

ANEXO II

ATA DO WORKSHOP

DE DESENVOLVIMENTO DE OPÇÕES



ATA DE REUNIÃO

Título: Workshop 2 – Desenvolvimento de opções	
Local: Workshop On-Line	Data: 03/set/2024
Elaborado por: Luciana Santana	
I. Relação dos presentes	
Anderson Jesus André	Secretário de Turismo
Antônio Frederico Ribeiro de César	Engenheiro Eletricista (Prefeitura)
Joel Elias	PMO Programa Impulsiona (SERG/RS)
Luciana Santana	Consultora de Projetos (Houer)
Marcelo Marques	Presidente da Agência de Desenvolvimento Cultural (CDL)
Marcos Krummenauer	Secretário de Planejamento
Marisol Missaggia	Turismóloga (Secretaria de Turismo)
Maurício Petry	Representante Secretaria de Educação
Paulo Hendges	Assessor Especial do Prefeito (Prefeitura)
Rafael Ricaldoni	Head do Projeto (Houer)
Ricardo Melo	Consultor Econômico Financeiro (Houer)
Programação do Workshop	
<ul style="list-style-type: none">• O modelo 5 dimensões• Fluxo do desenvolvimento da proposta• Cronograma• Resumo do Workshop I – dimensão estratégica• Workshop II – Dimensão econômica• Objetivos e resultados do workshop• Estrutura de opções• Análise SWOT• Próximos passos	
Objetivos do workshop abordando a dimensão econômica:	
<ul style="list-style-type: none">• Identificar os fatores críticos de sucesso.• Descrever a opção “business as usual” (situação atual).• Identificar e analisar uma série de opções através de um processo estruturado.• Identificar a abordagem mais vantajosa.	
III. Assuntos Abordados / Decisões tomadas	
1 APRESENTAÇÕES INICIAIS E ALINHAMENTOS	
<ul style="list-style-type: none">• Luciana iniciou a apresentação destacando que o workshop II visa desenvolver opções que servirão como base para a elaboração da proposta inicial a ser entregue em outubro, enfatizando a importância da dimensão econômica do projeto.	

ATA DE REUNIÃO

- Luciana apresentou o Grupo Houer, mencionou que a empresa é especializada em projetos de serviços públicos, concessões e PPPs, e se destaca por sua atuação acessível tanto para órgãos públicos quanto privados, oferecendo soluções eficazes.

2 PROPOSTA INICIAL DE INVESTIMENTO

- Luciana mencionou que a proposta inicial avalia a viabilidade do projeto, considerando as dimensões estratégica, econômica, comercial, financeira e gerencial. Ela fornece uma visão geral dos objetivos, benefícios esperados, custos, fontes de financiamento e principais fatores. O processo começou com uma visão estratégica do projeto e agora está avançando para a análise da dimensão econômica.

3 FLUXO DE DESENVOLVIMENTO DA PROPOSTA INICIAL DE INVESTIMENTO

- Luciana apresentou a estratégia para o desenvolvimento do projeto, destacando o uso de estruturas de opções para definir os resultados esperados do workshop. E enfatizou, que objetivo é sair do evento com uma direção clara para a proposta inicial do projeto do Gigantinho. Após a escolha das opções, será feito um estudo detalhado com base nessa definição, enquanto a avaliação do escopo AIAS (Avaliação de Impacto Ambiental e Social), será desenvolvido após a definição do escopo para o Gigantinho.
- Rafael complementou que, no workshop, serão mapeadas todas as alternativas possíveis para a prefeitura, em relação ao Gigantinho. Isso inclui manter a situação atual, demolir e construir um novo empreendimento, ou opções menos e mais ambiciosas.
- Rafael explicou que a discussão se concentrará em alinhar as opções com os fatores críticos de sucesso e as necessidades da prefeitura. Após a análise, serão definidas três opções principais: mínima, viável e ambiciosa, que serão avaliadas com uma análise SWOT para identificar suas vantagens e desvantagens. O objetivo é desenvolver essas propostas em conjunto, permitindo contribuições e ajustes dos participantes.

4 CRONOGRAMA

- Luciana apresentou o progresso do projeto, destacando as principais datas: a fase inicial começou em 11 de abril, o plano entregue em 2 de maio, o workshop I em julho, nesse momento workshop II. O relatório está previsto para ser entregue em 3 de outubro, juntamente com a proposta inicial;

ATA DE REUNIÃO

5 AÇÕES DE DIMENSÃO ESTRATÉGICA

- Luciana resumiu o Workshop I, destacando os principais pontos discutidos: a análise da situação atual do Gigantinho, a integração com a LOA e o PPA. Foram definidos os objetivos estratégicos e a correlação com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS). Também foi apresentado um escopo potencial e uma estimativa inicial para uma reforma do Gigantinho, sem alterar significativamente a estrutura existente com custo estimado em 20 milhões.

6 DIMENSÃO ECONÔMICA

- Luciana explicou que, ao entrar na dimensão econômica, o objetivo é avaliar diversas opções para o projeto e identificar a mais vantajosa. Ela ressaltou que o workshop vai focar em quatro fatores críticos discutidos anteriormente, permitindo ajustes conforme necessário. O objetivo é apresentar a situação atual, explorar várias opções e realizar uma análise estruturada para determinar a melhor abordagem para o projeto.
- Luciana apresentou os objetivos do workshop II, que são discutir quatro fatores críticos identificados após o workshop estratégico. Que os participantes poderão avaliar, ajustar ou adicionar informações conforme necessário. Analisar a situação atual, explorar diversas opções e, por meio de um processo estruturado, determinar a abordagem mais vantajosa.

7 RESULTADOS ESPERADOS

- Luciana mencionou os resultados esperados, destacando a identificação da abordagem mais vantajosa, a apresentação de diversas alternativas e uma descrição detalhada do processo realizado. Durante o desenvolvimento da estrutura de opções, serão listadas as principais opções, aplicando-se um filtro que as categoriza e avalia por meio de indicadores como faróis, além de levar em conta os fatores críticos de sucesso. Por fim, a estrutura de opções será apresentada para esclarecer o processo.

8 LISTA DE OPÇÕES

- Luciana mencionou a lista de opções, explicando que é necessário definir o escopo do projeto, abrangendo aspectos como tamanho, localização, variedade de serviços e área de influência. Em relação à execução, discutiu-se como o projeto será entregue, considerando diferentes soluções técnicas e possíveis fornecedores. Sobre a

ATA DE REUNIÃO

implementação, será decidido se o projeto será entregue de uma vez, em fases, de forma rápida ou gradual. Quanto à mobilização de recursos, será debatida a origem do financiamento, que pode vir de fontes públicas, privadas, PPPs, concessões ou bancos multilaterais de desenvolvimento.

8.1 FILTRO DA ESTRUTURA DE OPÇÕES E OPÇÕES DE CATEGORIA

- Luciana apresentou o filtro de estrutura, que oferece uma visão geral do processo em andamento. A partir da identificação das opções, será possível chegar à mais vantajosa. As categorias analisadas incluem o escopo, o iniciador e a situação atual, denominada "Business as Usual" (BAU). Em seguida, serão avaliadas opções classificadas como menos ambiciosas, intermediárias e mais ambiciosas, criando uma estrutura clara para a análise.

8.2 AVALIAÇÃO POR FARÓIS

- Luciana apresentou a avaliação por meio de "faróis", seguindo a metodologia do guia que contempla cinco dimensões. O farol vermelho indica que a opção da categoria não atende aos fatores críticos de sucesso. O amarelo sugere que a opção pode avançar, mas com algumas ressalvas ou preocupações. Já o farol verde mostra que a opção atende plenamente aos fatores críticos de sucesso, sendo considerada a abordagem mais vantajosa.

8.3 FATORES CRÍTICOS DE SUCESSO

- Luciana apresentou os quatro fatores críticos de sucesso: o primeiro é minimizar o uso de recursos públicos, buscando financiamento e mobilização de forma privada. O segundo fator é a viabilidade financeira, garantindo que os investimentos tragam retorno, com maior participação do setor privado. O terceiro envolve a inclusão social, com a retomada de atividades de promoção de esportes e projetos voltados à comunidade. O último fator é o desenvolvimento econômico e valorização da área local. Esses fatores serão considerados ao definir o escopo do projeto,

8.4 SITUAÇÃO ATUAL DO GIGANTINHO

- Luciana apresentou a situação atual do ginásio, que está interditado desde 2020 após um laudo dos bombeiros, sem eventos ou práticas esportivas desde então. Atualmente, não há intervenções em andamento, e a prefeitura é responsável pela implementação, sem nenhum fornecedor contratado. Além disso, não há previsão orçamentária para investimentos, operação ou manutenção do ginásio. Diante dessa realidade, o ginásio não atende aos fatores críticos de sucesso, como inclusão social, viabilidade financeira

ATA DE REUNIÃO

e desenvolvimento econômico local, justificando a classificação negativa em todos os indicadores ("faróis vermelhos").

8.5 ESTRUTURA DE OPÇÕES

- Luciana apresentou a opção menos ambiciosa para o ginásio, que consiste em uma reforma básica sem mudanças estruturais. A solução envolve também o desenvolvimento do PPCI e a execução de projetos de engenharia e arquitetura. O modelo proposto prevê que uma entidade privada realize o projeto e as reformas, devolvendo o ginásio à prefeitura para operação e manutenção. A implementação seria concluída em um ano, com recursos provenientes de financiamento público.
- Rafael explicou os conceitos de DB e OM. DB refere-se à fase de projeto e construção, enquanto OM se refere à operação e manutenção. Neste cenário, a prefeitura lança uma licitação para contratar uma empresa que desenvolva o projeto de requalificação do ginásio e execute o serviço com recursos públicos. Posteriormente, a prefeitura assumiria a operação e manutenção do local. Quanto à mobilização de recursos, há a possibilidade de obtenção de emendas parlamentares ou subsídios, sendo que a captação dos recursos seria de responsabilidade da prefeitura, e não do setor privado.
- Luciana observou que a opção menos ambiciosa, que é uma reforma mínima do gigantinho, embora possa atender aos fatores críticos de sucesso, como reintegrar a inclusão social e melhorar a região, há um alerta: o investimento pode não gerar o retorno esperado. Além disso, um projeto de reforma simples pode levar muito tempo para produzir resultados significativos.
- Mari comentou sobre o longo período necessário para obter retorno através da promoção dos eventos que seriam realizados no ginásio nesta opção.
- Luciana apresentou a opção intermediária ambiciosa I. Esta abordagem envolve uma reforma mais extensiva do ginásio, incluindo melhorias nas salas existentes, a área da escola, a praça de alimentação e o camelódromo. A reforma também incluiria a atualização dos projetos de arquitetura, PPCI, engenharia, além de reformas elétricas, hidráulicas e estruturais completas. Embora a intervenção seja mais profunda que a opção menos ambiciosa, ainda mantém a estrutura do ginásio;
- Luciana mencionou a necessidade de um estudo mais aprofundado, mas já identifica visualmente a necessidade de uma reforma estrutural. Na abordagem intermediária, a intervenção modifica a estrutura do ginásio e altera o modelo de fornecimento. A opção DBOM propõe contratar uma entidade privada para desenvolver o projeto, realizar a reforma, e gerir a operação e manutenção durante o contrato, sendo remunerada pelo

ATA DE REUNIÃO

poder público. Esse modelo exige investimento público para a contratação e responsabiliza a entidade pela execução das reformas e pela gestão do ginásio.

- Luciana comentou sobre a classificação dos faróis: o farol amarelo indica a necessidade de atenção devido ao maior investimento envolvido na reforma estrutural, enquanto o farol vermelho reflete a preocupação com o fornecedor, já que o investimento necessário exigirá recursos do setor público. Além disso, há a proposta de transferir o camelódromo para a área escolar e criar um espaço público na área externa do ginásio.
- Luciana apresentou a opção intermediária ambiciosa II, que inclui a transferência do camelódromo para a área escolar e o desenvolvimento de um espaço público externo ao ginásio, como uma praça. Essa abordagem visa promover a inclusão social e comunitária ao criar um novo espaço ao redor do ginásio. Os projetos incluem a reforma completa do gigantinho e a construção de novas estruturas para acomodar o camelódromo, porém mencionou que pode haver resistência dos donos do camelódromo em se mudar para a área da escola, que pode ser percebida como mais isolada. No entanto, ela argumenta que a reforma trará mais movimento para a região, atraindo mais visitantes e beneficiando os comerciantes que se mudarem para lá.
- Anderson menciona que pessoal do camelódromo são permissionários;
- Luciana explicou a classificação de faróis para a opção de reforma. Embora o projeto de reforma e desenvolvimento de um espaço público esteja alinhado com a inclusão social e a comunidade, ele foi classificado com um alerta amarelo devido à incerteza sobre o retorno financeiro do investimento privado. A abordagem DBFOM também está em amarelo, pois envolve a contratação de uma entidade para realizar a reforma e operar o espaço, mas requer uma contraprestação pública para compensar o investimento.
- Luciana apresentou a opção intermediária ambiciosa III, que inclui a reforma completa do ginásio e a construção de um centro comercial na área externa do gigantinho. O projeto abrange o desenvolvimento do PPCI, engenharia e arquitetura, além da reforma total, construção de novas estruturas e demolição da área da escola e do camelódromo. Será executado sob o modelo DBFOM, com uma entidade contratada para desenvolver, construir, e gerenciar a operação e manutenção por três anos. A mobilização de recursos será feita de forma privada, com remuneração proveniente da exploração do ginásio e do centro comercial, tomando como referência uma Concessão;
- Luciana destacou que a opção mais vantajosa é classificada com o Farol Verde, pois está alinhada com os fatores críticos de sucesso.

ATA DE REUNIÃO

- Marcos comentou que as alternativas apresentadas já foram discutidas anteriormente. Mencionou que para a prefeitura, é mais interessante optar por iniciativas privadas e usar menos recursos públicos.
- Luciana apresentou a opção mais ambiciosa, que envolve a demolição das estruturas existentes e a construção de um novo empreendimento no local. Incluindo o desenvolvimento de um projeto de engenharia e arquitetura para o novo espaço. O modelo proposto é o DBFOM, ou seja, uma única entidade privada é contratada para desenvolver o projeto, construir, financiar, manter a operação e manutenção do local. A duração do projeto seria de aproximadamente quatro anos. A mobilização de recursos e financiamento viria da exploração comercial do novo empreendimento, e poderia incluir uma contrapartida física ou financeira para a prefeitura, dependendo do contrato estabelecido.
- Luciana apresentou a análise e destacou que foram classificados em amarelo, sugerindo um alerta relacionado à inclusão social. Foi sugerido a inclusão de cláusulas contratuais para garantir que o desenvolvimento do novo empreendimento considere as expectativas da prefeitura em relação à inclusão social e ao uso da área para a comunidade. Embora a opção não seja classificada totalmente como verde, há preocupações sobre o impacto da demolição do Gigantinho na comunidade.
- Luciana expressou preocupação com a percepção da população sobre essa opção. A opção DBFOM está classificada como verde porque atende às expectativas da prefeitura e possui uma mobilização de recursos e financiamento do setor privado, com contrapartida para a prefeitura. No entanto, há um alerta quanto à demolição do Gigantinho, um patrimônio da cidade, e como isso será recebido pela comunidade. É importante identificar a melhor forma de abordar essas questões e alinhar a opção escolhida com as expectativas e preocupações da população.

8.6 COMBINAÇÃO DAS OPÇÕES

- Luciana apresentou uma tabela geral unificando as opções analisadas. A tabela combina todos os escopos e soluções discutidos, proporcionando uma visão geral do que foi abordado. Elaborou uma combinação de opções amarelas e verdes, e foram construídas as opções, Menos ambicioso, Mais vantajoso e Mais ambicioso para aplicação da metodologia SWOT;

8.7 ANÁLISE SWOT

- Luciana apresentou a análise SWOT para as três opções, destacando suas forças, fraquezas, oportunidades e ameaças, para ajudar na decisão sobre qual opção é a mais

ATA DE REUNIÃO

viável para o gigantinho. A análise geral guiará a avaliação das opções, detalhando as vantagens e desvantagens de cada uma.

9 PRINCIPAIS PONTOS DISCUTIDOS

- Luciana solicitou aos participantes que compartilhassem suas opiniões sobre qual dos três escopos (menos ambicioso, mais vantajoso e mais ambicioso) seria o mais adequado para o estudo da proposta inicial;
- Paulo comentou que a situação do Gigantinho é uma demanda histórica de Tramandaí e considera a parceria com o governo do Estado como uma oportunidade significativa. Ele observou que o contexto político está mudando, porém acredita que tanto o governo atual quanto o futuro apoiarão a opção mais ambiciosa e que haverá debates internos sobre a melhor abordagem.
- Rafael observou que a opção mais ambiciosa embora possa parecer vantajosa, ela não está totalmente alinhada com os fatores críticos de sucesso definidos inicialmente. Sugerindo rediscutir esses fatores para avaliar se a demolição do gigantinho e a troca por um novo terreno realmente atendem às necessidades da inclusão social e da promoção de esportes. Rafael propõe revisar a importância desses fatores críticos e considerar se uma nova abordagem poderia ser mais adequada para a prefeitura e o município.
- Marcelo mencionou a importância da participação da sociedade civil organizada no processo, ressaltando que, independentemente do resultado eleitoral, a presença desses representantes é crucial para garantir a continuidade do projeto. Ele enfatizou que o compromisso dos envolvidos, incluindo a sociedade civil e a iniciativa privada, juntamente com os participantes do workshop, ajudará a preservar e valorizar o trabalho realizado até aqui.
- Marcelo sugeriu que se descarte qualquer opção que envolva uso de recursos públicos para tanto para demolição e construção de novo empreendimento quanto para uma reforma do ginásio, bem como aquelas que possam desincentivar a participação de investidores privados. Ele acredita que isso simplificaria a escolha das alternativas
- Mari sugeriu que a empresa vencedora da licitação deve elaborar um projeto que também considere aspectos turísticos, como a ideia da rua coberta. Ela sugeriu a possibilidade de incluir o camelódromo no projeto, permitindo que os comerciantes paguem uma taxa à construtora, se viável.

ATA DE REUNIÃO

- Paulo expressou a importância de envolver a comunidade na colaboração e no desenvolvimento de projetos, evidenciando a necessidade de consultar e envolver a comunidade para evitar obstáculos e garantir a aceitação e eficácia dos projetos.
- Rafael destacou a importância de coletar contribuições para compreender a realidade local e os desafios enfrentados, visando um desenvolvimento sustentável para a cidade. Ele sugeriu a remoção do terceiro fator crítico e a reclassificação das opções, priorizando a mais ambiciosa. Enfatizou a necessidade de discutir alternativas para a troca por área construída, incluindo aspectos financeiros e gerenciais do projeto.
- Paulo abordou a realidade financeira de Tramandaí, ressaltando as dificuldades que a cidade enfrenta para cobrir custos básicos e manutenção, exemplificadas pela falta de recursos para gestão do ginásio. Ele expressou preocupação com a dificuldade de garantir o financiamento necessário para um projeto de grande porte, mesmo com emendas parlamentares. Além disso, destacou que a alocação de recursos pode variar conforme as prioridades e interesses dos parlamentares, e que a capacidade de investimento da cidade é limitada. Por isso, é crucial compreender o que o município pode realmente oferecer e como isso se alinha ao projeto antes de avançar com decisões finais.
- Luciana explicou que, após escolher entre a opção mais ambiciosa e a mais vantajosa, o próximo passo será desenvolver um estudo detalhado com base na opção escolhida. Esse estudo incluirá disposições contratuais, análise de interesse de mercado, estimativas de custos e financiamento, além de identificar a equipe do projeto e elaborar um plano de trabalho.
- Marcelo sugeriu que a melhor forma de utilizar a área do Gigantinho seria oferecer ao investidor a totalidade da quadra para um novo projeto, já que encontrar um investidor disposto a manter o ginásio atual é improvável devido ao alto custo. Propôs que, além da realocação do camelódromo, o projeto poderia incluir a construção de um novo ginásio em uma escala menor, aproveitando o valor significativo do terreno, que está localizado em uma das principais avenidas da cidade.
- Anderson apresentou várias hipóteses para a utilização do espaço do Gigantinho. Destacou que a área tem valor imobiliário significativo e poderia ser usada para um novo projeto que incluísse um moderno ginásio e a realocação do camelódromo. Ele sugeriu a construção de um novo ginásio em uma área indicada pelo município, além de um complexo mais moderno que atenderia melhor às necessidades da cidade, especialmente durante eventos como a Festa do Peixe, reduzindo a necessidade de estruturas temporárias.

ATA DE REUNIÃO

- Paulo também mencionou a possibilidade de utilizar a área para um desenvolvimento imobiliário, dado o valor do terreno e a crescente demanda por imóveis na cidade. Ele sugeriu que o projeto poderia incluir a construção de um centro administrativo para a prefeitura, aproveitando a área para um prédio mais moderno e funcional, enquanto o atual espaço da prefeitura, que enfrenta problemas estruturais e custos altos de manutenção, poderia ser reformado ou substituído.
- Além disso, ele observou que qualquer mudança envolvendo o camelódromo pode enfrentar resistência política, mas acredita que isso pode ser superado com soluções razoáveis e compensações adequadas para os camelôs.
- Luciana abordou as propostas discutidas e fez algumas ponderações, destacou a necessidade de verificar se seria possível estabelecer um vínculo contratual para troca de área construída por reforma da prefeitura, também levantou a questão de se é viável realizar uma nova construção, considerando o investimento necessário.
- Marcelo apresentou um ponto de vista para o projeto. Ele concorda que o prédio da prefeitura está ultrapassado e precisa ser renovado, mas acredita que é melhor tratar as questões separadamente. Em vez de combinar todos os aspectos em um único projeto, sugeriu que se concentrem inicialmente na solução para o Gigantinho. Sobre a questão dos camelôs, ele recomendou que não se imponham restrições rígidas para a área, como exigir que os camelôs permaneçam no novo espaço. Em vez disso, a prefeitura deve garantir que a área seja bem destinada e que a construção seja de qualidade.
- Marcelo reforçou que qualquer solução que envolva recursos públicos deve ser descartada, e que imposições excessivas podem limitar o interesse dos investidores. Ele acredita que a abordagem deve ser fragmentada, resolvendo uma questão de cada vez para obter melhores resultados.
- Anderson sugeriu que o município poderia designar áreas específicas para dois projetos: a construção de um novo ginásio e a construção de um novo camelódromo.
- Luciana questionou sobre a disponibilidade de área para implementação do projeto;
- Anderson sugeriu que o ginásio e o centro de eventos sejam localizados em uma área ampla, valorizando eventos como a Festa Nacional do Peixe e incluindo um complexo esportivo com bom estacionamento. Ele também propôs manter o ginásio em uma região central, próxima aos hotéis, para preservar a acessibilidade e o apelo turístico.
- Quanto ao camelódromo, Anderson sugeriu realocá-lo para uma nova área, possivelmente próxima à entrada da cidade ou no centro, por meio de desapropriação.

ATA DE REUNIÃO

- Mari apresentou um comentário sobre a hipótese sobre a adequação do projeto do Gigantinho no centro de eventos: apesar de ter uma estrutura pronta, acredita que o local seria mais apropriado para shows e eventos que exigem uma acústica de alta qualidade.
- Luciana sugeriu que seria útil marcar uma reunião para esclarecer detalhes, como o que será feito com a área atual, se haverá uma nova construção ou se será apenas uma expansão da estrutura existente.
- Luciana destacou a importância de revisar aspectos contratuais relacionados à troca de terrenos e investimentos, além de considerar, que dessa forma será mantido a inclusão social, por ser um novo ginásio no Centro de Eventos. Ela também ressaltou a necessidade de desenvolver um masterplan para a área, que definirá a proposta inicial, e se mostrou aberta a contribuições e a marcar reuniões conforme necessário.
- Anderson ressaltou que, tanto a área do Centro de Eventos quanto a área da Avenida da Igreja já pertencem ao município. Portanto, não há problemas em desapropriar essas áreas, pois elas já estão sob a jurisdição municipal. O projeto permitiria a transferência do terreno para o interessado, que, em contrapartida, realizaria as construções nas áreas já municipais, reduzindo significativamente qualquer impeditivo relacionado à desapropriação.
- Anderson destacou que, encontrando um local adequado para o ginásio, a questão cultural poderia ser compensada com a construção de um novo espaço. Para o camelódromo, ainda é necessário identificar uma área apropriada. A praça mencionada na região central poderia ser uma boa opção, pois está no centro da cidade e é pouco utilizada, podendo ser transformada em um centro moderno.
- Marcelo comentou que para o camelódromo, não é ideal para o centro de eventos devido ao baixo fluxo de pessoas e possíveis problemas durante eventos como a Festa do Peixe. Ele sugere transformar a área central da praça em um ponto turístico e cultural, combinando um centro cultural com um novo camelódromo. Marcelo imagina um projeto moderno de um centro cultural com vista para Lagoa para revitalizar o centro de Tramandaí e aumentar o movimento no Calçadão e nas áreas ao redor.
- Anderson reforçou a ideia de construir um novo camelódromo na área da praça central, que atualmente conta apenas com um chafariz, um monumento e um banheiro, estruturas que poderiam ser facilmente removidas. A área é ampla e adequada para a nova construção.
- Luciana abordou que o entendimento do escopo envolve a troca do novo empreendimento por duas áreas, o camelódromo e o centro de Eventos. Com isso, já teriam dois destinos definidos.

ATA DE REUNIÃO

- Anderson destacou a importância de discutir sobre a área do ginásio, tanto com relação a metragem quanto o valor do metro quadrado, além do alto valor agregado devido local ser de grande relevância.
- Mari mencionou que, conforme discutido na reunião anterior, algumas construtoras foram contatadas, e a maioria delas informou que não teria capacidade para assumir um projeto naquela área tão valorizada. Provavelmente, seria necessário envolver uma construtora de maior porte.
- Luciana mencionou que tendo um estudo elaborado há possibilidade de que outros setores privados possam ter interesse no investimento;
- Marcelo comentou que a vantagem da proposta está nas contrapartidas, em vez de um desembolso direto de dinheiro. O camelódromo e o Ginásio, por exemplo, serão construídos pelos próprios investidores, sem a necessidade de investir milhões ao longo do tempo. Eles oferecem as contrapartidas necessárias, tornando o acordo vantajoso.
- Rafaela levantou a questão sobre a destinação dos resíduos no caso de ser decidida a demolição do ginásio. Luciana comentou que esse assunto foi discutido em algumas reuniões mas ainda não tinham obtido a resposta.
- Marcelo comentou que a iniciativa privada responsável pelo projeto deverá se encarregar da destinação correta dos resíduos. Eles podem utilizar o material em outra obra ou em um aterro, mas o compromisso de dar o destino adequado deve estar estabelecido na licitação, incluindo todas as contrapartidas. Ele destacou que, por isso, é importante que a TGP (Transferência de Gestão Privada) seja aplicada, para que a prefeitura não precise arcar com custos nem com esse tipo de serviço.
- Luciana mencionou a necessidade de investigar mais a fundo, pois em algumas cidades não é permitido demolir grandes construções. Ela explicou que, em certos casos, a destinação dos resíduos não pode ser feita em outra cidade ou em locais próximos. Luciana destacou que essa questão precisa ser estudada com mais atenção e que vai pesquisar sobre o tema.
- Ao final da reunião, Marcelo destacou que não é funcionário da Prefeitura e está apenas na posição de voluntário e presidente do Conselho, e se comprometeu a garantir a continuidade do trabalho em caso de mudanças eleitorais. Ele se dispõe a formar um grupo para assegurar que o projeto continue considerando o tempo investido até agora e a importância de não perder o progresso feito.

ATA DE REUNIÃO

- Luciana encerrou a reunião agradecendo a presença de todos e destacou que, à medida que o desenvolvimento do projeto avançar, novas reuniões serão agendadas. Ela incentivou a participação contínua de todos e agradeceu pelo tempo dedicado.

IV. Ações a serem empreendidas	Prazo	Responsável

Documentos anexos:

- <nome do documento anexo, quando for o caso>