19.892,91	13.996,77	13.806,60
208.080,01	208.080,01	208.080,01	322.199,57	322.199,57	322.199,57
378.000,00	378.000,00	378.000,00	378.000,00	378.000,00	378.000,00
360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00
687.135,72	687.317,09	687.498,47	577.585,85	583.209,29	583.390,67
61.842,21	61.858,54	61.874,86	51.982,73	52.488,84	52.505,16
103.070,36	103.097,56	103.124,77	86.637,88	87.481,39	87.508,60
44.713,57	44.731,71	44.749,85	33.758,58	34.320,93	34.339,07
477.509,58	477.629,28	477.748,99	405.206,66	408.918,13	409.037,84

Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19
3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89
3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89
432.285,35	432.294,14	432.302,94	432.311,74	432.320,53	432.329,33
432.285,35	432.294,14	432.302,94	432.311,74	432.320,53	432.329,33
62.755,06	62.755,06	62.755,06	62.755,06	62.755,06	62.755,06
289.053,60	289.053,60	289.053,60	289.053,60	289.053,60	289.053,60
190.166,84	190.166,84	190.166,84	190.166,84	190.166,84	190.166,84
(109.690,16)	(109.681,36)	(109.672,57)	(109.663,77)	(109.654,98)	(109.646,18)
3.371.051,54	3.371.042,74	3.371.033,95	3.371.025,15	3.371.016,36	3.371.007,56
2.787.479,50	2.787.289,33	2.787.099,16	2.786.909,00	2.786.718,83	2.786.528,66
1.713.663,50	1.713.663,50	1.713.663,50	1.713.663,50	1.713.663,50	1.713.663,50
13.616,43	13.426,27	13.236,10	13.045,93	12.855,76	12.665,60
322.199,57	322.199,57	322.199,57	322.199,57	322.199,57	322.199,57
378.000,00	378.000,00	378.000,00	378.000,00	378.000,00	378.000,00
360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00
583.572,04	583.753,41	583.934,78	584.116,15	584.297,52	584.478,90
52.521,48	52.537,81	52.554,13	52.570,45	52.586,78	52.603,10
87.535,81	87.563,01	87.590,22	87.617,42	87.644,63	87.671,83
34.357,20	34.375,34	34.393,48	34.411,62	34.429,75	34.447,89
409.157,54	409.277,25	409.396,96	409.516,66	409.636,37	409.756,07

Ano 20	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25
3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89
3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89
432.338,12	432.030,23	432.302,93	432.311,73	432.320,52	432.329,32
432.338,12	432.030,23	432.302,93	432.311,73	432.320,52	432.329,32
62.755,06	62.755,06	62.755,06	62.755,06	62.755,06	62.755,06
289.053,60	289.053,60	289.053,60	289.053,60	289.053,60	289.053,60
190.166,84	190.166,84	190.166,84	190.166,84	190.166,84	190.166,84
(109.637,39)	(109.945,27)	(109.672,58)	(109.663,78)	(109.654,98)	(109.646,19)
3.370.998,76	3.371.306,65	3.371.033,95	3.371.025,16	3.371.016,36	3.371.007,57
2.786.338,50	2.792.995,50	2.787.099,36	2.786.909,19	2.786.719,03	2.786.528,86
1.713.663,50	1.713.663,50	1.713.663,50	1.713.663,50	1.713.663,50	1.713.663,50
12.475,43	19.132,44	13.236,29	13.046,13	12.855,96	12.665,79
322.199,57	322.199,57	322.199,57	322.199,57	322.199,57	322.199,57
378.000,00	378.000,00	378.000,00	378.000,00	378.000,00	378.000,00
360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00
584.660,27	578.311,15	583.934,60	584.115,97	584.297,34	584.478,71
52.619,42	52.048,00	52.554,11	52.570,44	52.586,76	52.603,08
87.699,04	86.746,67	87.590,19	87.617,40	87.644,60	87.671,81
34.466,03	33.831,11	34.393,46	34.411,60	34.429,73	34.447,87
409.875,78	405.685,36	409.396,83	409.516,54	409.636,24	409.755,95

R\$ - abr/25

Ano 26	Ano 27	Ano 28	Ano 29	Ano 30
3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89
3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89	3.803.336,89
432.338,11	432.346,91	432.355,70	432.364,50	432.373,29
432.338,11	432.346,91	432.355,70	432.364,50	432.373,29
62.755,06	62.755,06	62.755,06	62.755,06	62.755,06
289.053,60	289.053,60	289.053,60	289.053,60	289.053,60
190.166,84	190.166,84	190.166,84	190.166,84	190.166,84
(109.637,39)	(109.628,60)	(109.619,80)	(109.611,01)	(109.602,21)
3.370.998,77	3.370.989,98	3.370.981,18	3.370.972,39	3.370.963,59
2.786.338,69	2.786.148,52	2.785.958,36	2.785.768,19	2.785.578,02
1.713.663,50	1.713.663,50	1.713.663,50	1.713.663,50	1.713.663,50
12.475,63	12.285,46	12.095,29	11.905,13	11.714,96
322.199,57	322.199,57	322.199,57	322.199,57	322.199,57
378.000,00	378.000,00	378.000,00	378.000,00	378.000,00
360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00
584.660,08	584.841,45	585.022,83	585.204,20	585.385,57
52.619,41	52.635,73	52.652,05	52.668,38	52.684,70
87.699,01	87.726,22	87.753,42	87.780,63	87.807,84
34.466,01	34.484,15	34.502,28	34.520,42	34.538,56
409.875,65	409.995,36	410.115,06	410.234,77	410.354,48

FLUXO DE CAIXA

DISCRIMINAÇÃO	Ano 1	Ano 2
1 - RESULTADO DO EXERCÍCIO	(443.414,05)	476.791,35
2 - INVESTIMENTOS	6.242.400,24	-
3 - DEPRECIAÇÃO	208.080,01	208.080,01
4. SALDO DO CAIXA	(6.477.734,28)	684.871,35
5 - TIR	9,03%	
6. SALDO DO CAIXA ACUMULADO	(6.477.734,28)	(5.792.862,93)
VPL	R\$ 0,00	

Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8
476.911,05	477.030,76	477.150,46	477.270,17	477.389,87	477.509,58
-	-	-	-	-	-
208.080,01	208.080,01	208.080,01	208.080,01	208.080,01	208.080,01
684.991,06	685.110,76	685.230,47	685.350,17	685.469,88	685.589,58

(5.107.871,87)	(4.422.761,10)	(3.737.530,64)	(3.052.180,46)	(2.366.710,58)	(1.681.121,00)
----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14
477.629,28	477.748,99	405.206,66	408.918,13	409.037,84	409.157,54
-	-	1.141.195,58	-	-	-
208.080,01	208.080,01	322.199,57	322.199,57	322.199,57	322.199,57
685.709,29	685.829,00	(413.789,36)	731.117,70	731.237,41	731.357,11

(995.411,71)	(309.582,71)	(723.372,07)	7.745,63	738.983,04	1.470.340,15
--------------	--------------	--------------	----------	------------	--------------

Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20
409.277,25	409.396,96	409.516,66	409.636,37	409.756,07	409.875,78
-	-	-	-	-	-
322.199,57	322.199,57	322.199,57	322.199,57	322.199,57	322.199,57
731.476,82	731.596,52	731.716,23	731.835,93	731.955,64	732.075,34

2.201.816,97	2.933.413,49	3.665.129,71	4.396.965,65	5.128.921,28	5.860.996,63
--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25	Ano 26
405.685,36	409.396,83	409.516,54	409.636,24	409.755,95	409.875,65
1.141.195,58	-	-	-	-	-
322.199,57	322.199,57	322.199,57	322.199,57	322.199,57	322.199,57
(413.310,66)	731.596,40	731.716,10	731.835,81	731.955,51	732.075,22

5.447.685,97	6.179.282,37	6.910.998,47	7.642.834,28	8.374.789,80	9.106.865,02
--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

R\$ - abr/25

Ano 27	Ano 28	Ano 29	Ano 30
409.995,36	410.115,06	410.234,77	410.354,48
-	-	-	-
322.199,57	322.199,57	322.199,57	322.199,57
732.194,93	732.314,63	732.434,34	732.554,04

9.839.059,94	10.571.374,57	11.303.808,91	12.036.362,95
--------------	---------------	---------------	---------------

WACC - BARRA BC

WACC	
IR + CSLL	34%
Inflação americana	2,24%
IPCA	3,78%
Custo de Capital Próprio	
taxa livre de risco (r_f)	4,25%
taxa de retorno do mercado maduro (r_m)	7,40%
taxa livre de risco estrutural (r'_f)	3,72%
$(r_m - r'_f)$	3,68%
Beta não alavancado	0,56
Beta realavancado	1,42
Ke_us (US\$)	9,47%
Risco país (r_B)	2,99%
k_E nominal	12,47%
k_E real	10,01%
Custo de Capital Financiamento	
TLP	7,78%
Remuneração do BNDES	1,50%
Taxa de Risco de Crédito	3,34%
k_D real	13,05%
Capital próprio	30,00%
Capital de terceiros	70,00%
WACC real	9,03%

fonte:
https://fred.stlouisfed.org/series/DFII10#0
https://www.bloomberg.com/quote/GT10:GOV?leadSource=uverify%20wall
https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20250425.pdf
https://home.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/TextView?type=daily_treasury_yield_curve&field_tdr_date_value=2024
https://www.investing.com/indices/us-spx-500-historical-data
https://www.investing.com/rates-bonds/u.s.-10-year-bond-yield-historical-data
https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/data.html
https://br.investing.com/rates-bonds/brazil-cds-10-years-usd-historical-data
https://www.tesourodireto.com.br/titulos/historico-de-precos-e-taxas.htm
https://www.infomoney.com.br/cotacoes/b3/indice/ibovespa/historico/
https://www.bndes.gov.br/wps/portal/site/home/financiamento/produto/bndes-finem-educacao-saude
https://www.bndes.gov.br/wps/portal/site/home/financiamento/produto/bndes-finem-credito-projetos-direto
https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html

ANEXO XIII. ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

CADERNO TÉCNICO

ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA E ECONÔMICO-FINANCEIRA

Concessão de Uso, a Título Oneroso, da Passarela da Barra

"Passarela Estaiada Manoel Fermino da Rocha", Área Adjacente e Espelho d'Água

Fundamento legal: Lei Municipal nº 4.878/2024 (alterada pela Lei nº 5.065/2025) e Lei Federal nº 14.133/2021

Data-base da modelagem: abril de 2025 | Horizonte de análise: 30 anos

SUMÁRIO

1. RESUMO EXECUTIVO.....	3
2. DESCRIÇÃO DO PROJETO E ESCOPO.....	4
2.1. Objeto.....	4
2.2. Natureza jurídica e condicionantes.....	4
2.3. Escopo de investimentos e obrigações.....	4
3. ANÁLISE DE MERCADO.....	5
3.1. Contexto e público-alvo.....	5
3.2. Potencial de receita.....	5
3.3. Concorrência e riscos de mercado.....	5
4. PREMISSAS E METODOLOGIA.....	6
4.1. Método de avaliação.....	6
4.2. Premissas gerais.....	6
4.3. Premissas tributárias.....	6
4.4. Custo de capital (WACC).....	7
5. PLANO DE INVESTIMENTOS.....	7
5.1. Investimento inicial.....	7
5.2. Reinvestimentos programados.....	8
5.3. Cronograma de desembolso e capital de giro.....	8
6. PROJEÇÃO DE RECEITAS, CUSTOS E RESULTADOS (DRE).....	8
6.1. Receitas.....	8
6.2. Composição dos custos operacionais (OPEX).....	9
6.3. Demonstrativo de resultados em anos representativos.....	9
7. PROJEÇÃO DE FLUXO DE CAIXA.....	10
8. INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA.....	10
9. ANÁLISE DE CENÁRIOS E RISCOS.....	11
9.1. Simulação de cenários.....	11
9.2. Matriz de riscos e medidas de mitigação.....	12
10. CONCLUSÃO E PARECER TÉCNICO.....	13

1. RESUMO EXECUTIVO

O presente Caderno Técnico consolida o Estudo de Viabilidade Técnica e Econômico-Financeira (EVTE) da concessão de uso, a título oneroso, do imóvel público denominado Passarela da Barra "Passarela Estaiada Manoel Fermino da Rocha", da área adjacente cadastrada sob DIC nº 35452 e do espelho d'água da margem direita do Rio Camboriú, no Município de Balneário Camboriú, Santa Catarina, pelo prazo de 30 (trinta) anos, admitida prorrogação por igual período, na forma da Lei Municipal nº 4.878/2024, com a redação dada pela Lei nº 5.065/2025, e da Lei Federal nº 14.133/2021.

A modelagem econômico-financeira, elaborada em moeda constante com data-base de abril de 2025, contempla investimento inicial de R\$ 6.242.400,24 destinado prioritariamente à recuperação estrutural dos estais, receita operacional estabilizada de R\$ 3.803.336,89 por ano, custos operacionais anuais de R\$ 1.713.663,50, outorga anual mínima de R\$ 378.000,00 e verificador independente de R\$ 360.000,00 por ano, além de reinvestimentos de R\$ 1.141.195,58 nos anos 11 e 21 para manutenção do sistema estaiado.

Os indicadores apurados demonstram que o projeto foi calibrado para o exato ponto de equilíbrio econômico: a Taxa Interna de Retorno (TIR) real do fluxo de caixa desalavancado é de 9,03% ao ano, coincidente com o Custo Médio Ponderado de Capital (WACC) real de 9,03% ao ano, resultando em Valor Presente Líquido (VPL) igual a R\$ 0,00. O payback simples ocorre no 12º ano de operação e o payback descontado se completa apenas no encerramento do prazo de 30 anos, o que confirma tecnicamente a adequação do prazo contratual adotado, equivalente a aproximadamente 2,5 vezes o período de retorno simples do investimento.

A análise de cenários indica sensibilidade relevante do resultado à receita: uma variação positiva de 10% eleva a TIR a 13,18% e gera VPL positivo superior a R\$ 2,1 milhões, ao passo que uma variação negativa de igual magnitude reduz a TIR a 4,60%, com VPL negativo de aproximadamente R\$ 2,2 milhões. Esse comportamento é típico de projetos de infraestrutura com custos predominantemente fixos e reforça a importância dos mecanismos contratuais de alocação de riscos, em especial o risco compartilhado da manutenção dos estais previsto no Termo de Referência.

Conclui-se, em síntese, pela viabilidade econômico-financeira do empreendimento nas condições modeladas. O projeto remunera adequadamente o capital privado sem gerar renda extraordinária ao concessionário, preserva a gratuidade da travessia pública, transfere ao parceiro privado os riscos de investimento, operação e manutenção e assegura ao Município receita de outorga com valor global mínimo estimado de R\$ 11.340.000,00 ao longo da vigência contratual.

2. DESCRIÇÃO DO PROJETO E ESCOPO

2.1. Objeto

O objeto da licitação é a concessão de uso, a título oneroso, do imóvel da Passarela da Barra (DIC 191443), do imóvel anexo à base da margem direita (DIC 35452) e do espelho d'água do Rio Camboriú limítrofe aos imóveis municipais (DICs 191443, 35452, 36302 e 36303), para exploração, gestão e implantação de melhorias das edificações, equipamentos urbanos e outros elementos, com a respectiva reforma e manutenção. A área total concedida corresponde a 3.409,37 m², dos quais aproximadamente 2.100 m² constituem área passível de exploração comercial.

A Passarela da Barra é ativo estratégico do Município, conectando o tradicional bairro da Barra à região contemporânea e valorizada da Barra Sul, com função primária de travessia do Rio Camboriú para pedestres, ciclistas e usuários de equipamentos de micromobilidade, nos termos da Lei Municipal nº 4.983/2025. A estrutura é composta por cinco áreas funcionais: Terminal Sul e Terminal Norte com áreas de apoio nos pavimentos inferiores, duas áreas cobertas com acesso por elevadores e grande área externa sobre o rio, e áreas de acesso aos elevadores e escadas com ampla circulação e espaço comercial.

2.2. Natureza jurídica e condicionantes

Trata-se de concessão de uso de bem público precedida de licitação na modalidade concorrência, sob a forma eletrônica e modo de disputa aberto, tendo por critério de julgamento o maior lance de outorga fixa anual. A concessão é onerosa, porém condicionada à manutenção do livre e gratuito acesso dos transeuntes à travessia, característica que define o equipamento como bem de mobilidade urbana, nos termos do art. 2º da Lei Municipal nº 4.878/2024. Todas as despesas decorrentes da concessão correm por conta e risco do concessionário, sem direito a pleito de participação ou indenização por parte do Município.

2.3. Escopo de investimentos e obrigações

O escopo abrange a inspeção detalhada e a manutenção dos estais no primeiro semestre de vigência contratual, condição de eficácia do contrato e risco compartilhado com o Poder Concedente quando os custos superarem R\$ 6.242.400,24, a reforma e modernização das instalações, a operação contínua com segurança 24 horas, limpeza, iluminação, manutenção de elevadores e tratamento anticorrosivo periódico, além da gestão comercial dos espaços destinados a alimentação, cultura, turismo, tecnologia, esporte, lazer e escritórios, incluindo a possibilidade de exploração de naming rights e publicidade mediante autorização expressa do Poder Concedente.

O modelo prevê ainda a apresentação de Plano de Trabalho em até 120 dias da assinatura, com análise em até 60 dias pelo Poder Concedente, e a entrega periódica de Plano de Gestão, Plano

de Gestão Ambiental, Plano de Manutenção, Plano de Exploração e Plano de Mídia, instrumentos que estruturam a governança contratual ao longo dos 30 anos.

3. ANÁLISE DE MERCADO

3.1. Contexto e público-alvo

Balneário Camboriú é o principal destino turístico de Santa Catarina e um dos mais relevantes do país, com população flutuante que multiplica a demanda por equipamentos de lazer, gastronomia e entretenimento nos períodos de alta temporada. A Passarela da Barra situa-se em vetor de expansão consolidado, na confluência entre a orla da Barra Sul, de altíssima densidade imobiliária e poder aquisitivo, e o bairro da Barra, polo gastronômico e cultural tradicional. O público-alvo compreende o fluxo de pedestres e ciclistas que já utiliza o equipamento como travessia, turistas em busca de experiências panorâmicas sobre o Rio Camboriú, e o mercado corporativo e de eventos interessado em espaços diferenciados para ativações de marca, patrocínios e naming rights.

3.2. Potencial de receita

A receita modelada de R\$ 3.803.336,89 por ano equivale a R\$ 316.944,74 mensais, correspondendo a um valor médio de R\$ 150,93 por metro quadrado explorável por mês sobre os 2.100 m² disponíveis. Trata-se de patamar compatível com locações comerciais em ativos premium da região, sobretudo considerando a diversificação de fontes: locação e cessão de espaços comerciais, eventos, exploração náutica e atracação de embarcações no espelho d'água, publicidade, patrocínios e naming rights. A localização singular sobre o rio, sem concorrente direto de tipologia equivalente no município, confere ao ativo caráter de monopólio locacional para determinados formatos de operação.

3.3. Concorrência e riscos de mercado

A concorrência indireta é composta pelos centros comerciais e polos gastronômicos consolidados da Barra Sul, da Avenida Atlântica e do próprio bairro da Barra, que disputam o mesmo gasto discricionário de residentes e turistas. O principal risco mercadológico reside na sazonalidade típica de destinos de veraneio e na velocidade de ativação comercial dos espaços após as obras, razão pela qual a modelagem adotou, de forma conservadora, apenas seis meses de receita no primeiro exercício e prazo de carência de até dois anos para o início da operação efetiva, conforme cronograma do Termo de Referência.

4. PREMISSAS E METODOLOGIA

4.1. Método de avaliação

A avaliação foi conduzida pelo método do Fluxo de Caixa Descontado (FCD), na perspectiva do projeto (fluxo desalavancado), em moeda constante com data-base de abril de 2025. Por se tratar de modelagem em termos reais, não se aplicam projeções de inflação aos fluxos; a atualização monetária contratual dar-se-á pela variação do IGP-M/FGV incidente sobre a outorga, conforme previsto no Termo de Referência, preservando o equilíbrio em termos reais. A taxa de desconto adotada é o WACC real de 9,03% ao ano, calculado pela metodologia CAPM com estrutura de capital de 30% de capital próprio e 70% de capital de terceiros, compatível com os padrões do BNDES, do Tribunal de Contas da União e das agências reguladoras federais.

4.2. Premissas gerais

Premissa	Valor	Referência
Prazo da concessão	30 anos	Lei nº 4.878/2024, art. 5º
Data-base da modelagem	abril/2025	Planilha econômico-financeira
Meses de operação e receita no 1º ano	6 meses	Premissa conservadora
Receita tarifária integral anual	R\$ 3.803.336,89	R\$ 150,93/m²/mês x 2.100 m²
OPEX anual estabilizado	R\$ 1.713.663,50	Composição no item 6
Outorga / fiscalização anual	R\$ 378.000,00	COMUNVAL, R\$ 15,00/m² x 2.100 m²
Verificador independente anual	R\$ 360.000,00	Termo de Referência, item 9.7
CAPEX inicial (estaís)	R\$ 6.242.400,24	Média dos orçamentos, Anexo VIII ETP
Reinvestimentos (anos 11 e 21)	R\$ 1.141.195,58 cada	Ciclo decenal de manutenção estaiada
WACC real	9,03% a.a.	CAPM, estrutura 30/70

4.3. Premissas tributárias

O regime tributário adotado é o do lucro real, próprio de Sociedades de Propósito Específico constituídas para contratos de longo prazo, com apuração não cumulativa de PIS e COFINS. Foram considerados créditos de PIS/COFINS equivalentes a 50% dos custos e despesas operacionais e a 100% da depreciação, evitando a superestimativa da carga tributária efetiva.

Tributo	Alíquota / critério	Base de incidência
---------	---------------------	--------------------

PIS	1,65%	Receita bruta
COFINS	7,60%	Receita bruta
ISS	5,00%	Receita bruta
Crédito PIS/COFINS	50% / 100%	Custos e despesas / depreciação
CSLL	9,00%	Resultado operacional
IRPJ	15,00%	Resultado operacional
Adicional de IRPJ	10,00%	Parcela do lucro acima de R\$ 240.000,00/ano

4.4. Custo de capital (WACC)

O custo real de capital próprio foi apurado em 10,01% ao ano, a partir de taxa livre de risco de 4,25%, prêmio de mercado de 3,68%, beta realavancado de 1,42 para a estrutura de capital do projeto, risco-país de 2,99% e diferencial de inflação entre Estados Unidos (2,24%) e Brasil (IPCA de 3,78%). O custo real da dívida foi estimado em 13,05% ao ano antes do benefício fiscal, tomando por referência a TLP de 7,78%, a remuneração do BNDES de 1,50% e spread de risco de crédito de 3,34%. Ponderados os componentes pela estrutura de 30% de capital próprio e 70% de terceiros, e considerado o benefício fiscal de 34% sobre a dívida, obtém-se o WACC real de 9,03% ao ano, adotado como Taxa Mínima de Atratividade do projeto.

5. PLANO DE INVESTIMENTOS

5.1. Investimento inicial

O investimento inicial de R\$ 6.242.400,24 destina-se integralmente à recuperação da estrutura estaiada da passarela, valor correspondente à média dos orçamentos apresentados no Anexo VIII do Estudo Técnico Preliminar. A intervenção compreende a inspeção detalhada dos estais, o retensionamento e a eventual substituição de cabos de sustentação, a recuperação estrutural, o tratamento anticorrosivo e o reforço de componentes metálicos, além do restabelecimento das condições de segurança e da modernização das instalações básicas do equipamento. Trata-se de condição de eficácia do contrato, com conclusão prevista para o primeiro semestre de vigência, e de risco compartilhado: caso os custos comprovados superem o valor de referência, o Poder Concedente poderá autorizar o reequilíbrio na forma de desconto no pagamento da outorga anual.

5.2. Reinvestimentos programados

O ciclo de vida do sistema estaiado exige manutenções pesadas em periodicidade aproximadamente decenal. A modelagem prevê, por conseguinte, reinvestimentos de R\$

1.141.195,58 no ano 11 e no ano 21 da concessão, depreciados em 10 anos cada, assegurando a integridade estrutural do ativo até a reversão ao patrimônio municipal ao término do contrato.

5.3. Cronograma de desembolso e capital de giro

Período	Desembolso	Destinação
Ano 1	R\$ 6.242.400,24	Recuperação integral do sistema estaiado
Ano 11	R\$ 1.141.195,58	Manutenção pesada dos estais (1º ciclo)
Ano 21	R\$ 1.141.195,58	Manutenção pesada dos estais (2º ciclo)
Total	R\$ 8.524.791,40	CAPEX total do ciclo da concessão

A necessidade de capital de giro concentra-se no primeiro exercício, no qual a operação parcial de seis meses gera receita de apenas R\$ 1.901.668,44 frente a custos e despesas que produzem resultado negativo de R\$ 443.414,05. Esse déficit inicial, somado ao investimento, resulta em exposição máxima de caixa de R\$ 6.477.734,28 ao final do ano 1, valor que dimensiona o aporte total exigido dos acionistas e financiadores da SPE e que fundamenta a exigência editalícia de patrimônio líquido mínimo de 10% do valor global da licitação (20% em caso de consórcio) e garantia de execução de 5% do valor homologado.

6. PROJEÇÃO DE RECEITAS, CUSTOS E RESULTADOS (DRE)

6.1. Receitas

A receita operacional estabilizada é de R\$ 3.803.336,89 por ano a partir do segundo exercício, correspondente à exploração comercial dos 2.100 m² disponíveis ao valor médio de R\$ 150,93 por metro quadrado ao mês. No primeiro ano, em razão do período de obras e ativação comercial, considera-se apenas 50% da receita plena. Sobre as receitas acessórias de visibilidade e imagem incide outorga variável de 10%, e igual percentual incide sobre a receita bruta da exploração do imóvel DIC 35452 e do espelho d'água, fluxos tratados de forma conservadora fora da receita-base da modelagem.

6.2. Composição dos custos operacionais (OPEX)

Item de custo	Custo mensal	Custo anual
Custos administrativos da SPE	R\$ 50.000,00	R\$ 600.000,00
Vigilância e segurança 24h	R\$ 46.696,65	R\$ 560.359,80
Limpeza e conservação	R\$ 28.190,17	R\$ 338.282,04
Energia elétrica e COSIP	R\$ 8.938,26	R\$ 107.259,12
Manutenção de elevadores	R\$ 5.643,00	R\$ 67.716,00

Água e esgoto	R\$ 1.434,05	R\$ 17.208,60
Manutenção de gerador	R\$ 1.051,24	R\$ 12.614,88
Materiais elétricos	R\$ 724,62	R\$ 8.695,40
Materiais de construção e ferramentas	R\$ 74,38	R\$ 892,50
Recarga de extintores	R\$ 52,93	R\$ 635,16
Total OPEX	R\$ 142.805,29	R\$ 1.713.663,50

Somam-se ao OPEX as despesas anuais de outorga e fiscalização (R\$ 378.000,00), verificador independente (R\$ 360.000,00), seguros e garantias (entre R\$ 9,2 mil e R\$ 46,1 mil por ano, conforme a exposição a risco de cada exercício) e a depreciação, que parte de R\$ 208.080,01 anuais e se eleva a R\$ 322.199,57 a partir do ano 11 com a incorporação dos reinvestimentos.

6.3. Demonstrativo de resultados em anos representativos

Discriminação (R\$, abr/25)	Ano 1	Ano 2	Ano 12
Receita bruta	1.901.668,44	3.803.336,89	3.803.336,89
Deduções da receita	(196.106,41)	(442.788,65)	(432.267,76)
Receita líquida	1.705.562,03	3.360.548,24	3.371.069,13
Despesas totais	(2.148.976,08)	(2.674.500,75)	(2.787.859,83)
Resultado operacional	(443.414,05)	686.047,49	583.209,29
CSLL, IRPJ e adicional	0,00	(209.256,14)	(174.291,16)
Resultado do exercício	(443.414,05)	476.791,35	408.918,13

O demonstrativo evidencia o padrão típico de concessões de infraestrutura: prejuízo contábil no exercício de implantação, seguido de resultados líquidos positivos e estáveis entre R\$ 405 mil e R\$ 478 mil por ano ao longo de toda a operação. O resultado operacional recorrente situa-se na faixa de R\$ 578 mil a R\$ 690 mil anuais, com leve redução a partir do ano 11 em razão do incremento da depreciação decorrente dos reinvestimentos.

7. PROJEÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

O fluxo de caixa do projeto é obtido pela soma do resultado do exercício com a depreciação (despesa não caixa), deduzidos os investimentos e reinvestimentos. O ano 1 concentra a exposição negativa de R\$ 6.477.734,28. A partir do ano 2, o projeto gera caixa operacional líquido entre R\$ 684 mil e R\$ 732 mil por ano, interrompido apenas nos anos 11 e 21, nos quais os reinvestimentos nos estais produzem saldos anuais negativos de aproximadamente R\$ 413 mil, prontamente recompostos nos exercícios seguintes.

Marco temporal	Saldo de caixa do período	Saldo acumulado
Ano 1	(R\$ 6.477.734,28)	(R\$ 6.477.734,28)
Ano 2	R\$ 684.871,35	(R\$ 5.792.862,93)
Ano 10	R\$ 685.829,00	(R\$ 309.582,71)
Ano 11 (reinvest.)	(R\$ 413.789,36)	(R\$ 723.372,07)
Ano 12	R\$ 731.117,70	R\$ 7.745,63
Ano 20	R\$ 732.075,34	R\$ 5.860.996,63
Ano 21 (reinvest.)	(R\$ 413.310,66)	R\$ 5.447.685,97
Ano 30	R\$ 732.554,04	R\$ 12.036.362,95

Do ponto de vista da liquidez, o saldo acumulado torna-se positivo no ano 12 e encerra o horizonte contratual em R\$ 12.036.362,95 em valores constantes. A trajetória demonstra que o projeto é autossustentável após a fase de implantação, sem necessidade de aportes adicionais dos acionistas além da exposição inicial, desde que preservadas as premissas de receita e a disciplina de custos.

8. INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA

Indicador	Resultado	Critério de referência
TIR real do projeto	9,03% a.a.	$TIR \geq WACC$
WACC real (TMA)	9,03% a.a.	CAPM, estrutura 30/70
VPL @ 9,03% a.a.	R\$ 0,00	$VPL \geq 0$
Payback simples	12 anos	Inferior ao prazo contratual
Payback descontado	30 anos	Igual ao prazo contratual
Prazo da concessão	30 anos	$\approx 2,5 \times$ payback simples

A leitura conjunta dos indicadores merece destaque técnico. A coincidência exata entre TIR e WACC, com VPL nulo, não é acidental: revela que a modelagem foi calibrada para o ponto de equilíbrio econômico do contrato, no qual o concessionário recupera integralmente o capital investido e obtém remuneração idêntica ao seu custo de oportunidade, sem lucro econômico extraordinário. Essa é precisamente a condição desejável em estudos de precificação de concessões públicas: qualquer lance de outorga acima do mínimo, obtido em ambiente competitivo, transfere valor ao ente público, ao passo que o valor mínimo preserva a exequibilidade da proposta.

O payback simples de 12 anos indica que o capital nominal investido é recuperado dentro do primeiro terço da vigência. O payback descontado, por construção, ocorre apenas no ano 30, uma vez que o VPL zera exatamente no encerramento do contrato. Esse resultado confirma a justificativa do Termo de Referência para o prazo de 30 anos, alinhado à prática de mercado que recomenda período de concessão equivalente a aproximadamente 2,5 vezes o prazo de retorno do investimento, garantindo margem de segurança para a complexidade do projeto.

9. ANÁLISE DE CENÁRIOS E RISCOS

9.1. Simulação de cenários

Para aferir a robustez do resultado, o fluxo de caixa foi reprocessado sob hipóteses alternativas de receita, custos e investimento, mantidas as demais premissas da modelagem oficial. Os resultados são sintetizados a seguir.

Cenário	TIR real	VPL @ 9,03% a.a.	Payback simples
Otimista (receita +10%, OPEX -5%)	14,25%	+ R\$ 2,71 milhões	8 anos
Otimista moderado (receita +10%)	13,18%	+ R\$ 2,15 milhões	9 anos
Base (modelagem oficial)	9,03%	R\$ 0,00	12 anos
CAPEX +20%	7,21%	- R\$ 1,08 milhão	14 anos
Pessimista (receita -10%)	4,60%	- R\$ 2,16 milhões	17 anos
Estresse (receita -10%, OPEX +10%)	1,82%	- R\$ 3,35 milhões	25 anos

A sensibilidade é assimétrica e concentrada na receita: cada ponto percentual de variação na receita desloca a TIR em aproximadamente 0,42 ponto percentual, reflexo da estrutura de custos majoritariamente fixa. O cenário de estresse combinado, embora ainda apresente TIR positiva e recuperação nominal do capital dentro do prazo, destrói valor econômico relevante e sinaliza o limite de resiliência do projeto. Em contrapartida, ganhos moderados de ocupação e eficiência elevam a TIR a patamares de dois dígitos, o que constitui o incentivo econômico central para a boa gestão comercial do ativo pelo parceiro privado.

9.2. Matriz de riscos e medidas de mitigação

Risco	Descrição	Mitigação
Estrutural (estaís)	Custos de recuperação superiores ao referencial de R\$ 6.242.400,24	Risco compartilhado com reequilíbrio via desconto na outorga, mediante comprovação de custos (TR, item 2.1.3.1)
Demanda comercial	Ocupação e receitas inferiores ao	Receita de 50% no ano 1, carência

	projetado, sobretudo na ativação inicial	de até 2 anos, diversificação de fontes (locação, eventos, náutica, publicidade, naming rights)
Execução e prazo	Atrasos em licenças e obras que posterguem a operação	Condições de eficácia com prazos definidos, prorrogação por fato não imputável à concessionária e redistribuição da outorga (TR, item 8.2.4)
Qualificação do operador	Inexecução por insuficiência técnica ou financeira	Atestados de capacidade técnica em estruturas estaiadas, gestão comercial e gestão ambiental; PL mínimo de 10% (20% em consórcio); garantia de 5%
Desempenho operacional	Degradação dos níveis de serviço ao longo de 30 anos	Verificador independente, sistema de mensuração de desempenho, fiscalização por comissão tripartite e poder de intervenção do concedente
Sinistros e terceiros	Acidentes e danos na área da concessão	Seguro obrigatório contra acidentes com cobertura a terceiros, responsabilidade integral da concessionária

10. CONCLUSÃO E PARECER TÉCNICO

O Estudo de Viabilidade Técnica e Econômico-Financeira demonstra que a concessão de uso onerosa da Passarela da Barra está estruturada sobre premissas realistas, verificáveis e aderentes às melhores práticas nacionais de modelagem de concessões e parcerias público-privadas. A receita projetada guarda correspondência com o mercado imobiliário comercial da região, os custos operacionais refletem as obrigações efetivamente impostas pelo Termo de Referência, o regime tributário reproduz a realidade de uma SPE em lucro real e o custo de capital foi apurado por metodologia consagrada e auditável.

Os indicadores centrais confirmam a viabilidade do empreendimento: TIR real de 9,03% ao ano, idêntica ao WACC, VPL nulo na data-base, payback simples de 12 anos e recuperação econômica integral ao término dos 30 anos de contrato. A modelagem posiciona o certame no ponto ótimo de precificação, no qual o lance mínimo de outorga anual de R\$ 378.000,00, com valor global de R\$ 11.340.000,00, é simultaneamente exequível para o mercado e vantajoso para a Administração, cabendo à competição do certame capturar eventual excedente econômico em favor do Município.

A análise de cenários evidencia que a viabilidade é sensível à performance comercial, mas os mecanismos contratuais de alocação de riscos, notadamente o compartilhamento do risco estrutural dos estais, o escalonamento da receita inicial, a carência para início da operação e a

exigência de qualificação técnica e econômico-financeira robusta dos licitantes, conferem ao arranjo proteção adequada contra os principais vetores de frustração identificados.

Diante do exposto, opina-se favoravelmente à viabilidade econômico-financeira do projeto e ao prosseguimento do processo licitatório na modalidade concorrência, sob o critério de maior lance de outorga fixa anual, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021 e da Lei Municipal nº 4.878/2024, recomendando-se a manutenção integral dos mecanismos de mitigação de riscos previstos no Termo de Referência e o acompanhamento sistemático dos indicadores de desempenho e das receitas da concessão pelo verificador independente ao longo de toda a vigência contratual.

Balneário Camboriú (SC), 3 de julho de 2026.

Fabio Allan Fiedler

Presidente BC Investimentos



“BALNEÁRIO CAMBORIÚ – CAPITAL CATARINENSE DO TURISMO”

Rua Dinamarca, nº. 175 – Sala 201 e 202 - Bairro das Nações
Balneário Camboriú (SC) – CEP. 88.339-005

ANEXO XIV. CONDICIONANTES SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO – SPU

ATO PERANTE A SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO – SPU, UTILIZAÇÃO DO ESPELHO D'ÁGUA E PASSARELA E RETRIBUIÇÃO DE 2%

1. OBJETO E DIRETRIZES GERAIS

O presente tem por finalidade consolidar, esclarecer e ratificar as obrigações atribuídas à futura Concessionária da Passarela da Barra “Manoel Firmino da Rocha”, relativas à ocupação, regularização e exploração econômica da Passarela sobre o Rio Camboriú, dos espaços físicos em águas públicas e do espelho d'água.

Caberá à Concessionária vencedora, por sua conta, risco e responsabilidade, promover todos os procedimentos administrativos, técnicos e legais necessários perante a Secretaria do Patrimônio da União (SPU/União), Autoridade Marítima e demais órgãos competentes, observando a legislação federal aplicável durante todo o período da concessão.

2. RESPONSABILIDADE E ESCOPO DA REGULARIZAÇÃO

Homologado o certame, a Concessionária promoverá diretamente perante a SPU/União a regularização da utilização dos espaços físicos e das atividades econômicas pretendidas no Rio Camboriú, no espelho d'água e na própria Passarela.

A obrigação de regularização abrange, especificamente:

- **Obtenção de Títulos:**

Requerer as autorizações, cessões de uso ou instrumentos jurídicos pertinentes para a exploração da Passarela e do espelho d'água e áreas adjacentes;

- **Consulta de Admissibilidade e Metragem:**

Consultar formalmente e obter da SPU a confirmação da viabilidade jurídica/técnica de cada atividade que pretenda implantar (comercial, turística, gastronômica, náutica, etc.), bem como a delimitação e aprovação da metragem ou extensão territorial/aquática efetivamente autorizada para cada uso;

- **Instrução Técnica:**

Elaborar e apresentar memoriais descritivos, plantas, projetos executivos, ART/RRT, licenças ambientais e demais levantamentos exigidos pelos órgãos competentes;

- **Custeio de Encargos:**

Suportar integralmente as taxas, retribuições, preços públicos e demais obrigações decorrentes da ocupação.

Nota de Alocação de Riscos:

Os projetos referenciais e o Termo de Referência da licitação não garantem a aprovação prévia ou automática de atividades, metragens ou leiautes perante a SPU. Caso determinada atividade seja negada, limitada ou tenha sua área reduzida pela autoridade federal, caberá à Concessionária promover as adaptações necessárias ao seu projeto, sem direito a reequilíbrio econômico por essa circunstância.

3. MOMENTO PROCESSUAL E OPORTUNIDADE DE FORMALIZAÇÃO

Conforme orientação técnica da SPU/SC, o procedimento de regularização deve ser promovido **após a definição do vencedor da licitação**.

Essa sistemática traz eficiência processual e evita ônus imotivados ao Município, pois permite que o requerimento seja instruído com base no projeto executivo real apresentado pela Concessionária, definindo com precisão as metragens do espelho d'água, estruturas náuticas e atividades exploradas.

4. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E RETRIBUIÇÃO DE 2% À UNIÃO

A ocupação e utilização de espaços em águas públicas federais são disciplinadas pela Lei Federal nº 9.636/1998 e pela Portaria SPU/ME nº 5.629, de 23 de junho de 2022 (e suas atualizações).

Conforme o art. 7º da Portaria SPU/ME nº 5.629/2022, a retribuição anual à União pelo uso do espaço em águas públicas federais corresponderá a **2% (dois por cento) sobre a receita bruta** auferida com a exploração econômica da área do espelho d’água.

A obrigação encontra-se previamente contemplada nos documentos do certame:

1. **Minuta do Contrato de Concessão:** Cláusula Quarta, item 4.3.3.
2. **Termo de Referência (TR):** Cláusula 8ª, item 8.5.5 (“*A Secretaria de Patrimônio da União – SPU, conforme legislação federal aplicável, emitirá guia correspondente a 2% (dois por cento) da outorga fixa anual*”).

5. COMPATIBILIZAÇÃO E DEVERES OPERACIONAIS

Para a correta execução contratual, a Concessionária deverá:

- Submeter previamente à SPU cada atividade e metragem que pretenda explorar;
- Efetuar diretamente o adimplemento das guias e taxas emitidas pela SPU;
- Comprovar periodicamente perante o Poder Concedente a manutenção da regularidade de suas autorizações e recolhimentos federais;
- Adequar suas instalações e operação às condicionantes estipuladas pela SPU e pela Autoridade Marítima.

6. AUSÊNCIA DE DIREITO A REEQUILÍBRIO ECONÔMICO

Por se tratar de encargo originário, expressamente previsto no edital e na legislação federal, a obrigação de regularização e o recolhimento do percentual de 2% devidos à SPU já devem compor as premissas econômicas da proposta da Concessionária. Portanto, tais obrigações não ensejarão pedidos de reequilíbrio econômico-financeiro.

7. CONCLUSÃO E SÍNTESE DAS DETERMINAÇÕES

Fica formalmente ratificado e determinado que:

- **a)** A futura Concessionária é a única e exclusiva responsável por regularizar perante a SPU/União a ocupação e exploração econômica da Passarela, do espelho d’água e áreas adjacentes;
- **b)** A regularização será requerida pela Concessionária vencedora logo após a homologação da licitação, instruída com o seu projeto executivo, metragens finais e ART/RRT;
- **c)** Caberá à Concessionária verificar junto à SPU a permissibilidade legal de cada atividade pretendida e a exata metragem autorizável no Rio Camboriú e na Passarela;
- **d)** A Concessionária arcará integralmente com o pagamento da taxa/outorga de **2% (dois por cento)** cobrada pela SPU, nos termos da legislação federal, do item 4.3.3 da Cláusula 4ª do Contrato (“4.3.3. A SPU – Secretaria de Patrimônio da União, conforme norma federal, emitirá guia no valor de 2% (dois por cento) da OUTORGA ANUAL.”) e do item 8.5.5 do TR (“8.5.5. A Secretaria de Patrimônio da União – SPU, conforme legislação federal aplicável, emitirá guia correspondente a 2% (dois por cento) da outorga fixa anual.”);
- **e)** Não caberá ao Poder Concedente qualquer responsabilidade, custo ou ônus decorrente de inadimplemento ou atraso de taxas, e/ou indeferimento de eventuais atividades e metragens visadas pelo Concessionário por parte da SPU.

Balneário Camboriú/SC, 13 de agosto de 2026.

Documento assinado digitalmente
 **FABIO ALLAN FIEDLER**
Data: 14/08/2026 11:49:16-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Diretor-Presidente BC Investimentos S/A

Fabio Allan Fiedler

CADERNO TÉCNICO

ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA E ECONÔMICO-FINANCEIRA

Concessão de Uso, a Título Oneroso, da Passarela da Barra

"Passarela Estaiada Manoel Fermino da Rocha", Área Adjacente e Espelho d'Água

Fundamento legal: Lei Municipal nº 4.878/2024 (alterada pela Lei nº 5.065/2025) e Lei Federal nº 14.133/2021

Data-base da modelagem: abril de 2025 | Horizonte de análise: 30 anos

SUMÁRIO

1. RESUMO EXECUTIVO.....	3
2. DESCRIÇÃO DO PROJETO E ESCOPO.....	4
2.1. Objeto.....	4
2.2. Natureza jurídica e condicionantes.....	4
2.3. Escopo de investimentos e obrigações.....	4
3. ANÁLISE DE MERCADO.....	5
3.1. Contexto e público-alvo.....	5
3.2. Potencial de receita.....	5
3.3. Concorrência e riscos de mercado.....	5
4. PREMISSAS E METODOLOGIA.....	6
4.1. Método de avaliação.....	6
4.2. Premissas gerais.....	6
4.3. Premissas tributárias.....	6
4.4. Custo de capital (WACC).....	7
5. PLANO DE INVESTIMENTOS.....	7
5.1. Investimento inicial.....	7
5.2. Reinvestimentos programados.....	8
5.3. Cronograma de desembolso e capital de giro.....	8
6. PROJEÇÃO DE RECEITAS, CUSTOS E RESULTADOS (DRE).....	8
6.1. Receitas.....	8
6.2. Composição dos custos operacionais (OPEX).....	9
6.3. Demonstrativo de resultados em anos representativos.....	9
7. PROJEÇÃO DE FLUXO DE CAIXA.....	10
8. INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA.....	10
9. ANÁLISE DE CENÁRIOS E RISCOS.....	11
9.1. Simulação de cenários.....	11
9.2. Matriz de riscos e medidas de mitigação.....	12
10. CONCLUSÃO E PARECER TÉCNICO.....	13

1. RESUMO EXECUTIVO

O presente Caderno Técnico consolida o Estudo de Viabilidade Técnica e Econômico-Financeira (EVTE) da concessão de uso, a título oneroso, do imóvel público denominado Passarela da Barra "Passarela Estaiada Manoel Fermino da Rocha", da área adjacente cadastrada sob DIC nº 35452 e do espelho d'água da margem direita do Rio Camboriú, no Município de Balneário Camboriú, Santa Catarina, pelo prazo de 30 (trinta) anos, admitida prorrogação por igual período, na forma da Lei Municipal nº 4.878/2024, com a redação dada pela Lei nº 5.065/2025, e da Lei Federal nº 14.133/2021.

A modelagem econômico-financeira, elaborada em moeda constante com data-base de abril de 2025, contempla investimento inicial de R\$ 6.242.400,24 destinado prioritariamente à recuperação estrutural dos estais, receita operacional estabilizada de R\$ 3.803.336,89 por ano, custos operacionais anuais de R\$ 1.713.663,50, outorga anual mínima de R\$ 378.000,00 e verificador independente de R\$ 360.000,00 por ano, além de reinvestimentos de R\$ 1.141.195,58 nos anos 11 e 21 para manutenção do sistema estaiado.

Os indicadores apurados demonstram que o projeto foi calibrado para o exato ponto de equilíbrio econômico: a Taxa Interna de Retorno (TIR) real do fluxo de caixa desalavancado é de 9,03% ao ano, coincidente com o Custo Médio Ponderado de Capital (WACC) real de 9,03% ao ano, resultando em Valor Presente Líquido (VPL) igual a R\$ 0,00. O payback simples ocorre no 12º ano de operação e o payback descontado se completa apenas no encerramento do prazo de 30 anos, o que confirma tecnicamente a adequação do prazo contratual adotado, equivalente a aproximadamente 2,5 vezes o período de retorno simples do investimento.

A análise de cenários indica sensibilidade relevante do resultado à receita: uma variação positiva de 10% eleva a TIR a 13,18% e gera VPL positivo superior a R\$ 2,1 milhões, ao passo que uma variação negativa de igual magnitude reduz a TIR a 4,60%, com VPL negativo de aproximadamente R\$ 2,2 milhões. Esse comportamento é típico de projetos de infraestrutura com custos predominantemente fixos e reforça a importância dos mecanismos contratuais de alocação de riscos, em especial o risco compartilhado da manutenção dos estais previsto no Termo de Referência.

Conclui-se, em síntese, pela viabilidade econômico-financeira do empreendimento nas condições modeladas. O projeto remunera adequadamente o capital privado sem gerar renda extraordinária ao concessionário, preserva a gratuidade da travessia pública, transfere ao parceiro privado os riscos de investimento, operação e manutenção e assegura ao Município receita de outorga com valor global mínimo estimado de R\$ 11.340.000,00 ao longo da vigência contratual.

2. DESCRIÇÃO DO PROJETO E ESCOPO

2.1. Objeto

O objeto da licitação é a concessão de uso, a título oneroso, do imóvel da Passarela da Barra (DIC 191443), do imóvel anexo à base da margem direita (DIC 35452) e do espelho d'água do Rio Camboriú limítrofe aos imóveis municipais (DICs 191443, 35452, 36302 e 36303), para exploração, gestão e implantação de melhorias das edificações, equipamentos urbanos e outros elementos, com a respectiva reforma e manutenção. A área total concedida corresponde a 3.409,37 m², dos quais aproximadamente 2.100 m² constituem área passível de exploração comercial.

A Passarela da Barra é ativo estratégico do Município, conectando o tradicional bairro da Barra à região contemporânea e valorizada da Barra Sul, com função primária de travessia do Rio Camboriú para pedestres, ciclistas e usuários de equipamentos de micromobilidade, nos termos da Lei Municipal nº 4.983/2025. A estrutura é composta por cinco áreas funcionais: Terminal Sul e Terminal Norte com áreas de apoio nos pavimentos inferiores, duas áreas cobertas com acesso por elevadores e grande área externa sobre o rio, e áreas de acesso aos elevadores e escadas com ampla circulação e espaço comercial.

2.2. Natureza jurídica e condicionantes

Trata-se de concessão de uso de bem público precedida de licitação na modalidade concorrência, sob a forma eletrônica e modo de disputa aberto, tendo por critério de julgamento o maior lance de outorga fixa anual. A concessão é onerosa, porém condicionada à manutenção do livre e gratuito acesso dos transeuntes à travessia, característica que define o equipamento como bem de mobilidade urbana, nos termos do art. 2º da Lei Municipal nº 4.878/2024. Todas as despesas decorrentes da concessão correm por conta e risco do concessionário, sem direito a pleito de participação ou indenização por parte do Município.

2.3. Escopo de investimentos e obrigações

O escopo abrange a inspeção detalhada e a manutenção dos estais no primeiro semestre de vigência contratual, condição de eficácia do contrato e risco compartilhado com o Poder Concedente quando os custos superarem R\$ 6.242.400,24, a reforma e modernização das instalações, a operação contínua com segurança 24 horas, limpeza, iluminação, manutenção de elevadores e tratamento anticorrosivo periódico, além da gestão comercial dos espaços destinados a alimentação, cultura, turismo, tecnologia, esporte, lazer e escritórios, incluindo a possibilidade de exploração de naming rights e publicidade mediante autorização expressa do Poder Concedente.

O modelo prevê ainda a apresentação de Plano de Trabalho em até 120 dias da assinatura, com análise em até 60 dias pelo Poder Concedente, e a entrega periódica de Plano de Gestão, Plano

de Gestão Ambiental, Plano de Manutenção, Plano de Exploração e Plano de Mídia, instrumentos que estruturam a governança contratual ao longo dos 30 anos.

3. ANÁLISE DE MERCADO

3.1. Contexto e público-alvo

Balneário Camboriú é o principal destino turístico de Santa Catarina e um dos mais relevantes do país, com população flutuante que multiplica a demanda por equipamentos de lazer, gastronomia e entretenimento nos períodos de alta temporada. A Passarela da Barra situa-se em vetor de expansão consolidado, na confluência entre a orla da Barra Sul, de altíssima densidade imobiliária e poder aquisitivo, e o bairro da Barra, polo gastronômico e cultural tradicional. O público-alvo compreende o fluxo de pedestres e ciclistas que já utiliza o equipamento como travessia, turistas em busca de experiências panorâmicas sobre o Rio Camboriú, e o mercado corporativo e de eventos interessado em espaços diferenciados para ativações de marca, patrocínios e naming rights.

3.2. Potencial de receita

A receita modelada de R\$ 3.803.336,89 por ano equivale a R\$ 316.944,74 mensais, correspondendo a um valor médio de R\$ 150,93 por metro quadrado explorável por mês sobre os 2.100 m² disponíveis. Trata-se de patamar compatível com locações comerciais em ativos premium da região, sobretudo considerando a diversificação de fontes: locação e cessão de espaços comerciais, eventos, exploração náutica e atracação de embarcações no espelho d'água, publicidade, patrocínios e naming rights. A localização singular sobre o rio, sem concorrente direto de tipologia equivalente no município, confere ao ativo caráter de monopólio locacional para determinados formatos de operação.

3.3. Concorrência e riscos de mercado

A concorrência indireta é composta pelos centros comerciais e polos gastronômicos consolidados da Barra Sul, da Avenida Atlântica e do próprio bairro da Barra, que disputam o mesmo gasto discricionário de residentes e turistas. O principal risco mercadológico reside na sazonalidade típica de destinos de veraneio e na velocidade de ativação comercial dos espaços após as obras, razão pela qual a modelagem adotou, de forma conservadora, apenas seis meses de receita no primeiro exercício e prazo de carência de até dois anos para o início da operação efetiva, conforme cronograma do Termo de Referência.

4. PREMISSAS E METODOLOGIA

4.1. Método de avaliação

A avaliação foi conduzida pelo método do Fluxo de Caixa Descontado (FCD), na perspectiva do projeto (fluxo desalavancado), em moeda constante com data-base de abril de 2025. Por se tratar de modelagem em termos reais, não se aplicam projeções de inflação aos fluxos; a atualização monetária contratual dar-se-á pela variação do IGP-M/FGV incidente sobre a outorga, conforme previsto no Termo de Referência, preservando o equilíbrio em termos reais. A taxa de desconto adotada é o WACC real de 9,03% ao ano, calculado pela metodologia CAPM com estrutura de capital de 30% de capital próprio e 70% de capital de terceiros, compatível com os padrões do BNDES, do Tribunal de Contas da União e das agências reguladoras federais.

4.2. Premissas gerais

Premissa	Valor	Referência
Prazo da concessão	30 anos	Lei nº 4.878/2024, art. 5º
Data-base da modelagem	abril/2025	Planilha econômico-financeira
Meses de operação e receita no 1º ano	6 meses	Premissa conservadora
Receita tarifária integral anual	R\$ 3.803.336,89	R\$ 150,93/m²/mês x 2.100 m²
OPEX anual estabilizado	R\$ 1.713.663,50	Composição no item 6
Outorga / fiscalização anual	R\$ 378.000,00	COMUNVAL, R\$ 15,00/m² x 2.100 m²
Verificador independente anual	R\$ 360.000,00	Termo de Referência, item 9.7
CAPEX inicial (estaís)	R\$ 6.242.400,24	Média dos orçamentos, Anexo VIII ETP
Reinvestimentos (anos 11 e 21)	R\$ 1.141.195,58 cada	Ciclo decenal de manutenção estaiada
WACC real	9,03% a.a.	CAPM, estrutura 30/70

4.3. Premissas tributárias

O regime tributário adotado é o do lucro real, próprio de Sociedades de Propósito Específico constituídas para contratos de longo prazo, com apuração não cumulativa de PIS e COFINS. Foram considerados créditos de PIS/COFINS equivalentes a 50% dos custos e despesas operacionais e a 100% da depreciação, evitando a superestimativa da carga tributária efetiva.

Tributo	Alíquota / critério	Base de incidência
---------	---------------------	--------------------

PIS	1,65%	Receita bruta
COFINS	7,60%	Receita bruta
ISS	5,00%	Receita bruta
Crédito PIS/COFINS	50% / 100%	Custos e despesas / depreciação
CSLL	9,00%	Resultado operacional
IRPJ	15,00%	Resultado operacional
Adicional de IRPJ	10,00%	Parcela do lucro acima de R\$ 240.000,00/ano

4.4. Custo de capital (WACC)

O custo real de capital próprio foi apurado em 10,01% ao ano, a partir de taxa livre de risco de 4,25%, prêmio de mercado de 3,68%, beta realavancado de 1,42 para a estrutura de capital do projeto, risco-país de 2,99% e diferencial de inflação entre Estados Unidos (2,24%) e Brasil (IPCA de 3,78%). O custo real da dívida foi estimado em 13,05% ao ano antes do benefício fiscal, tomando por referência a TLP de 7,78%, a remuneração do BNDES de 1,50% e spread de risco de crédito de 3,34%. Ponderados os componentes pela estrutura de 30% de capital próprio e 70% de terceiros, e considerado o benefício fiscal de 34% sobre a dívida, obtém-se o WACC real de 9,03% ao ano, adotado como Taxa Mínima de Atratividade do projeto.

5. PLANO DE INVESTIMENTOS

5.1. Investimento inicial

O investimento inicial de R\$ 6.242.400,24 destina-se integralmente à recuperação da estrutura estaiada da passarela, valor correspondente à média dos orçamentos apresentados no Anexo VIII do Estudo Técnico Preliminar. A intervenção compreende a inspeção detalhada dos estais, o retensionamento e a eventual substituição de cabos de sustentação, a recuperação estrutural, o tratamento anticorrosivo e o reforço de componentes metálicos, além do restabelecimento das condições de segurança e da modernização das instalações básicas do equipamento. Trata-se de condição de eficácia do contrato, com conclusão prevista para o primeiro semestre de vigência, e de risco compartilhado: caso os custos comprovados superem o valor de referência, o Poder Concedente poderá autorizar o reequilíbrio na forma de desconto no pagamento da outorga anual.

5.2. Reinvestimentos programados

O ciclo de vida do sistema estaiado exige manutenções pesadas em periodicidade aproximadamente decenal. A modelagem prevê, por conseguinte, reinvestimentos de R\$

1.141.195,58 no ano 11 e no ano 21 da concessão, depreciados em 10 anos cada, assegurando a integridade estrutural do ativo até a reversão ao patrimônio municipal ao término do contrato.

5.3. Cronograma de desembolso e capital de giro

Período	Desembolso	Destinação
Ano 1	R\$ 6.242.400,24	Recuperação integral do sistema estaiado
Ano 11	R\$ 1.141.195,58	Manutenção pesada dos estais (1º ciclo)
Ano 21	R\$ 1.141.195,58	Manutenção pesada dos estais (2º ciclo)
Total	R\$ 8.524.791,40	CAPEX total do ciclo da concessão

A necessidade de capital de giro concentra-se no primeiro exercício, no qual a operação parcial de seis meses gera receita de apenas R\$ 1.901.668,44 frente a custos e despesas que produzem resultado negativo de R\$ 443.414,05. Esse déficit inicial, somado ao investimento, resulta em exposição máxima de caixa de R\$ 6.477.734,28 ao final do ano 1, valor que dimensiona o aporte total exigido dos acionistas e financiadores da SPE e que fundamenta a exigência editalícia de patrimônio líquido mínimo de 10% do valor global da licitação (20% em caso de consórcio) e garantia de execução de 5% do valor homologado.

6. PROJEÇÃO DE RECEITAS, CUSTOS E RESULTADOS (DRE)

6.1. Receitas

A receita operacional estabilizada é de R\$ 3.803.336,89 por ano a partir do segundo exercício, correspondente à exploração comercial dos 2.100 m² disponíveis ao valor médio de R\$ 150,93 por metro quadrado ao mês. No primeiro ano, em razão do período de obras e ativação comercial, considera-se apenas 50% da receita plena. Sobre as receitas acessórias de visibilidade e imagem incide outorga variável de 10%, e igual percentual incide sobre a receita bruta da exploração do imóvel DIC 35452 e do espelho d'água, fluxos tratados de forma conservadora fora da receita-base da modelagem.

6.2. Composição dos custos operacionais (OPEX)

Item de custo	Custo mensal	Custo anual
Custos administrativos da SPE	R\$ 50.000,00	R\$ 600.000,00
Vigilância e segurança 24h	R\$ 46.696,65	R\$ 560.359,80
Limpeza e conservação	R\$ 28.190,17	R\$ 338.282,04
Energia elétrica e COSIP	R\$ 8.938,26	R\$ 107.259,12
Manutenção de elevadores	R\$ 5.643,00	R\$ 67.716,00

Água e esgoto	R\$ 1.434,05	R\$ 17.208,60
Manutenção de gerador	R\$ 1.051,24	R\$ 12.614,88
Materiais elétricos	R\$ 724,62	R\$ 8.695,40
Materiais de construção e ferramentas	R\$ 74,38	R\$ 892,50
Recarga de extintores	R\$ 52,93	R\$ 635,16
Total OPEX	R\$ 142.805,29	R\$ 1.713.663,50

Somam-se ao OPEX as despesas anuais de outorga e fiscalização (R\$ 378.000,00), verificador independente (R\$ 360.000,00), seguros e garantias (entre R\$ 9,2 mil e R\$ 46,1 mil por ano, conforme a exposição a risco de cada exercício) e a depreciação, que parte de R\$ 208.080,01 anuais e se eleva a R\$ 322.199,57 a partir do ano 11 com a incorporação dos reinvestimentos.

6.3. Demonstrativo de resultados em anos representativos

Discriminação (R\$, abr/25)	Ano 1	Ano 2	Ano 12
Receita bruta	1.901.668,44	3.803.336,89	3.803.336,89
Deduções da receita	(196.106,41)	(442.788,65)	(432.267,76)
Receita líquida	1.705.562,03	3.360.548,24	3.371.069,13
Despesas totais	(2.148.976,08)	(2.674.500,75)	(2.787.859,83)
Resultado operacional	(443.414,05)	686.047,49	583.209,29
CSLL, IRPJ e adicional	0,00	(209.256,14)	(174.291,16)
Resultado do exercício	(443.414,05)	476.791,35	408.918,13

O demonstrativo evidencia o padrão típico de concessões de infraestrutura: prejuízo contábil no exercício de implantação, seguido de resultados líquidos positivos e estáveis entre R\$ 405 mil e R\$ 478 mil por ano ao longo de toda a operação. O resultado operacional recorrente situa-se na faixa de R\$ 578 mil a R\$ 690 mil anuais, com leve redução a partir do ano 11 em razão do incremento da depreciação decorrente dos reinvestimentos.

7. PROJEÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

O fluxo de caixa do projeto é obtido pela soma do resultado do exercício com a depreciação (despesa não caixa), deduzidos os investimentos e reinvestimentos. O ano 1 concentra a exposição negativa de R\$ 6.477.734,28. A partir do ano 2, o projeto gera caixa operacional líquido entre R\$ 684 mil e R\$ 732 mil por ano, interrompido apenas nos anos 11 e 21, nos quais os reinvestimentos nos estais produzem saldos anuais negativos de aproximadamente R\$ 413 mil, prontamente recompostos nos exercícios seguintes.

Marco temporal	Saldo de caixa do período	Saldo acumulado
Ano 1	(R\$ 6.477.734,28)	(R\$ 6.477.734,28)
Ano 2	R\$ 684.871,35	(R\$ 5.792.862,93)
Ano 10	R\$ 685.829,00	(R\$ 309.582,71)
Ano 11 (reinvest.)	(R\$ 413.789,36)	(R\$ 723.372,07)
Ano 12	R\$ 731.117,70	R\$ 7.745,63
Ano 20	R\$ 732.075,34	R\$ 5.860.996,63
Ano 21 (reinvest.)	(R\$ 413.310,66)	R\$ 5.447.685,97
Ano 30	R\$ 732.554,04	R\$ 12.036.362,95

Do ponto de vista da liquidez, o saldo acumulado torna-se positivo no ano 12 e encerra o horizonte contratual em R\$ 12.036.362,95 em valores constantes. A trajetória demonstra que o projeto é autossustentável após a fase de implantação, sem necessidade de aportes adicionais dos acionistas além da exposição inicial, desde que preservadas as premissas de receita e a disciplina de custos.

8. INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA

Indicador	Resultado	Critério de referência
TIR real do projeto	9,03% a.a.	$TIR \geq WACC$
WACC real (TMA)	9,03% a.a.	CAPM, estrutura 30/70
VPL @ 9,03% a.a.	R\$ 0,00	$VPL \geq 0$
Payback simples	12 anos	Inferior ao prazo contratual
Payback descontado	30 anos	Igual ao prazo contratual
Prazo da concessão	30 anos	$\approx 2,5 \times$ payback simples

A leitura conjunta dos indicadores merece destaque técnico. A coincidência exata entre TIR e WACC, com VPL nulo, não é acidental: revela que a modelagem foi calibrada para o ponto de equilíbrio econômico do contrato, no qual o concessionário recupera integralmente o capital investido e obtém remuneração idêntica ao seu custo de oportunidade, sem lucro econômico extraordinário. Essa é precisamente a condição desejável em estudos de precificação de concessões públicas: qualquer lance de outorga acima do mínimo, obtido em ambiente competitivo, transfere valor ao ente público, ao passo que o valor mínimo preserva a exequibilidade da proposta.

O payback simples de 12 anos indica que o capital nominal investido é recuperado dentro do primeiro terço da vigência. O payback descontado, por construção, ocorre apenas no ano 30, uma vez que o VPL zera exatamente no encerramento do contrato. Esse resultado confirma a justificativa do Termo de Referência para o prazo de 30 anos, alinhado à prática de mercado que recomenda período de concessão equivalente a aproximadamente 2,5 vezes o prazo de retorno do investimento, garantindo margem de segurança para a complexidade do projeto.

9. ANÁLISE DE CENÁRIOS E RISCOS

9.1. Simulação de cenários

Para aferir a robustez do resultado, o fluxo de caixa foi reprocessado sob hipóteses alternativas de receita, custos e investimento, mantidas as demais premissas da modelagem oficial. Os resultados são sintetizados a seguir.

Cenário	TIR real	VPL @ 9,03% a.a.	Payback simples
Otimista (receita +10%, OPEX -5%)	14,25%	+ R\$ 2,71 milhões	8 anos
Otimista moderado (receita +10%)	13,18%	+ R\$ 2,15 milhões	9 anos
Base (modelagem oficial)	9,03%	R\$ 0,00	12 anos
CAPEX +20%	7,21%	- R\$ 1,08 milhão	14 anos
Pessimista (receita -10%)	4,60%	- R\$ 2,16 milhões	17 anos
Estresse (receita -10%, OPEX +10%)	1,82%	- R\$ 3,35 milhões	25 anos

A sensibilidade é assimétrica e concentrada na receita: cada ponto percentual de variação na receita desloca a TIR em aproximadamente 0,42 ponto percentual, reflexo da estrutura de custos majoritariamente fixa. O cenário de estresse combinado, embora ainda apresente TIR positiva e recuperação nominal do capital dentro do prazo, destrói valor econômico relevante e sinaliza o limite de resiliência do projeto. Em contrapartida, ganhos moderados de ocupação e eficiência elevam a TIR a patamares de dois dígitos, o que constitui o incentivo econômico central para a boa gestão comercial do ativo pelo parceiro privado.

9.2. Matriz de riscos e medidas de mitigação

Risco	Descrição	Mitigação
Estrutural (estaís)	Custos de recuperação superiores ao referencial de R\$ 6.242.400,24	Risco compartilhado com reequilíbrio via desconto na outorga, mediante comprovação de custos (TR, item 2.1.3.1)
Demanda comercial	Ocupação e receitas inferiores ao	Receita de 50% no ano 1, carência

	projetado, sobretudo na ativação inicial	de até 2 anos, diversificação de fontes (locação, eventos, náutica, publicidade, naming rights)
Execução e prazo	Atrasos em licenças e obras que posterguem a operação	Condições de eficácia com prazos definidos, prorrogação por fato não imputável à concessionária e redistribuição da outorga (TR, item 8.2.4)
Qualificação do operador	Inexecução por insuficiência técnica ou financeira	Atestados de capacidade técnica em estruturas estaiadas, gestão comercial e gestão ambiental; PL mínimo de 10% (20% em consórcio); garantia de 5%
Desempenho operacional	Degradação dos níveis de serviço ao longo de 30 anos	Verificador independente, sistema de mensuração de desempenho, fiscalização por comissão tripartite e poder de intervenção do concedente
Sinistros e terceiros	Acidentes e danos na área da concessão	Seguro obrigatório contra acidentes com cobertura a terceiros, responsabilidade integral da concessionária

10. CONCLUSÃO E PARECER TÉCNICO

O Estudo de Viabilidade Técnica e Econômico-Financeira demonstra que a concessão de uso onerosa da Passarela da Barra está estruturada sobre premissas realistas, verificáveis e aderentes às melhores práticas nacionais de modelagem de concessões e parcerias público-privadas. A receita projetada guarda correspondência com o mercado imobiliário comercial da região, os custos operacionais refletem as obrigações efetivamente impostas pelo Termo de Referência, o regime tributário reproduz a realidade de uma SPE em lucro real e o custo de capital foi apurado por metodologia consagrada e auditável.

Os indicadores centrais confirmam a viabilidade do empreendimento: TIR real de 9,03% ao ano, idêntica ao WACC, VPL nulo na data-base, payback simples de 12 anos e recuperação econômica integral ao término dos 30 anos de contrato. A modelagem posiciona o certame no ponto ótimo de precificação, no qual o lance mínimo de outorga anual de R\$ 378.000,00, com valor global de R\$ 11.340.000,00, é simultaneamente exequível para o mercado e vantajoso para a Administração, cabendo à competição do certame capturar eventual excedente econômico em favor do Município.

A análise de cenários evidencia que a viabilidade é sensível à performance comercial, mas os mecanismos contratuais de alocação de riscos, notadamente o compartilhamento do risco estrutural dos estais, o escalonamento da receita inicial, a carência para início da operação e a

exigência de qualificação técnica e econômico-financeira robusta dos licitantes, conferem ao arranjo proteção adequada contra os principais vetores de frustração identificados.

Diante do exposto, opina-se favoravelmente à viabilidade econômico-financeira do projeto e ao prosseguimento do processo licitatório na modalidade concorrência, sob o critério de maior lance de outorga fixa anual, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021 e da Lei Municipal nº 4.878/2024, recomendando-se a manutenção integral dos mecanismos de mitigação de riscos previstos no Termo de Referência e o acompanhamento sistemático dos indicadores de desempenho e das receitas da concessão pelo verificador independente ao longo de toda a vigência contratual.

Balneário Camboriú (SC), 3 de julho de 2026.

Fabio Allan Fiedler
Presidente BC Investimentos



“BALNEÁRIO CAMBORIÚ – CAPITAL CATARINENSE DO TURISMO”

Rua Dinamarca, nº. 175 – Sala 201 e 202 - Bairro das Nações
Balneário Camboriú (SC) – CEP. 88.339-005

ANEXO XIV. CONDICIONANTES SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO – SPU

ATO PERANTE A SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO – SPU, UTILIZAÇÃO DO ESPELHO D'ÁGUA E PASSARELA E RETRIBUIÇÃO DE 2%

1. OBJETO E DIRETRIZES GERAIS

O presente tem por finalidade consolidar, esclarecer e ratificar as obrigações atribuídas à futura Concessionária da Passarela da Barra “Manoel Firmino da Rocha”, relativas à ocupação, regularização e exploração econômica da Passarela sobre o Rio Camboriú, dos espaços físicos em águas públicas e do espelho d'água.

Caberá à Concessionária vencedora, por sua conta, risco e responsabilidade, promover todos os procedimentos administrativos, técnicos e legais necessários perante a Secretaria do Patrimônio da União (SPU/União), Autoridade Marítima e demais órgãos competentes, observando a legislação federal aplicável durante todo o período da concessão.

2. RESPONSABILIDADE E ESCOPO DA REGULARIZAÇÃO

Homologado o certame, a Concessionária promoverá diretamente perante a SPU/União a regularização da utilização dos espaços físicos e das atividades econômicas pretendidas no Rio Camboriú, no espelho d'água e na própria Passarela.

A obrigação de regularização abrange, especificamente:

- **Obtenção de Títulos:**

Requerer as autorizações, cessões de uso ou instrumentos jurídicos pertinentes para a exploração da Passarela e do espelho d'água e áreas adjacentes;

- **Consulta de Admissibilidade e Metragem:**

Consultar formalmente e obter da SPU a confirmação da viabilidade jurídica/técnica de cada atividade que pretenda implantar (comercial, turística, gastronômica, náutica, etc.), bem como a delimitação e aprovação da metragem ou extensão territorial/aquática efetivamente autorizada para cada uso;

- **Instrução Técnica:**

Elaborar e apresentar memoriais descritivos, plantas, projetos executivos, ART/RRT, licenças ambientais e demais levantamentos exigidos pelos órgãos competentes;

- **Custeio de Encargos:**

Suportar integralmente as taxas, retribuições, preços públicos e demais obrigações decorrentes da ocupação.

Nota de Alocação de Riscos:

Os projetos referenciais e o Termo de Referência da licitação não garantem a aprovação prévia ou automática de atividades, metragens ou leiautes perante a SPU. Caso determinada atividade seja negada, limitada ou tenha sua área reduzida pela autoridade federal, caberá à Concessionária promover as adaptações necessárias ao seu projeto, sem direito a reequilíbrio econômico por essa circunstância.

3. MOMENTO PROCESSUAL E OPORTUNIDADE DE FORMALIZAÇÃO

Conforme orientação técnica da SPU/SC, o procedimento de regularização deve ser promovido **após a definição do vencedor da licitação**.

Essa sistemática traz eficiência processual e evita ônus imotivados ao Município, pois permite que o requerimento seja instruído com base no projeto executivo real apresentado pela Concessionária, definindo com precisão as metragens do espelho d'água, estruturas náuticas e atividades exploradas.

4. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E RETRIBUIÇÃO DE 2% À UNIÃO

A ocupação e utilização de espaços em águas públicas federais são disciplinadas pela Lei Federal nº 9.636/1998 e pela Portaria SPU/ME nº 5.629, de 23 de junho de 2022 (e suas atualizações).

Conforme o art. 7º da Portaria SPU/ME nº 5.629/2022, a retribuição anual à União pelo uso do espaço em águas públicas federais corresponderá a **2% (dois por cento) sobre a receita bruta** auferida com a exploração econômica da área do espelho d’água.

A obrigação encontra-se previamente contemplada nos documentos do certame:

1. **Minuta do Contrato de Concessão:** Cláusula Quarta, item 4.3.3.
2. **Termo de Referência (TR):** Cláusula 8ª, item 8.5.5 (“*A Secretaria de Patrimônio da União – SPU, conforme legislação federal aplicável, emitirá guia correspondente a 2% (dois por cento) da outorga fixa anual*”).

5. COMPATIBILIZAÇÃO E DEVERES OPERACIONAIS

Para a correta execução contratual, a Concessionária deverá:

- Submeter previamente à SPU cada atividade e metragem que pretenda explorar;
- Efetuar diretamente o adimplemento das guias e taxas emitidas pela SPU;
- Comprovar periodicamente perante o Poder Concedente a manutenção da regularidade de suas autorizações e recolhimentos federais;
- Adequar suas instalações e operação às condicionantes estipuladas pela SPU e pela Autoridade Marítima.

6. AUSÊNCIA DE DIREITO A REEQUILÍBRIO ECONÔMICO

Por se tratar de encargo originário, expressamente previsto no edital e na legislação federal, a obrigação de regularização e o recolhimento do percentual de 2% devidos à SPU já devem compor as premissas econômicas da proposta da Concessionária. Portanto, tais obrigações não ensejarão pedidos de reequilíbrio econômico-financeiro.

7. CONCLUSÃO E SÍNTESE DAS DETERMINAÇÕES

Fica formalmente ratificado e determinado que:

- **a)** A futura Concessionária é a única e exclusiva responsável por regularizar perante a SPU/União a ocupação e exploração econômica da Passarela, do espelho d’água e áreas adjacentes;
- **b)** A regularização será requerida pela Concessionária vencedora logo após a homologação da licitação, instruída com o seu projeto executivo, metragens finais e ART/RRT;
- **c)** Caberá à Concessionária verificar junto à SPU a permissibilidade legal de cada atividade pretendida e a exata metragem autorizável no Rio Camboriú e na Passarela;
- **d)** A Concessionária arcará integralmente com o pagamento da taxa/outorga de **2% (dois por cento)** cobrada pela SPU, nos termos da legislação federal, do item 4.3.3 da Cláusula 4ª do Contrato (“4.3.3. A SPU – Secretaria de Patrimônio da União, conforme norma federal, emitirá guia no valor de 2% (dois por cento) da OUTORGA ANUAL.”) e do item 8.5.5 do TR (“8.5.5. A Secretaria de Patrimônio da União – SPU, conforme legislação federal aplicável, emitirá guia correspondente a 2% (dois por cento) da outorga fixa anual.”);
- **e)** Não caberá ao Poder Concedente qualquer responsabilidade, custo ou ônus decorrente de inadimplemento ou atraso de taxas, e/ou indeferimento de eventuais atividades e metragens visadas pelo Concessionário por parte da SPU.

Balneário Camboriú/SC, 13 de agosto de 2026.

Documento assinado digitalmente
 **FABIO ALLAN FIEDLER**
Data: 14/08/2026 11:49:16-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Diretor-Presidente BC Investimentos S/A

Fabio Allan Fiedler