

# NECESSIDADES estratégicas

Tramandaí - RS





# Programação do dia

1.GRUPO HOUER

2.IMPULSIONA RS

3.MODELO 5 DIMENSÕES

4.CRONOGRAMA

5.AÇÃO 1. O PROJETO, SEU CONTEXTO E OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

6. AÇÃO 2. OBJETIVOS, RESULTADOS, DISPOSIÇÕES E NECESSIDADES  
EXISTENTES

7. AÇÃO 3. ESCOPO EM POTENCIAL

8. AÇÃO 4 . RISCOS, BENEFÍCIOS, RESTRIÇÕES E  
DEPENDÊNCIAS



A Houer é um grupo empresarial experiente em assessoria junto a órgãos públicos e privados, especializado na estruturação de projetos de serviços públicos, incluindo concessões e parcerias público-privadas.

Nossas empresas operam de maneira independente ou colaborativa, proporcionando soluções eficazes para clientes e parceiros.

Transformando a  
infraestrutura e  
impactando pessoas

# Áreas de atuação

---



ILUMINAÇÃO  
PÚBLICA



EDUCAÇÃO



SAÚDE



TRANSPORTE  
PÚBLICO



RODOVIAS



CEMITÉRIOS E  
SERVIÇOS  
FUNERÁRIOS



PLANEJAMENTO  
URBANO



CENTROS DE  
CONVENÇÕES



FUNDOS  
IMOBILIÁRIOS



SANEAMENTO



MINERAÇÃO



PARQUES  
PÚBLICOS



AEROPORTOS



HIDROVIAS E  
PORTOS



CONECTIVIDADE E  
SOLUÇÕES DIGITAIS



ENERGIA  
RENOVÁVEL



CIDADES  
INTELIGENTES



MOBILIÁRIO  
URBANO



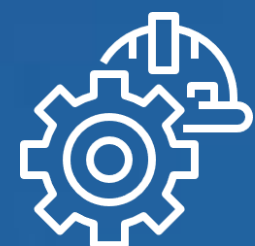
OBRAS  
CIVIS



DESESTATIZAÇÃO



# Maior plataforma de investimentos em infraestrutura do Brasil



fundada em **2015**,  
em Belo Horizonte



projetos **alinhados**  
com diretrizes  
sustentáveis



mais de  
**R\$110 bi** em  
contratos  
modelados



**20 estados**  
brasileiros  
impactados



**115 milhões**  
de pessoas  
impactadas

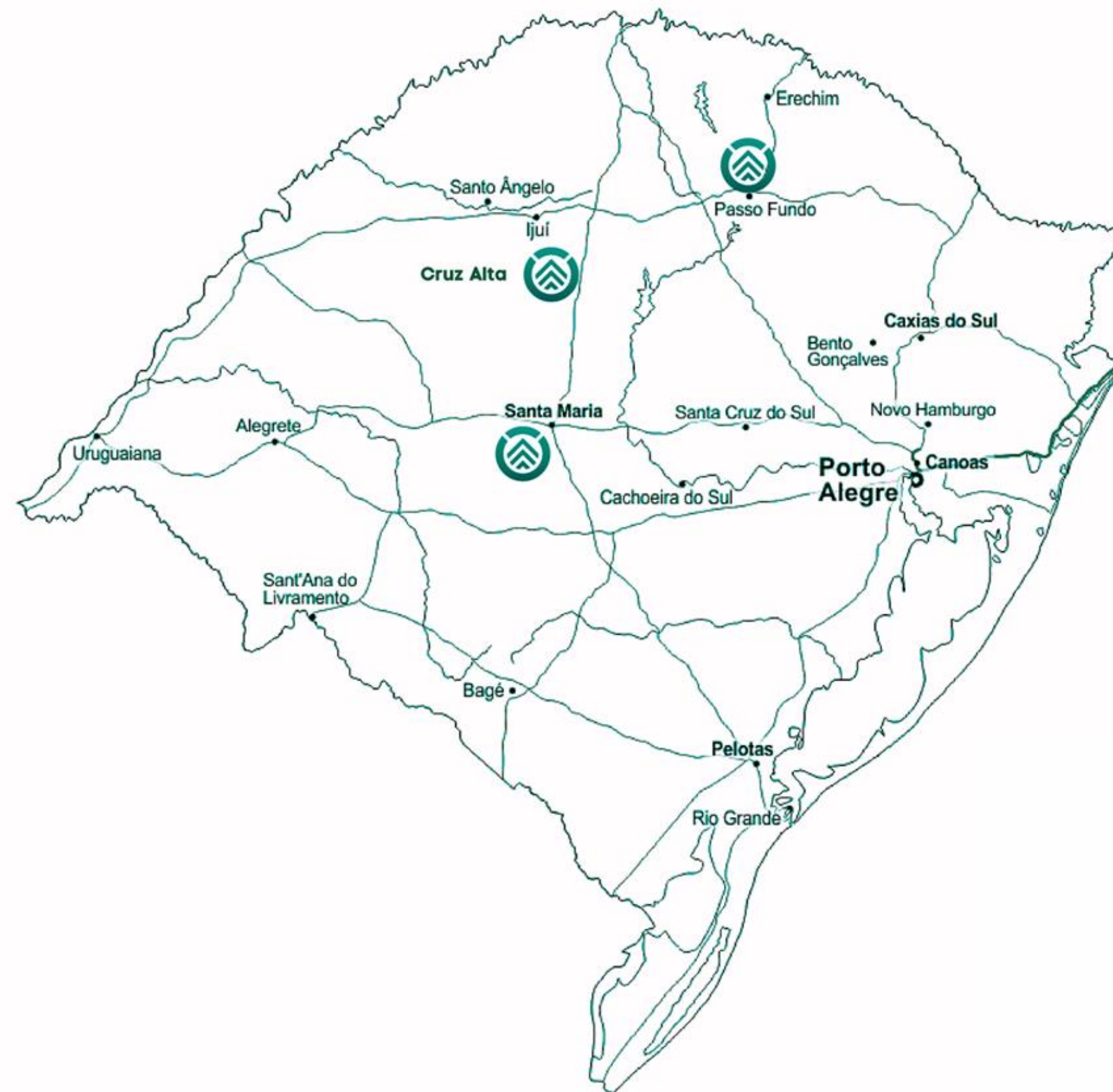
# Principais clientes





# Expertise nas rodovias do Rio Grande do Sul

São **2.663.20km** de rodovias  
supervisionados pelo consórcio  
que a Houer integra



Mapa de **atuação** Houer





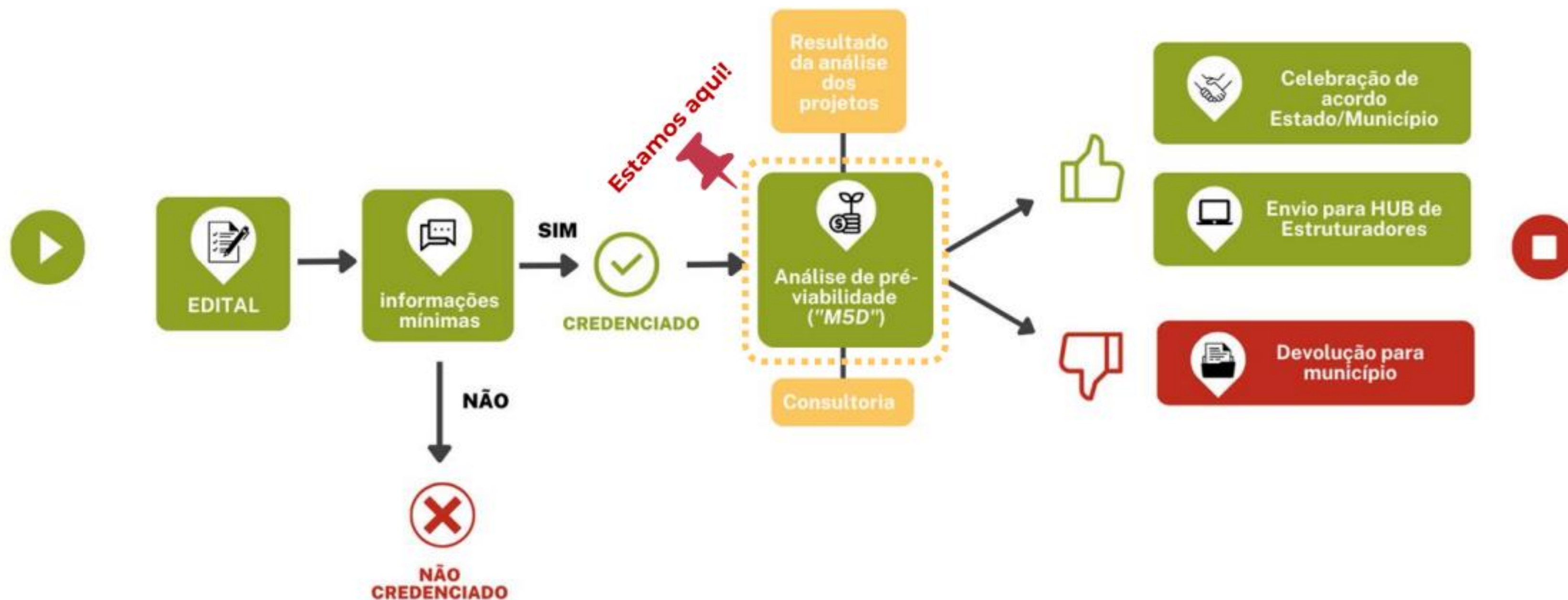
# Impulsiona RS

Programa do Governo do Estado, realizado pela antiga SEPAR e atual Secretaria da Reconstrução Gaúcha (SERG), instituído pelo Decreto nº 57.168, de 31 de agosto de 2023, com o objetivo de incentivar, de acompanhar e de apoiar os municípios do Estado no desenvolvimento de projetos de concessões de serviços públicos e de parcerias público-privadas.

O programa busca criar uma rede de PPPs do Estado do Rio Grande do Sul, a fim de visibilizar e proporcionar ampla divulgação aos projetos e investimentos gaúchos.



## FLUXOGRAMA DO PROGRAMA:





# Papéis e Responsabilidades



GOVERNO DO ESTADO  
RIO GRANDE DO SUL



PREFEITURA MUNICIPAL  
DE TRAMANDAÍ - RS

## ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL:

- Exercer o **acompanhamento e a fiscalização dos serviços**, por servidores designados para esse fim;
- **Supervisionar o desenvolvimento dos trabalhos**, sem prejuízo das responsabilidades da Contratada sobre eles;
- **Efetuar o pagamento** à contratada no valor resultante da prestação do serviço, de acordo com o Contrato e Termo de Referência.

## CONSULTORIA TÉCNICA:

- **Executar os serviços**, conforme especificações contidas no Termo de Referência, com a alocação dos empregados necessários ao perfeito cumprimento das cláusulas contratuais, além do fornecimento dos materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios necessários;
- Manter durante toda a vigência do contrato, em **compatibilidade com as obrigações assumidas**, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação, devendo comunicar ao Contratante a superveniência de fato impeditivo da manutenção dessas condições.

## MUNICÍPIO:

- **Fornecer, de maneira organizada, materiais, dados, informações e esclarecimentos** necessários ao alcance dos objetivos;
- **Tomar decisões** quanto às etapas de estruturação do projeto, bem como proceder nas análises e encaminhamentos formais;
- **Dedicar equipe para o desenvolvimento das atividades** do projeto e interlocução com todos os partícipes.





# Escopo Houer

Consultoria e assessoria técnica especializada para suporte ao desenvolvimento de Proposta Inicial de Investimento conforme o Modelo de Cinco Dimensões – M5D para a Concessão para os municípios do estado do Rio Grande do Sul





#Transforma  
Gigantinho

# Modelo 5 Dimensões

O **Modelo de Cinco Dimensões** (M5D) compreende em uma ferramenta com as melhores práticas para o desenvolvimento de projetos de infraestrutura através da elaboração de Propostas de Investimento, englobando as avaliação das dimensões **estratégica, econômica, comercial, financeira e de gestão**.

## Estruturação de Propostas de Investimento em Infraestrutura

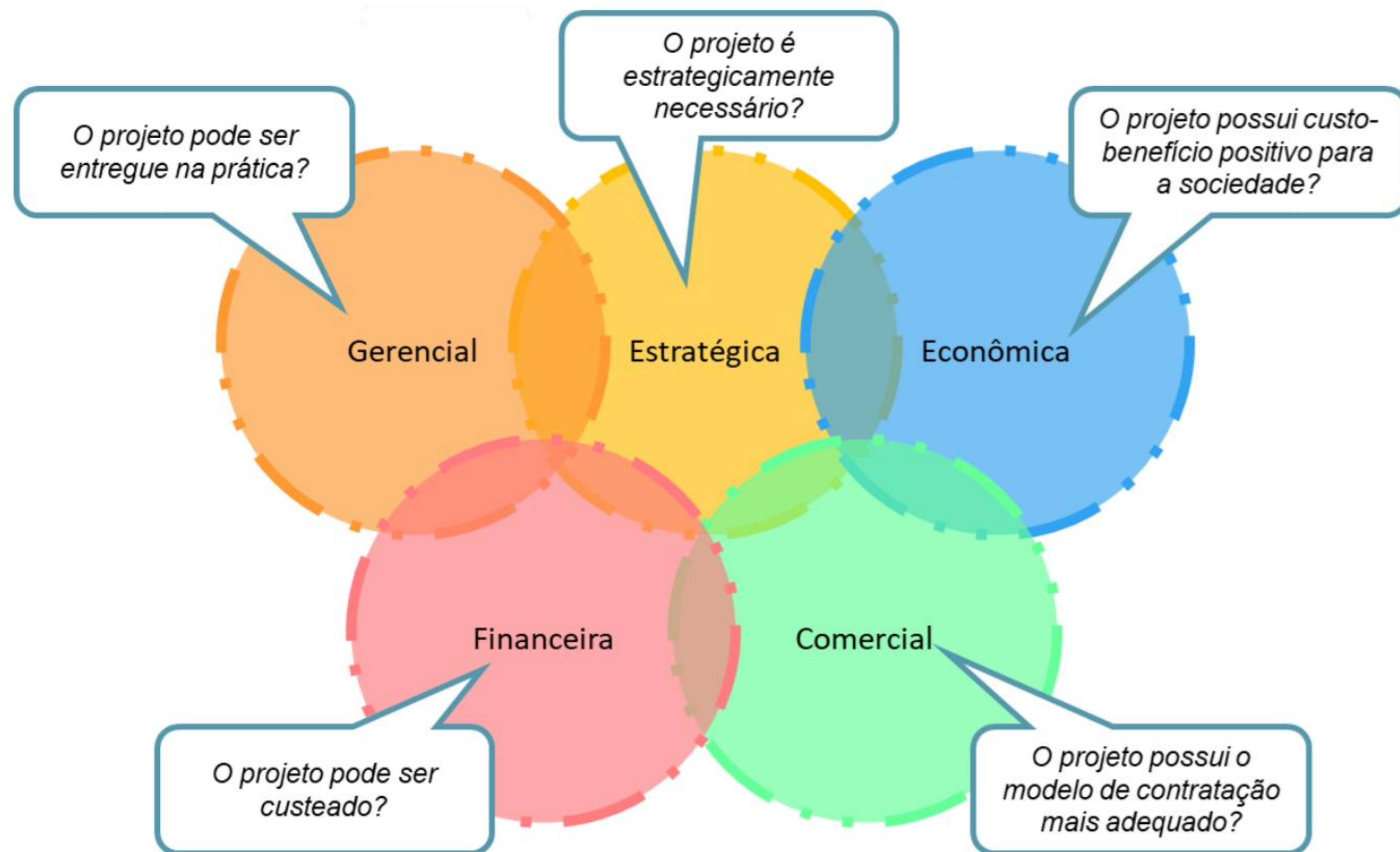
### Modelo de Cinco Dimensões

*Adaptação do Five Case Model para o Contexto Brasileiro*

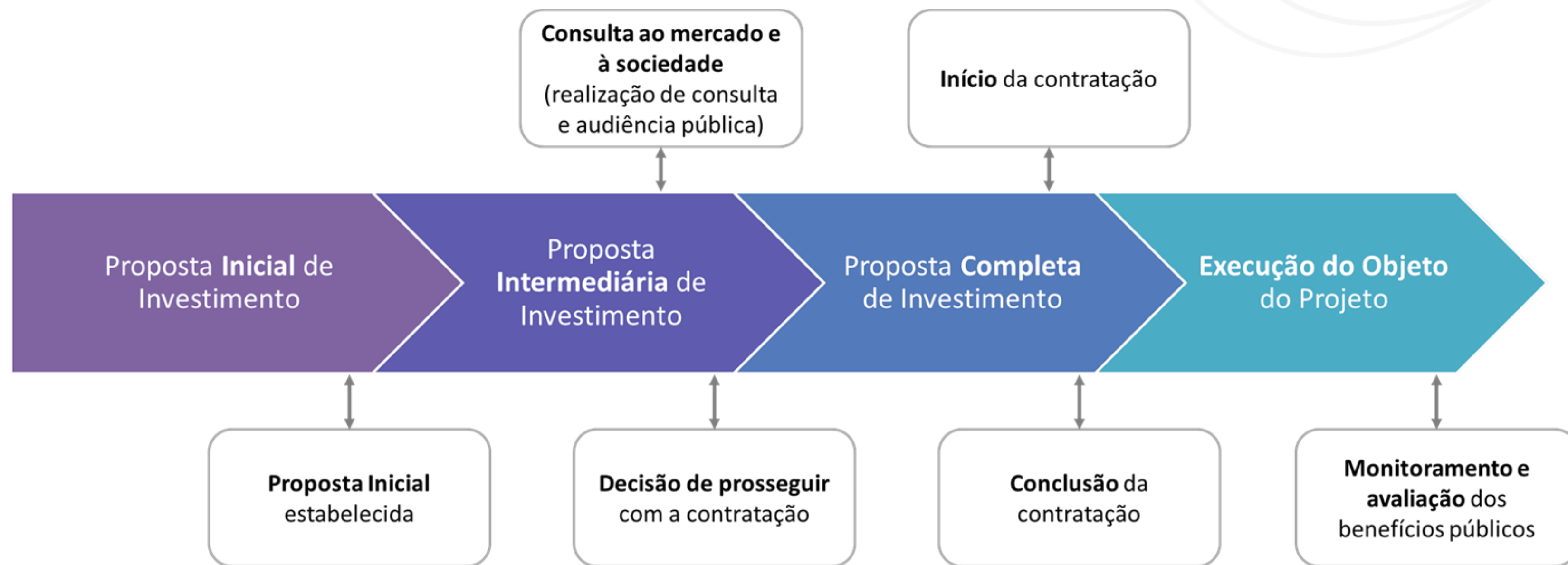




# Modelo de 5 Dimensões



# Modelo de 5 Dimensões



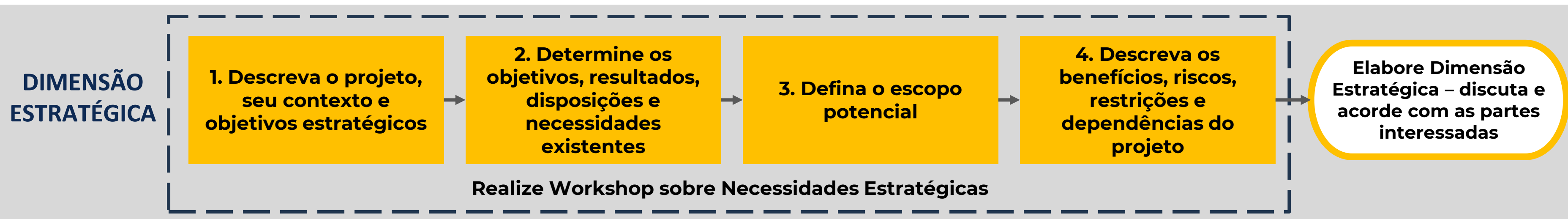


# Proposta Inicial de Investimento

A proposta inicial de investimento é um estudo que apresenta uma análise preliminar da **viabilidade de um projeto**, considerando suas justificativas **estratégicas, econômicas, comerciais, financeiras e gerenciais**. Fornece uma **visão geral** dos objetivos, benefícios esperados, custos envolvidos, fontes de financiamento e principais riscos, servindo como base para **decisões** de continuidade e aprofundamento do estudo.



# Fluxo de Desenvolvimento da Proposta Inicial de Investimento





# CRONOGRAMA





# **DIMENSÃO**

---

# **ESTRATÉGICA**



# OBJETIVOS DO WORKSHOP

# Transforma  
Gigantinho

- ✓ Acordar porque o projeto precisa acontecer e como o projeto se encaixa nos **objetivos estratégicos do governo**;
- ✓ Identificar e acordar um **conjunto de objetivos** para o projeto;
- ✓ Descrever as **disposições existentes** e a **lacuna** entre as disposições existentes e os **objetivos** do projetos;
- ✓ Definir um **escopo de alto nível** para o projeto;
- ✓ Identificar os **benefícios públicos** que o projeto pode gerar e os **riscos, restrições e dependências** que o governo precisará administrar;





A background image showing a city skyline across a body of water, with several high-rise buildings visible under a clear sky. The image is partially obscured by a dark blue overlay on the right side where the text is located.

# Ação 1

## **DESCREVA O PROJETO, SEU CONTEXTO E OBJETIVOS ESTRATÉGICOS**

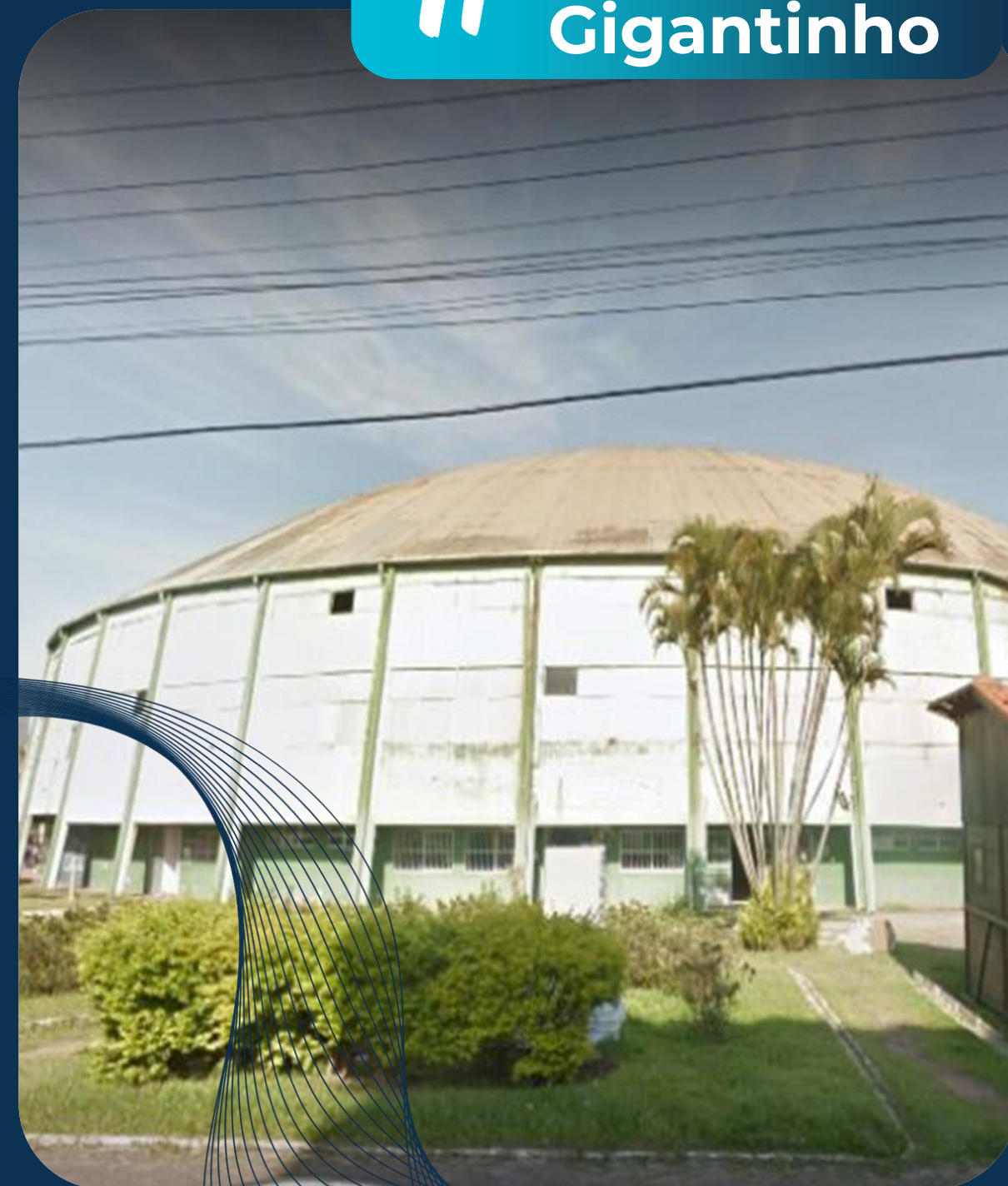
- **Situação Atual;**
- **Como o projeto se encaixa no contexto estratégico mais amplo do governo?**
- **Conjunto de Objetivos Estratégicos do Projeto;**

#Transforma  
Gigantinho

# Gigantinho de Tramandaí

Centro de Cultura e Lazer Tenente Marino Dias de Oliveira

## AÇÃO 1. SITUAÇÃO ATUAL





Inaugurado em 09/01/1982



Arquivo Museu Histórico Municipal Professora Abrilina Hoffmeister













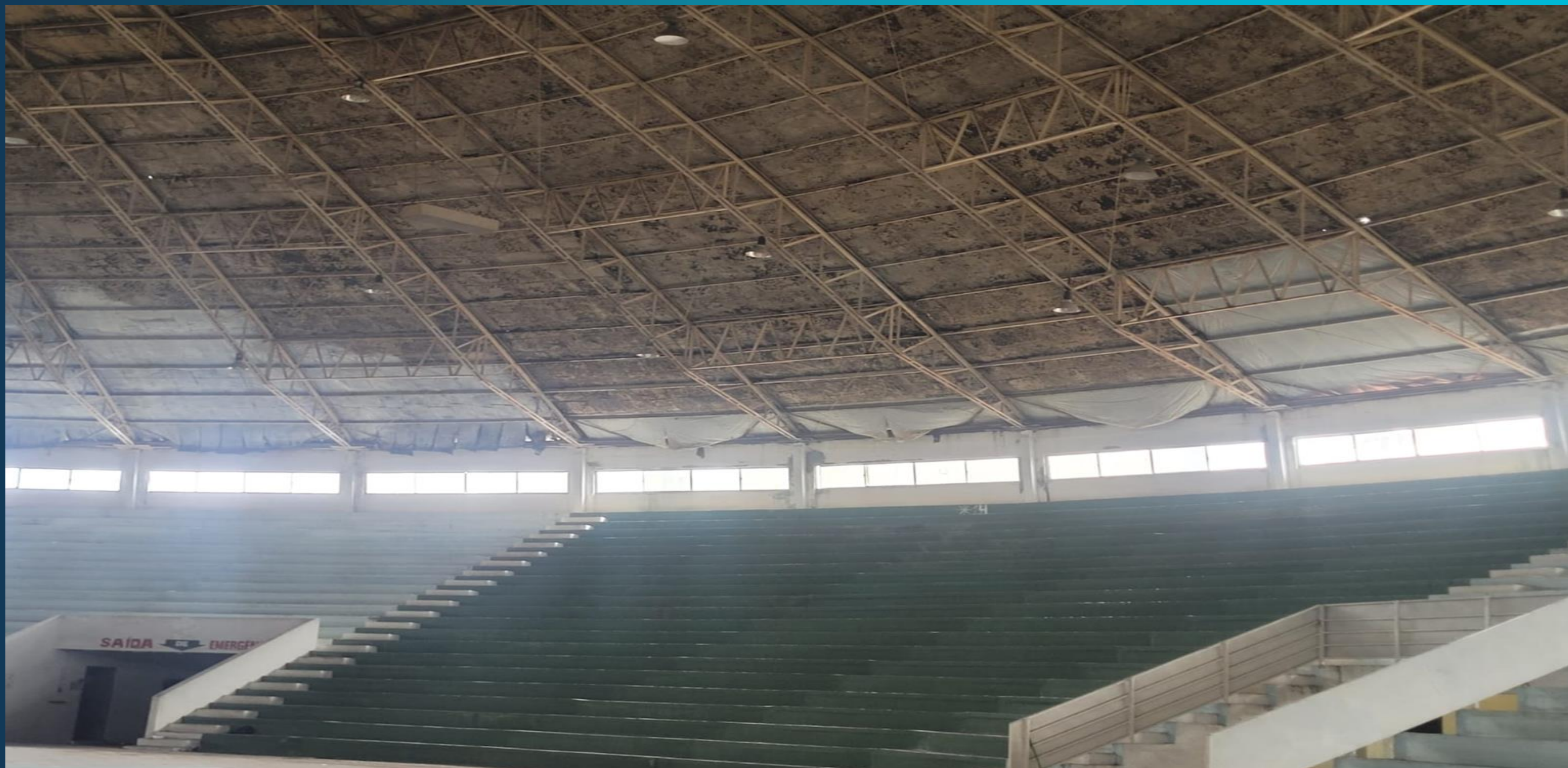


























The background image shows a street scene. On the left, a tall utility pole stands in front of a multi-story building. The building has a sign that reads "O VERAO E NO" and "ADMINISTRACAO ELDI BRAZ". A person is walking away from the camera in the foreground. Two cars are parked on the street. The overall tone is slightly desaturated and has a vintage feel.

## AÇÃO 1 – Como o projeto se encaixa no contexto estratégico mais amplo do governo?

---

Dentro do contexto da administração municipal:

- **A Lei orgânica do Município (LOA)** informa que são competências do Município, dentre outras, organizar e prestar, diretamente ou sob regime de concessão ou permissão, os serviços públicos locais de interesse público, promover a **proteção do patrimônio histórico-cultural**, observada a legislação e a competência supletiva Federal e Estadual, **interditar edificações** em ruínas ou em condições de insalubridade e fazer a demolição de construções que ameaçam ruínas, na defesa do **interesse público**.





## AÇÃO 1 – Como o projeto se encaixa no contexto estratégico mais amplo do governo?

Dentro do contexto da administração estadual:

**Plano Plurianual (PPA) – "Novas Façanhas"** (2023 – 2027) do estado, propõe:

- Promoção da participação ativa em **competições esportivas** e **eventos escolares**;
- Fomento ao esporte e paradesporto;
- Construção de ambientes esportivos e oferta de projetos **culturais** e de **lazer**;
- Ações de **inclusão social**;







## **AÇÃO 1 – CONJUNTO DE OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DO PROJETO**

- Atração de Eventos Esportivos e Culturais de Grande Porte;
- Retomada das Atividades de Inclusão Social;
- Estímulo ao Desenvolvimento Econômico Local;
- Desenvolvimento de Infraestrutura Turística;
- Valorização da Cultura e Patrimônio Local.



# Ação 2

## **DETERMINE OBJETIVOS, RESULTADOS, DISPOSIÇÕES E NECESSIDADES EXISTENTES**

- **Lista de Objetivos SMART;**
- **Demanda Atual;**
- **ODS – Correlacionados com o Projeto;**



# Objetivos SMART

S

**SPECIFIC  
(ESPECÍFICO)**

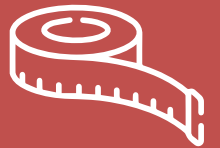
Definir claramente o que se deseja alcançar, sem ambiguidades



M

**MEASURABLE  
(MENSURÁVEL)**

Incluir critérios tangíveis para medir o progresso e o sucesso.



A

**ATTAINABLE  
(ATINGÍVEL)**

Estabelecer metas alcançáveis



R

**RELEVANT  
(RELEVANTE)**

Real e relevante aos objetivos do projeto



T

**TIMELY  
(TEMPORIZÁVEL)**

Estabelecer um prazo claro para alcançar o objetivo





## Ação 2 - Lista de Objetivos SMART

- Atração de Grandes Eventos;
- Turismo;
- Desenvolvimento econômico e fiscal

Implementar um ginásio poliesportivo, com capacidade para até 10.000 pessoas, visando **promover eventos** esportivos, recreativos, culturais e shows, com **conclusão em 2 anos**.

- Inclusão Social;
- Educação e Cultura;
- Qualidade de vida.

- Promover **políticas públicas de inclusão social**, oferecendo, a partir do próximo governo, pelo menos 1 atividade recreativa, **educativa** e de **interação social** por semana, com o objetivo de **atingir 25%** das crianças e adolescentes da **rede pública** de educação por mês, monitorando a participação e o **impacto** por meio de pesquisas de satisfação e relatórios trimestrais.



## Ação 2 - Lista de Objetivos SMART

- **Retomar** a Copa Prime de Jiu Jitsu, a Copa Cobertura de Judô e a Copa Câmbio de Tramandaí, aumentando a participação **em 20%** em cada evento em comparação com os anos anteriores, garantindo a **satisfação** dos participantes através de feedback e pelo menos 90% dos inscritos, **em até 2 anos**.

- Turismo;
- Patrimônio Cultural
- Revitalização Urbana;
- Desenvolvimento econômico e fiscal

- Atração de Grandes Eventos;
- Turismo;
- Desenvolvimento econômico e fiscal;
- Incentivo ao esporte

- **Requalificar** o ginásio até dezembro de 2026 para atrair **eventos turísticos e culturais**, aumentando a **taxa de ocupação** hoteleira **em 20%** ao longo do ano, por meio de **estratégias** de marketing e promoção



## Ação 2 - Lista de Objetivos SMART

- **Impulsionar** o comércio local, a **arrecadação municipal** e a **valorização** da região do Gigantinho, através do aumento da circulação de pessoas em seu entorno, objetivando um aumento **em 20%** dentro de **12 meses**, com um plano de marketing abrangente e **parcerias estratégicas**

- Impacto Ambiental;
- Impacto Social;
- Sustentabilidade.

- Valor Imobiliário;
- Geração de empregos;
- Desenvolvimento econômico e fiscal;

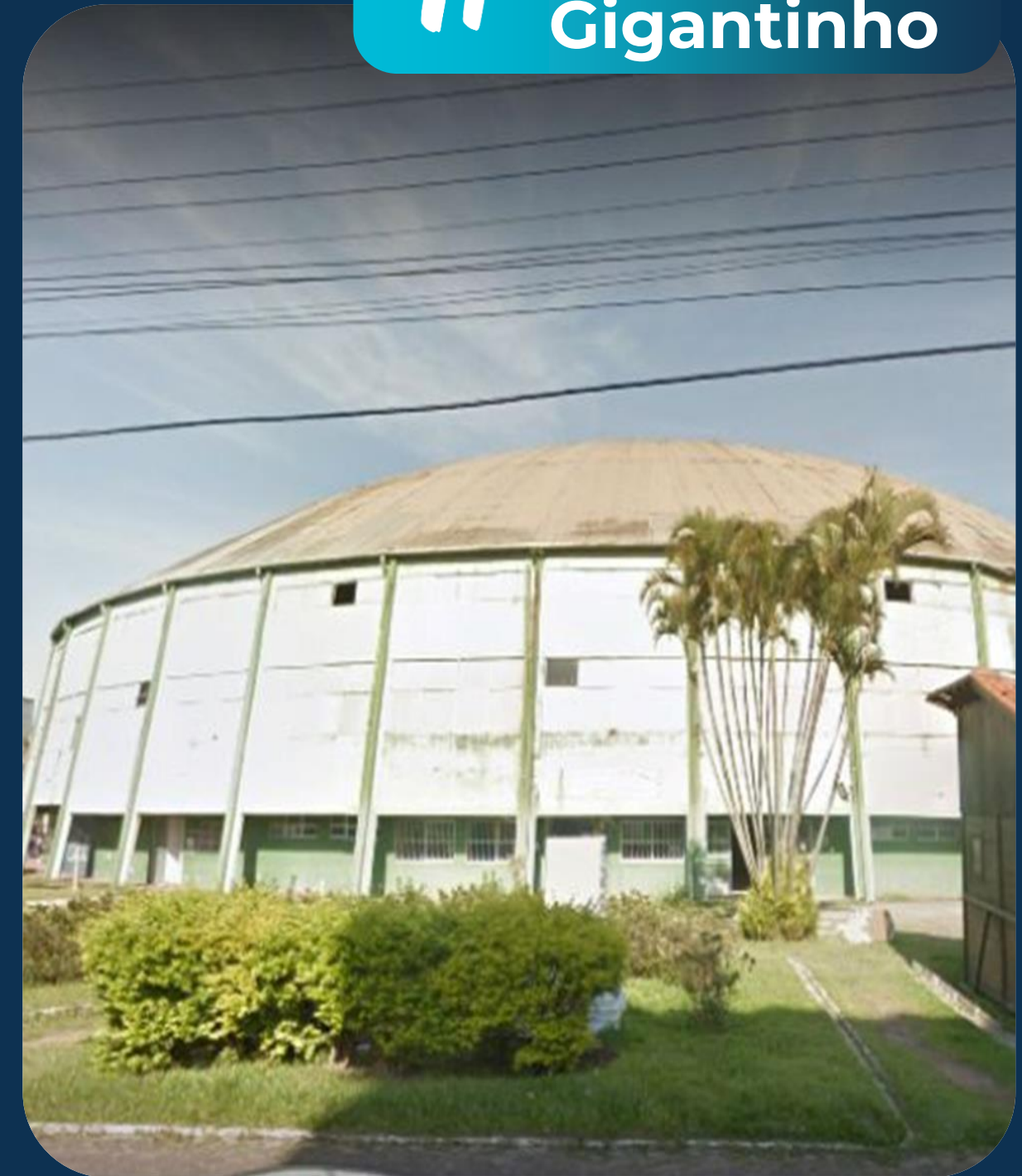
- Desenvolver um projeto **modelo de sustentabilidade** para o Ginásio Gigantinho, alinhado aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (**ODS**), visando mensurar os **impactos** ambientais, **economizar** recursos e exemplificar **práticas sustentáveis**, a partir do acompanhamento de indicadores com **prazo até 2030**.



## Ação 2 - Demanda Atual

- Projeto de PPCI – Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio;
- Análise estrutural;
- Reforma das janelas e coberturas externas;
- Reforma de pintura e alvenaria;
- Atualização das instalações elétricas para garantir a segurança e a eficiência energética;
- Manutenção das instalações hidráulicas;
- Remoção de entulhos das salas de depósito;
- Melhorar a organização e a funcionalidade desses espaços.
- Desativação de Áreas da Escola;
- Destinação do Camelódromo.

**#Transforma  
Gigantinho**





## AÇÃO 2 - ODS CORRELACIONADOS COM O PROJETO



- **ODS 3 – Saúde e Bem-estar:** promover **saúde e bem-estar**, por meio de instalações adequadas;



- **ODS 4 - Educação de Qualidade:** utilizar o ginásio como um espaço **educacional** e para promover **programas de saúde**;



- **ODS 7 - Energia Limpa e Acessível:** integrar **tecnologias** de energia **renovável**, como painéis solares;



- **ODS 8 - Trabalho Decente e Crescimento Econômico:** garantir condições de trabalho **justas e seguras** para os funcionários;



- **ODS 11 - Cidades e Comunidades Sustentáveis:** integrando o ginásio ao **planejamento urbano** e promovendo o **acesso equitativo** a espaços públicos de lazer e entretenimento.



- **ODS 17 - Parcerias para as Metas:** Estabelecer parcerias colaborativas entre o governo, organizações da sociedade civil, empresas e comunidade local para garantir o sucesso da reforma do ginásio e



The background of the slide features a photograph of a city skyline across a body of water, with several high-rise buildings visible under a clear sky. The image is dimmed to serve as a background for the text.

# Ação 3

## DEFINA ESCOPO EM POTENCIAL

- Escopo em Potencial;
- Estimativa de Custo – alto nível;



## AÇÃO 3 – DEFINA ESCOPO EM POTENCIAL

### PRINCIPAL

- **Manter a estrutura atual do ginásio:** preservar a arquitetura e a integridade estrutural existentes;
- **Requalificar o camelódromo:** requalificar para a continuidade do camelódromo existente;
- **Incluir área de estacionamento:** desenvolver e implementar um plano para a construção ou locação de área para estacionamento;
- **Incluir manutenção periódica da parte elétrica e hidráulica:** estabelecer um cronograma regular de manutenção preventiva e corretiva;

### DESEJÁVEL

- **Áreas para Bares e Lanchonetes:** melhorando a oferta de serviços alimentares e de bebidas
- **Anúncio e Divulgação de Marcas:** através de painéis publicitários, apoio financeiro para a manutenção e melhorias
- **Oferta de salas vazias para locação:** preservar e preparar salas vazias para serem locadas

### OPCIONAL

- **Inclusão de camarotes:** adicionar camarotes para oferecer uma experiência premium aos espectadores;
- **Reconstrução do Ginásio:** opção de reconstruir o ginásio considerando um novo projeto
- **Demolição e construção de um novo espaço de eventos:** opção de demolir o ginásio existente e construir um novo espaço de eventos



ESCOPO DE  
REFORMA

AÇÃO 3 – ESTIMATIVA DE CUSTO

COMPOSIÇÃO DO CUSTO UNITÁRIO DOS SERVIÇOS					TABELA DE REFERÊNCIA:
CÓDIGO	DESCRIÇÃO			UNIDADE	DATABASE
01 01 01	REFORMA DO GINÁSIO DO GIGANTINHO - TRAMANDAÍ /RS			M2	JUL/2024
H - ATIVIDADES/SERVIÇOS		UNID.	CONSUMO	PREÇO UNITÁRIO	CUSTO UNITÁRIO
Valor da Reforma Global		m²	4.839,83	3.702,17	17.917.873,43
Valor para Demolição da Escola		m²	284,09	208,33	59.185,41
Valor para construção de estacionamento (Pavimentacao blocos intertravados concreto 10cm 50mpa) SBC - 171300		m²	284,09	207,77	59.025,38
Projetos e Aprovações		vb	1,00	541.082,52	541.082,52
(H) CUSTO TOTAL DAS ATIVIDADES/SERVIÇOS=					R\$ 18.577.166,74
PREÇO UNITÁRIO TOTAL:					R\$ 18.577.166,73



The background of the slide features a photograph of a city skyline across a body of water, with several high-rise buildings visible under a clear sky. The image is partially obscured by a dark blue overlay on the right side where the text is located.

# Ação 4

## RISCOS, BENEFÍCIOS, RESTRIÇÕES E DEPENDÊNCIAS

- Riscos;
- Benefícios;
- Restrições e Dependências.



# RISCOS

- **Viabilidade Financeira:** benefícios econômicos não superam os custos envolvidos;
- **Dificuldade de Financiamento:** dificuldades em assegurar financiamento adequado ou condições de financiamento desfavoráveis
- **Impacto social:** incluindo problemas na circulação de veículos e pedestres durante a reforma e operação;
- **Licenciamento Ambiental:** dificuldades em obter as licenças ambientais necessárias dentro do prazo
- **Desativação do camelódromo:** desapropriação o camelódromo não ser aceita pela Associação.
- **Prioridades Governamentais:** Mudanças nas prioridades de políticas públicas podem redirecionar recursos e atenção para outras áreas.



# BENEFÍCIOS

- **Geração de Empregos:** empregos diretos e indiretos, desde a fase de construção até a gestão contínua do local.
- **Desenvolvimento Econômico Local:** atração de investimentos e desenvolvimento de negócios ao redor do empreendimento
- **Aumento na Receita Fiscal:** arrecadação de impostos aumenta devido ao crescimento econômico.
- **Turismo:** Atração de turistas para eventos esportivos, shows e conferências.
- **Valor Imobiliário:** valorização de imóveis e terrenos e melhoria na infraestrutura.
- **Qualidade de Vida:** através de melhores instalações esportivas, culturais e de lazer.
- **Inclusão Social:** atividades comunitárias e eventos que promovam a inclusão social e o bem-estar da população.
- **Educação e Cultura:** como programas de formação esportiva e artística.
- **Saúde e Bem-Estar:** incentivo à prática de atividades físicas e esportes
- **Atração de Grandes Eventos:** capacidade de sediar grandes eventos, elevando o perfil cultural da cidade ou região.
- **Patrimônio Cultural:** preservação e promoção da cultura local.
- **Revitalização Urbana:** melhorando a infraestrutura e a estética da cidade.
- **Desenvolvimento do Esporte:** melhoria das instalações esportivas disponíveis para atletas amadores e profissionais.



# Restrições e Dependências

## Restrições

- **Regulamentações Específicas:** Observância de normas específicas para a reforma ou construção de ginásios ou centros de eventos.
- **Adequação a Lei de Uso e Ocupação do Solo**
- ✓ **Regularização da matrícula**

## Dependências

- **Fontes de Financiamento:** Captação de recursos financeiros necessários para a construção e operação do projeto. Linhas de crédito, investidores ou parcerias público-privadas..
- **Projeto Arquitetônico e Engenharia:** Desenvolvimento de projetos arquitetônicos e de engenharia detalhados e adequados
- **Licenciamento:** Obtenção de todas as licenças e autorizações necessárias para a construção e operação, incluindo licenças de construção, ambientais e de funcionamento.



# PRÓXIMOS PASSOS



**Construção e discussão da  
estrutura de Opções**

**Workshop II**





[houer.com.br](http://houer.com.br)



[grupohouer](https://www.instagram.com/grupohouer)



[grupohouer](https://www.facebook.com/grupohouer)



[company/houer](https://www.linkedin.com/company/houer)

**(31) 3508-7355**

[contato@houer.com.br](mailto:contato@houer.com.br)

# HOUER

Impactando Gerações