



PMSJC

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE ESPORTE E QUALIDADE DE VIDA

EDITAL DE CHAMAMENTO Nº 001/SEQV/2020

**Chamamento Público para Detalhamento de Propostas para Operação,
Manutenção, e Exploração de Espaços Públicos Multiuso**

Considerando o disposto na Lei Orgânica em seus artigos 133, § 1º, e 145, que estabelecem as diretrizes para a celebração de parcerias entre o poder público municipal e entidades privadas para a execução de obras e a prestação de serviços, bem como o fornecimento de utilidades públicas;

Considerando que é do interesse deste Município firmar parcerias com o setor privado para delegar a gestão dos espaços públicos abaixo discriminados, incluindo a sua administração, operação, manutenção e exploração comercial;

Considerando que tais parcerias relativamente à gestão de tais bens públicos de uso especial permitem o fornecimento de utilidades aos munícipes e se sujeitam aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, finalidade, publicidade, eficiência e economicidade;

Considerando que em razão do princípio da eficiência cabe ao poder público buscar a decisão administrativa ótima para a gestão de tais ativos, seja sob o aspecto prestacional, no atendimento às necessidades da coletividade; ou sob o aspecto organizacional, por meio de uma estrutura racional e transparente de gestão; ou, ainda, sob o aspecto da gestão propriamente dita, evitando desperdício de recursos públicos e ao mesmo tempo identificando oportunidades de auferição de receitas públicas legalmente autorizadas, de forma a otimizar a utilização dos bens públicos, possibilitando as aplicações econômicas condizentes com as suas finalidades públicas;

Considerando que, em razão do princípio da economicidade esses ativos econômicos titularizados pela Administração Pública devem ser geridos à luz da racionalidade econômica, permitindo a geração de receitas que possam ser revertidas para a comunidade;

Considerando que as parcerias que poderão vir a ser celebradas decorrerão de procedimento licitatório, evidentemente antecedido de oportuna edição de lei autorizativa, e que o setor privado pode colaborar na elaboração dos estudos técnicos necessários a viabilização desse certame público, por meio da apresentação de propostas de exploração dos aludidos espaços, nos termos do artigo 21, da Lei Federal nº 8.987/95, e do artigo 31, § 4º, da Lei Federal nº 13.303/16;



PMSJC

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE ESPORTE E QUALIDADE DE VIDA

A **ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS** e a **URBANIZADORA MUNICIPAL S/A - URBAM**, realizam o presente chamamento para instituir um mecanismo oficial e transparente de sondagem de mercado para a apresentação de propostas de gestão dos bens públicos de uso especial identificados neste edital.

A sondagem de mercado proposta por este chamamento público tem por foco qualquer pessoa jurídica interessada e será realizada conforme o procedimento abaixo explicitado.

1. Da Reunião de Apresentação

1.1. O Município de São José dos Campos receberá, por meio do endereço eletrônico drmcd@sp.gov.br, as solicitações de presença das interessadas em reunião inicial a ocorrer no dia 16/10/2020, às 09 horas da manhã do horário de Brasília, por mecanismo de vídeo-chamada estabelecido pelo Município com a finalidade de solucionar dúvidas das interessadas em relação aos bens imóveis de uso especial indicados.

1.1.2. O e-mail deverá conter no assunto o texto: **CONCESSÃO – ARENA e Estádio Martins Pereira**.

1.1.3. A reunião terá duração de no máximo 3 (três) horas, podendo a interessada manifestar interesse em discutir propostas de uso e exploração dos espaços públicos.

1.1.4. As interessadas devem enviar suas solicitações de agendamento para participar da reunião até às 12 horas do dia 15/10/2020 e indicar no máximo 3 (três) representantes para participar da reunião.

1.1.5. A ausência de participação da reunião de apresentação não impede a participação nas fases subsequentes deste chamamento.

2. Da apresentação dos Planos de Negócios

2.1. As interessadas que venham a participar do processo de sondagem de mercado participando da reunião inicial ou acompanhando o processo pelos relatórios publicados no Portal da Transparência da Prefeitura de São José dos Campos, terão o prazo de 30 (trinta) dias corridos a partir de 09/10/2020, isto é, **até 11/11/2020**, para apresentar ao Município proposta de modelo de negócios por escrito associado a um cada um dos bens públicos, podendo manifestar interesse em participação do futuro certame licitatório em relação a somente um ou a ambos os bens.

2.2. As interessadas poderão realizar visita técnica nos locais especificados nos itens 4.1.1. e 4.1.2., mediante prévio agendamento através do e-mail drmcd@sp.gov.br, a ocorrer até o dia anterior ao término do prazo de entrega das propostas de modelagem,





PMSJC

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE ESPORTE E QUALIDADE DE VIDA

conforme previsto no item 2.1., acompanhada de um representante do Município, com o objetivo de conhecer as áreas e os entornos dos bens a serem geridos.

3. Da Reunião de Apresentação dos Planos

3.1. Após a manifestação de interesse das interessadas, que se dará no prazo a que se refere o item 2 deste edital de chamamento, o Município entrará em contato via e-mail com as interessadas para realizar reuniões individuais sobre as propostas por estas enviadas, respeitado o período mínimo de 7 (sete) dias corridos entre a primeira tentativa de contato e a reunião.

3.2. As reuniões individuais terão duração máxima de 2 (duas) horas, nas quais as interessadas que apresentaram proposta por escrito poderão debater suas propostas com representantes do Município.

3.3. A reunião individual terá a finalidade de abrir espaço para as interessadas, em conjunto ou individualmente, justificarem seus planos de negócios e as possibilidades de eficiência na gestão dos bens de uso especial, sem prejuízo da possibilidade de que as propostas venham a necessitar de alguma medida legislativa específica.

3.4. Cada proposta disporá de até 40 (quarenta) minutos para ser defendida, sendo o restante do tempo da reunião reservado para debate, e podendo a reunião, ainda, acabar antes de completadas 2 (duas) horas de duração total, se assim o Município julgar conveniente.

3.5. A interessada, em conjunto ou individualmente, terá até 02 (dois) dias úteis antes da data indicada para a reunião individual para indicar por e-mail ao Município até 03 (três) representantes para participar desta reunião.

4. Dos Bens de Uso Especial

4.1 Os bens de uso especial a que se refere o presente edital são os seguintes:

4.1.1. ARENA MUNICIPAL DE ESPORTES, um complexo multifuncional localizado na Av. Campos Elíseos, esquina com a Via Oeste, Jardim das Indústrias, São José dos Campos, que compreende uma área total de aproximadamente 51.971 m² (cinquenta e um mil, novecentos e setenta e um metros quadrados), e com 10.700m² (dez mil e setecentos metros quadrados) de área construída a edificação em etapa final de construção, com data de entrega prevista para a data de 14/12/2020 e que terá capacidade para o total de 5.058 (cinco mil e cinquenta e oito) pessoas, sendo 4.016 (quatro mil e dezesseis) pessoas na estrutura fixa e 400 (quatrocentas) pessoas por meio da instalação de arquibancada móvel, sob a responsabilidade da gestora; e que dispõe de estacionamento com vagas para 524



carros e 142 motos (ESTACIONAMENTO PRINCIPAL) e para 56 carros e 09 ônibus (ESTACIONAMENTO PRIVATIVO). Bem de propriedade do Município.

As plantas e especificações de áreas do Complexo se encontram disponíveis no seguinte endereço eletrônico www.sjc.sp.gov.br/editalseqv

4.1.1.1. ATIVIDADES A SEREM DELEGADAS AO PARCEIRO PRIVADO NA ARENA MUNICIPAL DE ESPORTES: Adequação das edificações, mobiliário e espaços às exigências de acessibilidade previstas nas normas pertinentes, em especial na Lei Federal nº 10.098/2000, Decreto nº 5.296/04 e ABNT: NBR 9050; Administração; Operação; Manutenção e Exploração Comercial da totalidade do complexo.

4.1.2. ESTÁDIO MARTINS PEREIRA, situado na Rua Ana Gonçalves da Cunha, 340, Jardim Paulista, São José dos Campos, que compreende uma área total de 49.808 m² (quarenta e nove mil, oitocentos e oito metros quadrados), com 4.935 m² (quatro mil, novecentos e trinta e cinco metros quadrados) de área construída, com arquibancada com a capacidade de 10.726 (dez mil, setecentos e vinte e seis) espectadores sentados, 1.218 (hum mil, duzentos e dezoito) espectadores em pé e 290 (duzentos e noventa) espectadores na área VIP e imprensa, totalizando 12.234 (doze mil, duzentos e trinta e quatro) pessoas, e que inclui **(a)** PRÉDIO MULTIUSO E VESTIÁRIOS, com área de 2.433,09m², com 02 (dois) vestiários, (01) uma lanchonete, vestiários e sanitários masculino e feminino; **(b)** BILHETERIAS, por meio de 20 (vinte) guichês distribuídos no complexo; **(c)** PRÉDIO IMPRENSA E ÁREA VIP, com área de 2.901,28 m² de área construída, com Área Vip, sanitários masculino e feminino e lanchonete; **(d)** ESTACIONAMENTO, com área de 5.253,24 m² e 240 vagas para veículos; **(e)** LANCHONETE LOCAL, com área de 317,70 m², com sanitários masculino e feminino; **(f)** LANCHONETE VISITANTE, com 290,32 m², com lanchonete e sanitários masculino e feminino. Bem de propriedade de Urbanizadora Municipal S/A - URBAM, sociedade de economia mista municipal.

As plantas e especificações de áreas do Complexo se encontram disponíveis no seguinte endereço eletrônico www.sjc.sp.br/editalseqv

4.1.2.1. ATIVIDADES A SEREM DELEGADAS AO PARCEIRO PRIVADO NO ESTÁDIO MARTINS PEREIRA: Administração; Operação; Manutenção e Exploração Comercial do complexo, bem como quaisquer adequações que se façam necessárias para a execução dessas atividades.

4.3. Será de responsabilidade do parceiro privado, em relação a ambos os bens de uso especial indicados, a obtenção e manutenção de todas as licenças necessárias ao exercício de todas as atividades manutenção e expedição das licenças necessárias ao exercício de todas as atividades objeto da delegação ao parceiro privado.

5. Dos Planos de Negócio a serem apresentados na proposta



PMSJC

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE ESPORTE E QUALIDADE DE VIDA

5.1. As propostas de modelo de negócios indicadas no item 2 deste chamamento devem conter o respectivo fluxo de caixa descontado, a taxa de retorno estimada, o tempo de duração do contrato e a modelagem financeira do projeto proposto, que poderá considerar como fontes de receita a **(a)** venda de ingressos para a realização de eventos de quaisquer natureza permitidos no respectivo espaço público; **(b)** a locação de espaço para a realização de eventos; **(c)** exploração comercial tal como locação comercial das lanchonetes, box de alimentação, *catering*, academia, auditório e espaços publicitários do local; **(d)** exploração do estacionamento em eventos sem vínculo com a Prefeitura Municipal de São José dos Campos e em visitas guiadas ao espaço público; **(e)** exploração de área VIP e camarotes; **(f)** exploração de *namimg rights*.

5.2. As propostas poderão ainda apontar outras fontes de receitas que as interessadas julguem possíveis a partir da sua experiência, assim como as respectivas estimativas que possam ser adiantadas para essas outras fontes de receita.

5.3. As propostas deverão considerar apólices de seguro compatíveis com o mercado para os fins a que se destina a gestão pretendida.

5.4. As propostas deverão considerar ainda disponibilidade de agenda de uso dos bens públicos para atividades do interesse do Município, em período correspondente a 100 dias, sem custo para o poder público.

5.5. As propostas deverão ser compatíveis com modalidades de concessão regidas pela Lei Federal nº 8.987/95 ou Lei Federal nº 11.079/04, tais como a concessão comum e a concessão patrocinada, respectivamente.

6. Das Disposições Gerais

6.1. A abertura deste chamamento público, que se dá nos autos do processo administrativo nº 82951/2020, não implica a obrigatoriedade de realização de processo licitatório para a contratação das propostas apresentadas.

6.2 A eventual realização de processo licitatório não está condicionada à utilização das propostas obtidas por meio do presente chamamento público.

6.3. A apresentação de proposta pela interessada, no âmbito deste chamamento público, não impede sua participação em licitação para a contratação pública do Município que envolva conteúdo de propostas recebidas neste chamamento público, com fundamento no art. 31 da Lei Federal nº. 9.074, de 07 de julho de 1995.

6.4. A apresentação de proposta não representa qualquer obrigação atribuível ao Município ou à interessada, nem implicará qualquer tipo de vantagem ou privilégio à



PMSJC

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE ESPORTE E QUALIDADE DE VIDA

interessada que a apresentar, ainda que os insumos da sua proposta sejam utilizados para a modelagem de licitação pelo Município.

6.5. Poderão participar do presente chamamento público os particulares interessados, quaisquer pessoas físicas ou jurídicas de direito privado, nacionais ou estrangeiras, individualmente ou em grupo.

6.6. No caso de participação em grupo de empresas neste chamamento, não há necessidade de se estabelecer vínculo formal entre as interessadas.

6.7. As pessoas jurídicas que pretendam indicar representante, apresentar projetos, levantamentos, investigações e/ou estudos, deverão fazê-lo junto à Secretaria de Governança, por meio do e-mail drmcd@sp.gov.br, indicando o seu respectivo nome completo e documento oficial de identificação.

6.8. Os ônus e os custos financeiros decorrentes da participação no presente chamamento público são de responsabilidade única e exclusiva da interessada, de modo que estes não terão direito a qualquer indenização, ressarcimento ou reembolso pelos estudos realizados.

6.9. Os direitos autorais sobre as informações, projetos, levantamentos, investigações, estudos e demais documentos solicitados serão cedidos pela interessada participante ao Município de São José dos Campos e à Urbanizadora Municipal S/A – URBAM -, podendo, caso selecionados, serem utilizados incondicionalmente pelo órgão ou entidade licitante.

6.10. Os procedimentos estabelecidos neste Edital e os atos praticados pelos respectivos interessados não gerarão qualquer forma de ônus para a Prefeitura de São José dos Campos ou para a Urbanizadora Municipal S/A – URBAM.

São José dos Campos, 09 de outubro de 2020.

Paulo Sávio Rabelo da Silva
Secretário de Esporte e Qualidade de Vida

José Nabuco Sobrinho
Diretor-Presidente
Urbanizadora Municipal S/A - URBAM