



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

1. INFORMAÇÕES GERAIS

- Número do processo: Processo Eletrônico 2026/123
- órgão ou entidade demandante: Secretaria Municipal de Turismo
- Responsáveis pelas informações do ETP: Iacy Aparecida de Souza

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A área objeto desta demanda, Praça Juscelino Kubitschek de Oliveira, abriga o patrimônio cultural Vapor Blumenau, recentemente revitalizado e pronto para uso. O próximo passo é promover sua plena integração ao turismo, à agenda cultural e às atividades de lazer da cidade, de forma a potencializar sua atratividade e utilização pela população e visitantes.

O local conta atualmente com o Vapor Blumenau, a Concha Acústica e um playground infantil e equipamento de ginástica e apresenta condições estratégicas para se transformar, por meio de investimentos do futuro concessionário, em um complexo turístico-cultural e de lazer de referência regional.

A iniciativa decorre da necessidade de estruturar o espaço público de forma compatível com sua finalidade e vocação, a fim de viabilizar sua adequada utilização pela coletividade, assegurando condições mínimas de uso, organização e funcionalidade. Busca-se, com isso, promover a fruição eficiente do bem público, a racionalização de seu uso e a geração de benefícios de interesse público.

Essas melhorias, além de integrar e valorizar o espaço tem potencial para ampliar significativamente o fluxo turístico, impulsionar a economia local, fomentar a cultura e fortalecer a imagem do Município como destino turístico de qualidade.

A concessão justifica-se pela necessidade de garantir a operação, manutenção e programação permanente do espaço, assegurando qualidade, segurança, acessibilidade e preservação desse patrimônio do Município.

Ao transferir a gestão para a iniciativa privada, será possível captar investimentos para a manutenção e aprimoramento da infraestrutura, promover atividades culturais, turísticas e de lazer que atraiam público de forma contínua, fomentar a economia local e consolidar o local como um dos principais polos turísticos e culturais de Blumenau, sem ônus direto para o Município, com ressalvas de que a ausência de ônus direto ao Município refere-se às despesas ordinárias de operação e manutenção, não abrangendo intervenções extraordinárias decorrentes de eventos de força maior, tais como enchentes e cheias.



2.1. Justificativa da necessidade

A concessão onerosa de uso bem público se mostra necessária para viabilizar a gestão, operação e manutenção contínua do espaço, garantindo que sua infraestrutura seja utilizada de forma plena e sustentável sem que necessite desembolso por parte do Poder Público Municipal. Por meio da concessão à iniciativa privada, é possível:

- captar investimentos para aprimoramento da infraestrutura sem gerar custos diretos ao Município;
- assegurar a preservação do patrimônio do Município e a qualidade do espaço;
- promover atividades culturais, turísticas e de lazer, aumentando o fluxo de visitantes;
- estimular a economia local, gerando empregos, renda e movimentação de serviços;
- integrar o espaço à agenda turística e cultural da cidade, consolidando-o como polo de referência para moradores e turistas.

Do ponto de vista da administração municipal, a concessão representa uma alternativa estratégica para a gestão eficiente do patrimônio público, combinando interesse social, preservação cultural e desenvolvimento econômico, ao mesmo tempo em que transfere à iniciativa privada a responsabilidade operacional e financeira do espaço, permanecendo sob a responsabilidade do Município as intervenções extraordinárias, estruturais decorrentes de eventos hidrológicos extremos.

2.2. Previsão no plano de contratações anual

Não tem previsão no PCA, mas todo o investimento será integralmente realizado pela concessionária, sem aporte de recursos do Município, em contrapartida à exploração econômica do espaço durante o prazo de concessão.

2.3. Requisitos da contratação

Para garantir a adequada exploração do espaço denominado Praça Juscelino Kubitschek de Oliveira e o atendimento ao interesse público, a contratação deverá observar, no mínimo, os seguintes requisitos:

2.3.1 FINALIDADE DA CONCESSÃO

2.3.1.1. Utilização do espaço para atividades de interesse público, com potencial de atratividade turística, cultural, gastronômica e de lazer.

2.3.1.2. Preservação e valorização dos equipamentos já existentes no local principalmente o Vapor Blumenau, a Concha Acústica, o playground e os equipamentos de ginástica.

2.3.2 INVESTIMENTOS E MELHORIAS



Apresentação, pelo concessionário, de projetos básico e executivo para ocupação do espaço, com detalhamento das intervenções físicas com a possibilidade de instalações de novas estruturas e equipamentos que complementem a vocação turística e cultural do local, respeitando as normas urbanísticas e ambientais vigentes visando a revitalização da área que deverão ser aprovados pelos órgãos competentes, quando for o caso.

3. ESPAÇOS A SEREM CONCESSIONADOS E PERMITIDOS

3.1. ÁREA 01 – com 338,69m² (trezentos e trinta e oito metros quadrados e sessenta e nove centímetros quadrados) – Implantar uma infraestrutura de apoio, observada a vocação do espaço e do interesse público espaço para exposições ou estacionamento.

3.2. Área 02, com 423,48m² (quatrocentos trezentos e oito metros quadrados e quatorze centímetros quadrados) - destinados a operação dos seguintes equipamentos:

a) **Vapor Blumenau** – piso superior com **114,19 m²** (cento e quatorze metros quadrados e dezenove centésimos) e área inferior com **109,86 m²** (cento e nove metros quadrados e oitenta e seis centésimos);

b) **Rampa de acesso ao Vapor e elevador:**

1. rampa de acesso ao Vapor com 81,84 m² (oitenta e um metros quadrados e oitenta e quatro centésimos);
2. elevador com 2,25 m² (dois metros e vinte e cinco centésimos).

No piso inferior do Vapor Blumenau poderão ser desenvolvidas atividades ou implantadas infraestruturas compatíveis com o valor cultural do bem e com sua vocação.

c) **Concha Acústica:** área de 115,34m² (cento e quinze metros quadrados e trinta e quatro centímetros quadrados), destinada a usos culturais e artísticos, incluindo, entre outros, shows e apresentações, compatíveis com a vocação cultural do espaço.

Obs.: Uso da Concha Acústica: O Município poderá utilizar a Concha Acústica mediante solicitação formal apresentada com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, condicionada à disponibilidade do espaço, assim entendida a inexistência de conflito com eventos previamente programados pelo concessionário, os quais terão prioridade de utilização.

A utilização da Concha Acústica pelo Município será realizada sem ônus, cabendo-lhe, obrigatoriamente, a execução e o custeio da limpeza do espaço, bem como das demais despesas diretamente decorrentes do evento, incluindo segurança, energia elétrica, sonorização, montagem e desmontagens de estruturas temporárias e outros custos operacionais específicos.

Para fins de organização e transparência, o concessionário deverá manter cronograma atualizado de utilização da Concha Acústica, a ser disponibilizado à Administração Pública, o



qual servirá como referência para verificação de disponibilidade e prevenção de conflitos de agenda.

3.4 . Área nº 03 – com 425,19 m² (quatrocentos e vinte e cinco metros quadrados e dezenove centésimos), destinada à implantação e operação do espaço, distribuída da seguinte forma:

- a) **Área 3.1:** com 114,33 m² (cento e quatorze metros quadrados e trinta e três centésimos), destinada à instalação de área de alimentação.
- b) **Área 3.2:** com 310,86 m² (trezentos e dez metros quadrados e oitenta e seis centésimos), destinada à instalação de equipamentos de entretenimento voltados ao público em geral, como por exemplo, carrossel infantil, trenzinho, roda-gigante, brinquedos infláveis, circuitos de aventura leves, jogos eletrônicos/arcades, etc.... O(s) equipamento(s) de entretenimento deve(m) ser desmontável(is) e observar as normas técnicas e de segurança, acessibilidade e proteção ao consumidor.

Considerando a natureza das estruturas e equipamentos envolvidos, deverá ser prevista a realização de manutenção preventiva, observada a elaboração e a apresentação de cronograma periódico de manutenção, bem como a realização de vistorias periódicas, com o objetivo de assegurar a segurança dos usuários e a adequada conservação dos equipamentos.

Deverá, ainda, ser exigida a manutenção de seguro de responsabilidade civil vigente e o cumprimento integral das exigências da Vigilância Sanitária e do Corpo de Bombeiros, inclusive no que se refere ao controle de ruído, aos horários de funcionamento, à sinalização de faixas etárias e às condições de acessibilidade.

✓ **§ 1º - Remanejamento de área de nº 03** = a metragem máxima a ser utilizada da área 3.1 não pode ultrapassar 114,33 m², mas a área não utilizada poderá ser acrescida à Área 3.2, sem prejuízo da finalidade desta.

✓ **§ 2º.** A concepção e execução da estrutura da área de alimentação (Área 3.1) caberá ao Concessionário, o qual deverá apresentar projeto para aprovação dos órgãos competentes.

3.5. Área 4, com 11,90m² (onze metros quadrados e noventa centímetros quadrados) está destinada a instalações sanitárias acessíveis. A concepção e execução da estrutura dos banheiros caberá ao Concessionário, o qual deverá apresentar projetos para aprovação dos órgãos competentes, devendo observar, no mínimo:

- (i) normas de acessibilidade (ABNT NBR 9050) e de instalações sanitárias aplicáveis;
- (ii) ventilação, iluminação, abastecimento de água e ligação à rede de esgoto (ou solução sanitária equivalente licenciada);
- (iii) materiais antivandalismo e de fácil higienização;



- (iv) ao menos um sanitário acessível e, quando tecnicamente viável, fraldário;
- (v) sinalização e horários de funcionamento visíveis ao público;
- (vi) plano de limpeza, desinfecção e manutenção preventiva/corretiva.

OBS. : Opcional – Cobrança pelo uso: caso haja cobrança pela utilização dos sanitários, deverá ser assegurada a divulgação prévia e visível da tabela de preços e das formas de pagamento, preferencialmente em local de fácil visualização na entrada do sanitário.

3.6. Área 05 – área com 447,53 m² (quatrocentos e quarenta e sete metros quadrados e cinquenta e três centímetros quadrados), destinada à implantação e operação de estacionamento, mediante controle de acesso.

§ 1º. As benfeitorias, construções ou instalações eventualmente realizadas na Área 05 não gerarão, em favor da CONCESSIONÁRIA, direito à indenização, reembolso ou retenção, a qualquer título, revertendo-se automaticamente ao patrimônio público ao término da concessão.

§ 2º. Fica facultada à CONCESSIONÁRIA a cobrança de tarifas pelo uso da Área 05, observadas as normas de segurança, acessibilidade, sinalização e ordenamento do espaço público.

§ 3º. Caso opte pela cobrança de tarifas, a CONCESSIONÁRIA deverá:

- I – instalar sistema de controle de acesso, com cancelas e equipamentos de arrecadação e meios de pagamento;
- II – manter tabela de preços amplamente visível ao público;
- III – observar a legislação e normas aplicáveis, especialmente quanto a trânsito, acessibilidade, vagas reservadas, segurança contra incêndio e sinalização;
- IV – utilizar, preferencialmente, estruturas desmontáveis e reversíveis.

§ 4º. A Área 05 poderá ser retomada pelo PODER CONCEDENTE, a qualquer tempo, por motivo de interesse público devidamente justificado, mediante notificação prévia à CONCESSIONÁRIA com antecedência mínima de 90 (noventa) dias.

§ 5º. Na hipótese de retomada antecipada da Área 05, não será devida indenização à CONCESSIONÁRIA pelas benfeitorias eventualmente realizadas, ressalvada a necessidade de observância do equilíbrio econômico-financeiro do contrato, quando comprovado impacto relevante decorrente da medida.

§ 6º. A CONCESSIONÁRIA deverá promover a desocupação da Área 05 no prazo estabelecido na notificação de que trata o § 4º, o qual será fixado pelo PODER CONCEDENTE de forma razoável, considerando a natureza e a quantidade dos equipamentos a serem removidos.



3.7. O Concessionário terá ainda que fazer o fechamento da Praça conforme o detalhamento da **Planta nº 04:**

- 1 - Portão 01 (um) – aproximadamente 2,00m (dois metros) de largura;
- 2 - Portão 02 (dois) – aproximadamente 3,70m (três metros e setenta centímetros) de largura;
- 3 - Portão 03 (três) - aproximadamente 5,00m (cinco metros) de largura;
- 4 – Instalação de tela metálica com, no mínimo, 1,10m (um metro e dez centímetros) de altura mais o podocarpo com aproximadamente 9,00m (nove metros) de largura;
- 5 – Guarda-corpo metálico de inox com 1,10m (um metro e dez centímetros) de altura e aproximadamente 14,00m (quatorze metros) de largura;

OBS.: Os portões poderão ser do tipo gaveta, de correr ou de abrir, devendo utilizar o mesmo padrão do guarda-corpo existente na Praça Juscelino Kubitschek de Oliveira. O Concessionário deverá apresentar a planta ou o layout das instalações para aprovação do órgão concedente.

3. Preservação e manutenção

4.1. Compete ao Concessionário:

4.1.1. a limpeza, manutenção, conservação e segurança de todo o perímetro delimitado na Planta nº 01, bem como das áreas concedidas, abrangendo as estruturas já existentes e aquelas que venham a ser implantadas no âmbito da concessão.

4.1.2 implementar medidas de prevenção contra vandalismo e depredação, garantindo o monitoramento eletrônico ou presencial, a critério do concessionário, de toda área delimitada na Planta nº 01;

4.1.3 manter e aprimorar o playground, assegurando piso amortecedor, brinquedos certificados e acessibilidade universal;

4.1.4 manter e preservar o vapor Blumenau com sua rampa de acesso e elevador e a concha acústica, garantindo infraestrutura adequada para visitação e eventos, respectivamente;

4.2.1. as áreas não concedidas situadas fora do perímetro delimitado na Planta nº 01 permanecem sob responsabilidade integral do Município, incluindo manutenção, conservação, limpeza e segurança.

4.2.2. nas áreas não concedidas situadas dentro do perímetro delimitado na Planta nº 01, caberá ao Município a manutenção dos sistemas elétricos e hidráulicos.



Obs.: - Na hipótese de enchente, caberá ao Município a limpeza e a recuperação de toda a Praça Juscelino Kubitschek de Oliveira, com exceção das áreas concedidas, que permanecerão sob a responsabilidade da Concessionária.

5 Operação e gestão

5.1 Apresentar Plano de Operação e Gestão do Espaço e a Programação de Atividades com a integração destes com o calendário turístico e cultural do Município.

6 Acessibilidade e sustentabilidade

6.1 Garantia de acessibilidade universal em todos os equipamentos e áreas de uso público.

6.2 Adoção de práticas sustentáveis na operação, como gestão de resíduos, economia de água e energia.

7 Contrapartidas e obrigações contratuais

7.1 Pagamento de outorga onerosa conforme definido no edital e contrato.

7.2 Cumprimento de todas as obrigações previstas no contrato, sob pena de aplicação de penalidades.

Perímetro de Delimitado na Planta nº 01

O espaço delimitado da Praça Juscelino Kubitschek de Oliveira, denominado “**Perímetro de Concessão**”, conforme definido no **Mapa nº 01**, deverá permanecer aberto ao público diariamente, no mínimo, entre as 6h e 23h, podendo o concessionário, a seu critério, ampliá-lo, principalmente, em datas festivas ou na realização de eventos, desde que observados os limites e critérios estabelecidos pela legislação ambiental, especialmente quanto à emissão de ruídos.

Interdições

A concessionária e o Poder Público poderão interditar, temporariamente, parte da praça para fins de manutenção, reparos ou obras, desde que:

I – a interdição seja comunicada ao público em geral com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, por meio de sinalização adequada no local, contendo a indicação da área interditada, do motivo e do período estimado;

II – em situações de emergência que envolva riscos à segurança de pessoas ou ao patrimônio, a interdição poderá ser imediata, devendo a comunicação ao público ocorrer tão logo possível.

A concessionária e/ou o Poder Público deverão adotar medidas de mitigação, incluindo, quando possível, rotas alternativas de circulação, e, concluídos os serviços, promover a restituição integral da área, com a retirada da sinalização provisória.



Tipos de requisitos

2. Técnicos e operacionais

- Utilização exclusiva do bem público para a finalidade autorizada.
- Plano de operação e cronograma de implantação.
- Disponibilidade de pessoal qualificado, equipamentos e infraestrutura necessária.
- Manutenção e conservação do espaço durante toda a concessão.

3. Legais e normativos

- Cumprimento de normas sanitárias, ambientais, de acessibilidade e segurança.
- Licenças e autorizações obrigatórias para funcionamento da atividade.
- Atendimento à legislação trabalhista e previdenciária.

4. Financeiros e contratuais

- Pagamento da outorga ou contraprestação ao Município.
- Garantia contratual para execução das obrigações.
- Responsabilidade por tributos e encargos decorrentes da atividade.

5. Sustentabilidade e responsabilidade social (quando aplicável)

- Uso de materiais sustentáveis.
- Destinação adequada de resíduos.
- Inclusão de medidas de acessibilidade e atendimento à comunidade.

2.4. Quantificação da necessidade

- Planta 01 -

A área, objeto da demanda, possui um total de 9.212,70m² (nove mil, duzentos e doze metros quadrados e setenta centímetros quadrados), conforme Planta nº 01 e desse total, serão concedidos uma área de, aproximadamente, 1.199,26m² (um mil, cento e noventa e nove metros quadrados e vinte e seis centímetros quadrados), localizada na Praça Juscelino Kubitschek de Oliveira, conhecida como Prainha, divididos da seguinte forma:

- Planta 02 -

Área 01 – 338,69 m² (trezentos e trinta e oito metros quadrados e sessenta e nove centímetros quadrados) – área destinada à implantação de infraestrutura de apoio, observada a vocação do espaço e o interesse público. No local poderá ser implantado um espaço para exposições ou um estacionamento.

Área 02 – 423,48m² (quatrocentos trezentos e oito metros quadrados e quatorze centímetros quadrados), assim divididos:

a) Vapor Blumenau - piso superior com 114,19m² (cento e quatorze metros quadrados e dezenove centímetros quadrados) e piso inferior com 109,86m² (cento e nove metros quadrados e oitenta e seis centímetros quadrados);



b) Rampa de Acesso ao Vapor + elevador:

- 1) Rampa de acesso ao vapor = $81,84\text{m}^2$ (oitenta e um metros quadrados e oitenta e quatro centímetros quadrados);
- 2) Elevador = $2,25\text{m}^2$ (dois metros e vinte e cinco centímetros quadrados)

c) Concha Acústica: área de $115,34\text{m}^2$ (cento e quinze metros quadrados e trinta e quatro centímetros quadrados), destinada a usos culturais e artísticos, incluindo, entre outros, shows e apresentações, compatíveis com a vocação cultural do espaço.

Área 03 — com $425,19\text{m}^2$ (quatrocentos e vinte e cinco metros quadrados e dezenove centésimos de metro quadrado), podendo ser utilizada da seguinte forma:

- a) Área 3.1: área com $114,33\text{m}^2$ (cento e quatorze metros quadrados e trinta e três centésimos de metro quadrado) destinada à instalação de área de alimentação
- b) Área 3.2: área com $310,86\text{m}^2$ (trezentos e dez metros quadrados e oitenta e seis centésimos de metro quadrado), destinada à instalação de equipamentos de entretenimento.

Área 4 – $11,90\text{m}^2$ (onze metros quadrados e noventa centímetros quadrados) – destinada a instalação de banheiros acessíveis.

Área 05 - área com $447,53\text{m}^2$ (quatrocentos e quarenta e sete metros quadrados e cinquenta e três centímetros quadrados).

INVESTIMENTOS

O projeto deverá prever investimento estimado de aproximadamente R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), a cargo do Concessionário, incluindo a execução de obras de implantação e revitalização, conforme projetos a serem aprovados pelo Município, contemplando, no mínimo, os equipamentos definidos nos “Requisitos para Contratação”.

3. LEVANTAMENTO DE MERCADO .

Contexto do Turismo em Blumenau

Blumenau é reconhecida nacionalmente pelo seu potencial turístico, impulsionado por eventos de grande porte e por sua rica herança cultural, especialmente de origem germânica. Apesar disso, o turismo na cidade ainda apresenta forte sazonalidade, com grande concentração de visitantes em períodos específicos, como a Oktoberfest.

Segundo dados da Secretaria Municipal de Turismo e Lazer, do Observatório de Turismo e de fontes setoriais públicas e privadas:



ESTADO DE SANTA CATARINA MUNICÍPIO DE BLUMENAU

- Blumenau é o principal destino turístico da região, recebendo cerca de 1,2 milhão de visitantes por ano;
- Apenas a Oktoberfest Blumenau, em 2024, atraiu 579.222 visitantes, com impacto econômico estimado em R\$ 320 milhões;
- Outros eventos relevantes, como o Festival Brasileiro da Cerveja, a Sommerfest e feiras temáticas, ocupam o Parque Vila Germânica por aproximadamente 280 dias ao ano, mantendo fluxo contínuo de visitantes.

O perfil predominante do público são de pessoas entre 25 e 45 anos, com renda média de 4 a 10 salários-mínimos, alto nível de escolaridade e forte interesse em experiências gastronômicas e culturais. O gasto médio diário com alimentação por visitante é estimado em R\$ 135,00, reforçando a viabilidade econômica de empreendimentos turísticos e gastronômicos.

Potencial da Praça Juscelino Kubitschek de Oliveira

A Praça Juscelino Kubitschek de Oliveira está localizada em ponto estratégico de Blumenau, com fácil acesso, proximidade de atrativos turísticos e grande potencial para se tornar um espaço de visitação contínua, principalmente depois da implantação da passarela que deverá ligar a Praça Juscelino Kubitschek de Oliveira a Rua Itajai.

Atualmente, o local dispõe de infraestrutura revitalizada, mas sua utilização é pontual, ocorrendo principalmente em eventos esporádicos. A ausência de uso regular e estruturado impede que a praça se consolide como referência turística e cultural permanente.

Essa subutilização representa uma oportunidade para:

- fortalecer o fluxo turístico fora dos grandes eventos;
- estimular a economia criativa e o empreendedorismo local;
- criar um ponto de convergência para gastronomia, lazer, música e cultura;
- revitalizar e valorizar o entorno urbano.

Oportunidade de Negócio e Demanda

A análise de mercado demonstra que há alta demanda reprimida por atrativos permanentes, especialmente aqueles que:

- Combinem experiência cultural, gastronômica e sensorial;
- Ofereçam atividades para todas as idades;
- Estejam integrados a roteiros turísticos já consolidados;
- Possuam programação frequente e variada, gerando motivos para retorno.

O espaço deverá oferecer elementos que valorizem os cinco sentidos, permitindo uma experiência sensorial:

- **Visão:** valorizem o patrimônio cultural e paisagístico por meio de cenografia, iluminação, cores e design atrativo;



- **Audição:** promovam sons e músicas adequados à temática cultural do local;
- **Olfato:** explorem aromas característicos da gastronomia e do ambiente natural;
- **Paladar:** apresentem sabores autênticos, preferencialmente de produtos regionais;
- **Tato:** possibilitem interação física com objetos, estruturas ou elementos lúdicos, tais como brinquedos e equipamentos de playground com diferentes texturas e materiais; painéis interativos ou maquetes táteis do Vapor Blumenau e de outros elementos culturais; esculturas e instalações artísticas acessíveis ao toque; estruturas com cordas, madeira, pedra ou metais que convidem à interação; e mesas sensoriais em áreas gastronômicas para manipulação de ingredientes ou objetos temáticos. Essa abordagem busca diferenciar o espaço, tornando-o um atrativo turístico-cultural permanente e fomentando a permanência e o retorno de visitantes.

Experiência Sensorial

- Para fins desta concessão entende-se por experiência sensorial o conjunto de atividades, ambientações e serviços que estimulem de forma integrada os cinco sentidos — visão, audição, tato, olfato e paladar — com o objetivo de criar vivências imersivas, memoráveis e capazes de gerar conexão emocional com o público.

3.1. Escolha da melhor solução

Após análise do cenário turístico de Blumenau, do potencial da área e da demanda por atrativos permanentes, concluiu-se que a concessão onerosa de uso do espaço público à iniciativa privada é a solução mais adequada para atender aos objetivos deste projeto.

3.2. Justificativa da melhor solução

A concessão onerosa de uso da Praça Juscelino Kubitschek de Oliveira para a iniciativa privada permitirá:

1. Benefícios esperados:

- captação de investimentos privados para melhoria, ampliação e manutenção da infraestrutura, sem ônus direto ao Município.
- operação contínua do espaço, com programação cultural, gastronômica e de lazer ao longo de todo o ano, reduzindo a sazonalidade turística.
- preservação e valorização do patrimônio cultural e paisagístico, com destaque para o Vapor Blumenau.
- integração ao calendário de eventos e à rota turística da cidade.
- geração de emprego, renda e arrecadação, fortalecendo a economia local.
- implantação de experiências sensoriais e atrativos interativos que estimulem a permanência e o retorno dos visitantes.

2. Viabilidade econômica



- o modelo assegura receita ao Município (outorga e demais receitas vinculadas) sem inviabilizar o negócio do concessionário.
- permite captar investimentos privados para melhoria/ampliação da infraestrutura, com efeitos positivos sobre emprego e renda.

3. Atendimento ao interesse público

- oferta de serviços e produtos demandados pela população (alimentação, lazer, cultura), com operação, manutenção e programação periódicas no espaço.
- ampliação do acesso qualificado ao bem público e do uso socialmente relevante da área.

4. Sustentabilidade e manutenção do bem público

- conservação contínua do espaço, com requisitos de segurança, acessibilidade e preservação do patrimônio cultural e paisagístico.
- cumprimento das normas ambientais e legais aplicáveis, com indicadores de desempenho e fiscalização pelo Poder Público.

5. Experiência de mercado

- existência de modelos similares bem-sucedidos em outras cidades, com retorno comprovado e integração aos calendários turístico e cultural locais.

6. Risco e complexidade do projeto

- nível moderado de complexidade, em razão da operação integrada de múltiplos atrativos (Vapor Blumenau, concha acústica, ciclovia, playground e áreas gastronômicas) e da gestão de atividades culturais, turísticas e de lazer contínuas;
- mitigação por meio de matriz de riscos, padrões de qualidade, metas de desempenho e mecanismos de fiscalização contratual.

Risco	Estratégia de Mitigação
Subutilização do espaço	Programação cultural e turística contínua, integração com o calendário municipal e experiências que mantenham fluxo constante de visitantes.
Inadimplência ou falha financeira da concessionária	Exigência de comprovação de capacidade financeira, garantias contratuais e acompanhamento constante da gestão.
Descumprimento contratual ou operacional	Cláusulas contratuais claras, fiscalização pelo Município, aplicação de penalidades e monitoramento de indicadores de desempenho.
Riscos operacionais e de manutenção	Planos de operação, manutenção preventiva e corretiva, cumprimento de padrões de segurança e acessibilidade.



Complexidade técnica	Critérios de qualificação técnica claros, exigindo experiência prévia, de no mínimo, cinco anos na gestão de equipamentos turísticos e culturais e o cadastro do futuro concessionário no Ministério do Turismo – Cadastro de Prestadores de Serviços Turísticos (CADASTRUR) há pelo menos um ano.
-----------------------------	--

Dessa forma, a concessão onerosa de uso se configura como a solução mais eficiente, pois transfere parte dos riscos à iniciativa privada, mantendo ao Município o papel de fiscalização e assegurando a continuidade e qualificação do uso do espaço público.

Diante da relevância estratégica e do potencial de mercado, a concessão deve ser precedida de procedimento licitatório em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, garantindo transparência, competitividade e atendimento ao interesse público.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

4.1. Especificação do objeto e estimativa de quantidades

A área, objeto da demanda, possui um total de 9.212,70m² (nove mil, duzentos e doze metros quadrados e setenta centímetros quadrados), conforme **Planta nº 01** e desse total, serão concedidos uma área de, aproximadamente, 1.600,00m² (um mil e seiscentos metros quadrados), localizada na Praça Juscelino Kubitschek de Oliveira, conhecida como Prainha.

Da compartimentação das áreas da concessão

A divisão do espaço público em áreas específicas no âmbito da presente concessão não decorre de fragmentação arbitrária do objeto, mas sim de **opção técnica e funcional**, voltada à adequada organização, exploração e gestão do equipamento público.

A compartimentação adotada considera:

- as características físicas e estruturais do espaço;
- as diferentes vocações de uso (gastronômico, cultural, recreativo, apoio operacional, entre outros);
- a necessidade de ordenamento das atividades;
- e a compatibilização entre exploração econômica e interesse público.

Nesse contexto, a delimitação das áreas permite:

- a definição clara das atividades permitidas em cada espaço;
- o adequado dimensionamento dos investimentos a serem realizados pelo concessionário;



- a organização operacional do complexo;
- e a mitigação de conflitos de uso entre atividades distintas.

Importa destacar que a compartimentação não implica fracionamento da contratação, uma vez que:

- a gestão permanece **unificada**, sob responsabilidade de um único concessionário;
- as áreas são **funcionalmente integradas**, compondo um único empreendimento;
- e a modelagem busca assegurar **coerência operacional e padronização do espaço**.

Ademais, a adoção de áreas delimitadas permite maior **segurança jurídica e contratual**, ao estabelecer de forma objetiva:

- os limites de atuação do concessionário;
- as obrigações específicas por área;
- e as condições de uso e exploração econômica.

Por fim, ressalta-se que a compartimentação também contribui para a **preservação do interesse público**, ao possibilitar o controle sobre a ocupação do espaço, a diversificação de usos e a manutenção da função social do bem público, evitando sua exploração desordenada.

A modelagem adotada, ao conjugar compartimentação física com gestão unificada, representa solução intermediária entre a exploração totalmente indivisa e a fragmentação em múltiplos contratos, sendo esta última inadequada ao caso concreto por potencialmente gerar conflitos operacionais, sobreposição de responsabilidades e prejuízo à eficiência da gestão do espaço público.

4.2. Manutenção e Assistência técnica

Requisitos Gerais de Manutenção

A Concessionária é responsável pela manutenção integral da área total objeto do certame (9.212,70 m²), abrangendo tanto a porção concedida em uso quanto as áreas comuns não concessionadas dentro do perímetro delimitado na Planta nº 01, incluindo especialmente o Vapor Blumenau, a rampa de acesso ao Vapor Blumenau e o elevador, a Concha Acústica e sanitários.

O Concessionário deverá elaborar e executar:

01. Planejamento e rotinas das áreas concessionadas

1.1. Elaboração e cumprimento de **Plano de Manutenção**, com cronograma de atividades preventivas, preditivas e corretivas, com periodicidades mínimas e responsáveis técnicos.



02. Conformidade legal, segurança e acessibilidade da área delimitada na Planta nº 01

- 2.1. Observância das normas técnicas e legais aplicáveis (segurança contra incêndio, acessibilidade, instalações elétricas e hidráulicas, elevadores, estruturas).
- 2.2. Vistorias e licenças dos órgãos competentes válidas (inclusive Corpo de Bombeiros).
- 2.3. Planos de resposta a emergências, sinalização de risco e rotas de fuga.

03. Conservação e limpeza da área delimitada na planta nº 01

- 3.1. Rotinas de limpeza e desinfecção de sanitários e áreas de uso comum.
- 3.2. Áreas verdes: jardinagem, poda, irrigação e controle de pragas.

04. Sistemas e componentes específicos das áreas concessionadas

- 4.1. **Iluminação:** verificação de circuitos e substituição de lâmpadas e componentes.
- 4.2. **Pisos e calçadas:** correção de rachaduras, buracos e desnivelamentos.
- 4.3. **Mobiliário urbano e sinalização:** conservação de bancos, lixeiras, placas e bebedouros.
- 4.4. **Hidráulico e elétrico:** inspeção e manutenção de redes de água, esgoto e drenagem; testes funcionais das instalações elétricas, quadros, disjuntores e aterramento.
- 4.5. **Concha Acústica, Vapor Blumenau, rampa de acesso e elevador:** inspeções estruturais e de acabamento; limpeza; pintura de proteção; verificação de fixações, guarda-corpos, pisos, acessos, etc.

Obs.: Nas áreas não concessionadas, a responsabilidade pela manutenção será do Município, devendo o concessionário, ao realizar inspeções, comunicar, por escrito, à Secretaria Municipal de Turismo e Lazer os problemas identificados, indicando expressamente quando se tratar de situação emergencial que envolva risco à segurança de pessoas ou ao patrimônio.

A partir do recebimento da comunicação, o Município deverá adotar as providências necessárias no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, reduzido nos casos emergenciais, observado prazo compatível com a urgência da situação.

05. Relacionamento com usuários e vizinhança

- 5.1. Comunicação prévia de intervenções com impacto ao público, com sinalização provisória e isolamento de áreas.
- 5.2. Controle de ruído, horários de funcionamento e mitigação de impactos.

06. Seguros e Avaliação de Riscos

A exigência de seguros observa os princípios da proporcionalidade, da razoabilidade e da gestão de riscos, visando à proteção do interesse público e dos usuários, sem impor ônus excessivo ao concessionário. A análise dos riscos evidencia que os **brinquedos**, o **Vapor Blumenau** e a **Concha Acústica** concentram maior potencial de risco à integridade física de



usuários e terceiros, razão pela qual se mostra adequada a exigência de **seguro de responsabilidade** restrito exclusivamente a essas estruturas.

A avaliação técnica dos riscos e das áreas seguradas deverá ser realizada por corretor de seguros ou pela própria seguradora, com base nas informações técnicas prestadas pelo concessionário, não cabendo ao Município a definição, validação ou homologação dos valores segurados.

Não se justifica a exigência de seguro patrimonial amplo ou cobertura securitária genérica sobre todas as áreas da praça, por se tratar de medida desproporcional aos riscos efetivamente identificados.

07. Assistência Técnica das áreas concessionadas: Requisitos:

7.1. Suporte técnico especializado: disponibilidade de equipes qualificadas para atuar em sistemas específicos (Vapor Blumenau e respectivos sistemas, elevador, concha acústica — áudio, iluminação e painéis elétricos —, sistemas de segurança, hidráulicos e elétricos, entre outros).

7.2. Treinamento: capacitação periódica da equipe operacional da concessionária para uso correto e manutenção básica dos sistemas, com registros de presença e conteúdo ministrado.

7.3. Contratações específicas: manutenção do elevador por empresa habilitada, com plano próprio, registros, testes de segurança e atendimento às normas aplicáveis; demais sistemas críticos com fabricantes/assistências credenciadas, quando exigido.

08. Padrões de Qualidade e Desempenho (KPIs)

8.1. Tempo médio de reparo (MTTR): tempo médio para restabelecer a funcionalidade após falha.

8.2. Disponibilidade operacional: percentual de tempo em que os ativos/sistemas permanecem operacionais.

8.3. Cumprimento da manutenção preventiva: percentual de ordens preventivas executadas no prazo, conforme cronograma aprovado.

8.4. Conformidade regulatória: atendimento às normas técnicas, de segurança e acessibilidade (ABNT, NBR, Corpo de Bombeiros, elevadores, instalações elétricas e hidráulicas etc.).

09. Fiscalização e sanções

9.1. O não atendimento aos requisitos sujeita a Concessionária às medidas de fiscalização e sanções previstas no contrato e na legislação aplicável.

10. Fiscalização e Monitoramento pelo Município

10.1. Auditorias periódicas: verificações in loco do plano de manutenção, registros e qualidade dos serviços.



10.2. Relatórios de desempenho: envio regular de KPIs, ordens de serviço, conformidades e não conformidades, com planos de ação.

10.3. Penalidades: aplicação das sanções contratuais em caso de descumprimento, sem prejuízo de outras medidas legais.

11. Disposição final

11.1 A implementação e a observância dos requisitos acima são essenciais para a conservação do bem público, a segurança dos usuários e a sustentabilidade da concessão ao longo do contrato.

4.3. Resultados pretendidos

1. Melhoria da Qualidade e Ampliação dos Serviços

Um dos principais resultados esperados é a elevação significativa da qualidade dos serviços e da infraestrutura oferecida na praça. A expertise e a capacidade de investimento da iniciativa privada permitirão:

- Infraestrutura de Excelência: Manutenção e conservação contínua de toda área delimitada na PLANTA Nº 01 garantindo um ambiente seguro, limpo e agradável para todos os usuários.
- Diversificação de Atividades: Ampliação da oferta de serviços e produtos, como opções gastronômicas variadas, atividades culturais (shows, exposições, apresentações, etc.), eventos de lazer e esportivos, que atendam a diferentes faixas etárias e interesses da comunidade.
- Programação Periódica: Estabelecimento de um calendário de eventos e atividades regulares que dinamizem o espaço atraiam visitantes e promovam a cultura e o lazer ao longo do ano.

2. Desenvolvimento Econômico, Geração de Receita

A concessão onerosa tem como objetivo primordial a qualificação e a requalificação do espaço público, mediante a transferência da gestão, operação, manutenção e conservação à iniciativa privada, assegurando o uso adequado do bem, o ordenamento das atividades, a preservação de suas características culturais e paisagísticas e sua plena integração ao interesse público.

A concessão visa, ainda, a terceirização das despesas operacionais e de manutenção, tais como limpeza, segurança, conservação, ativação e pequenos reparos, de modo a desonerar o orçamento municipal, mantendo-se o controle, a fiscalização sob responsabilidade do Poder Público.



Como resultado secundário e decorrente da gestão eficiente e da qualificação do espaço, espera-se a geração de valor econômico para o Município e para a região, de forma sustentável e compatível com a finalidade pública do bem, por meio, entre outros, dos seguintes efeitos:

- percepção de receita acessória ao Município, decorrente da outorga onerosa;
- atração de investimentos privados em infraestrutura, equipamentos e serviços;
- estímulo à geração de emprego e renda;
- fortalecimento da atividade turística e da economia local.

3. Sustentabilidade e Preservação do Bem Público

A concessão visa assegurar a conservação e a valorização do patrimônio público a longo prazo, com foco na sustentabilidade ambiental e cultural:

- **Conservação Patrimonial:** Garantia da preservação do patrimônio cultural e paisagístico da Praça Juscelino Kubitschek de Oliveira, incluindo, especialmente, o Vapor Blumenau e a Concha Acústica, por meio de planos de manutenção específicos e respeito às diretrizes de preservação.
- **Sustentabilidade Ambiental:** Implementação de práticas sustentáveis na gestão do espaço, como uso eficiente de recursos (água, energia), gestão de resíduos e conservação das áreas verdes.
- **Acessibilidade Universal:** Assegurar que todas as áreas e serviços da praça sejam acessíveis a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, promovendo a inclusão e o uso democrático do espaço.
- **Segurança Pública:** Melhoria da segurança na praça por meio de investimentos em iluminação, monitoramento e equipes de segurança, proporcionando um ambiente mais tranquilo para os frequentadores.

4. Transparência e Eficiência na Gestão

A concessão promoverá uma gestão mais transparente e eficiente do espaço público:

- **Gestão Profissionalizada:** A expertise da iniciativa privada na gestão de empreendimentos complexos resultará em maior eficiência operacional, otimização de recursos e melhoria contínua dos serviços.



- **Fiscalização Efetiva:** O Município manterá um papel ativo de fiscalização, garantindo que a concessionária cumpra todas as cláusulas contratuais e que os resultados esperados sejam alcançados.

5. Integração com o Calendário Turístico e Cultural

Um dos resultados esperados é a plena integração da Praça Juscelino Kubitschek de Oliveira ao calendário oficial de eventos turísticos e culturais do Município de Blumenau, ampliando sua utilização e visibilidade.

- **Polo de Eventos:** A praça passará a configurar-se como espaço estratégico para a realização de eventos de médio e grande porte, com capacidade para atrair tanto o público local quanto visitantes de outras regiões, contribuindo para o fortalecimento da economia criativa e do turismo.
- **Sinergia com Outros Atrativos:** A concessão possibilitará a articulação de roteiros integrados com outros pontos turísticos relevantes, como o Rio Itajaí-Açu (incluindo o atrativo Vapor Blumenau) e o centro histórico, gerando experiências complementares e diversificadas para o visitante e consolidando a oferta turística do município.

6. Conclusão

Os resultados pretendidos com a concessão da Praça Juscelino Kubitschek de Oliveira transcendem a mera exploração econômica, buscando a transformação do espaço em um centro vibrante de cultura, lazer e convivência, com gestão eficiente e sustentável. A parceria com a iniciativa privada é vista como um caminho estratégico para maximizar o potencial da praça, gerando benefícios duradouros para a cidade e seus cidadãos.

4.4. Estimativa de valor

- Valor estimado da outorga mensal: R\$ 8.000,00 (oito mil reais)
- Valor estimado da outorga anual: R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais)
- Valor estimado do investimento a ser realizado pela concessionária: R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais)

4.5. A contratação será global, por lotes de itens, ou por itens

X Global Lotes de itens Por itens

4.5.1. Se for por lotes de itens, indicar a composição dos lotes

Não se aplica



4.6. Análise e justificativa para o parcelamento

Não se aplica

4.7. O produto se classifica como bem de consumo comum?

Não se aplica

5. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS.

Com vistas à adequada execução do contrato e à efetiva implementação da concessão, deverão ser observadas as seguintes providências:

I – Providências a cargo da Administração Pública

- a) adequações técnicas e estruturais mínimas, quando necessárias, referentes a energia elétrica, iluminação pública, rede de água e esgoto, acessos e drenagem, de forma a viabilizar a implantação das atividades;
- b) designação formal de gestor e fiscais do contrato, com definição das rotinas de acompanhamento, verificação e registro de ocorrências;
- c) integração intersetorial entre secretarias afins, especialmente PGM, SEPLAN, SEDEC e SECTUR, garantindo alinhamento técnico e jurídico durante a execução do contrato;
- d) registro e controle administrativo do instrumento contratual nos sistemas internos, bem como publicação no Portal da Transparência e demais meios oficiais;
- e) apoio institucional para a divulgação do projeto e integração com políticas municipais de turismo, inovação e desenvolvimento econômico;
- f) vistoria técnica conjunta inicial para entrega formal da área e definição das condições de início das obras.

II – Providências a cargo do Concessionário:

- a) apresentar projetos executivos, plantas e layouts de todas as instalações, equipamentos e estruturas a serem implantados, para aprovação do órgão municipal competente;
- b) executar as obras de implantação e revitalização previstas, observando as normas técnicas, ambientais, de segurança e acessibilidade;
- c) instalar e operar os equipamentos mínimos obrigatórios, conforme definidos nos “Requisitos para Contratação”;

- d) implantar infraestrutura complementar necessária ao funcionamento das atividades, incluindo instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, de iluminação e de paisagismo nas áreas concessionadas;
- e) obter todos os alvarás, licenças e autorizações legais pertinentes (sanitária, ambiental, Corpo de Bombeiros, vigilância e funcionamento);
- f) contratar seguros e apresentar plano de manutenção preventiva e corretiva dos equipamentos e edificações;
- g) implantar sistema de controle de acesso e bilhetagem, quando aplicável, especialmente nas áreas de estacionamento e entretenimento;
- h) treinar a equipe operacional e manter quadro de pessoal qualificado, garantindo atendimento adequado ao público e zelo pelo patrimônio público;
- i) zelar pela limpeza, conservação e segurança das áreas sob sua responsabilidade, mantendo condições adequadas de uso e funcionamento durante toda a vigência do contrato.

Considerações Finais

As providências detalhadas acima são essenciais para o sucesso da concessão da Praça Juscelino Kubitschek de Oliveira. A dedicação e o rigor na execução de cada etapa garantirão que a parceria com a iniciativa privada resulte em um espaço público revitalizado, bem gerido e que atenda plenamente às necessidades e expectativas da população de Blumenau.

5.1. Contratações correlatas à solução escolhida

Não se aplica

5.2. Contratações interdependentes

Não se aplica

5.3. Possíveis impactos ambientais

A Concessão poderá impactar o meio ambiente, mas há medidas preventivas e/ou mitigadoras, a serem considerados:

Categoria de Impacto	Possíveis Efeitos	Medidas Preventivas / Mitigadoras
Físicos e Estruturais	Obras de reforma ou instalação de equipamentos; Desgaste de áreas verdes e mobiliário urbano	Planejamento adequado das obras; Manutenção preventiva do mobiliário urbano

Recursos Naturais	Consumo de água e energia; Geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes	Uso racional de água e energia; Coleta e destinação adequada de resíduos
Fauna e Flora	Interferência em áreas verdes ou habitats próximos; Alteração do microambiente urbano	Proteção de áreas verdes; Monitoramento ambiental durante obras e operação
População	Ruídos, circulação de veículos e pessoas; Segurança alimentar e sanitária; Controle do fluxo de visitantes	Planejamento de eventos e circulação de público; Cumprimento de normas sanitárias e de segurança

6. CONCLUSÃO DO ESTUDO

6.1. Foi encontrada solução viável?

x Sim Não

6.2. Qual será a fonte dos recursos a serem utilizados?

Não se aplica – Investimentos de terceiros

6.3. Especificação da fonte financiadora

Não se Aplica

7. Aprovação

Aprovado

O ETP foi aprovado considerando a viabilidade técnica, econômica e ambiental da concessão do espaço público da Praça Juscelino Kubitschek de Oliveira.

Blumenau - SC, 6 de março de 2026.

Ulysses Kreutzfeld
Secretário Municipal de Turismo