


EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº [001]/2026

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº [●]

ANEXO III – MODELO DE PROPOSTA TÉCNICA PRELIMINAR

**CHAMAMENTO PÚBLICO PARA SELEÇÃO DE PARCEIRO PRIVADO
ESTRATÉGICO DESTINADO AO DESENVOLVIMENTO CONJUNTO DE
OPORTUNIDADE DE NEGÓCIO VOLTADA À ESTRUTURAÇÃO,
IMPLANTAÇÃO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL
DE RODA-GIGANTE NO MUNICÍPIO DE ARACAJU, ESTADO DE SERGIPE.**

DESENVOLVE-SE – AGÊNCIA SERGIPE DE DESENVOLVIMENTO S.A.


Assinado de forma digital
por RAFAEL TINELLI
CESAR:36900942830
Versão do Adobe
Acrobat: 2026.001.21662

ARACAJU/SE

2026



Documento assinado digitalmente
BRUNO NUNES SAD
Data: 19/06/2026 11:39:27-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

1. DISPOSIÇÕES GERAIS	2
2. FORMA DE APRESENTAÇÃO	2
3. CARTA DE APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA TÉCNICA PRELIMINAR	3
4. SUMÁRIO EXECUTIVO	4
5. COMPREENSÃO DA OPORTUNIDADE DE NEGÓCIO	4
6. QUALIDADE E INOVAÇÃO DO PROJETO ARQUITETÔNICO	5
7. PLANO DE COMUNICAÇÃO, OPERAÇÃO E GESTÃO DO EMPREENDIMENTO	7
8. PLANO DE INSERÇÕES, ATIVAÇÕES, EXPOSIÇÃO INSTITUCIONAL E DIVULGAÇÃO DAS MARCAS DO PARCEIRO PÚBLICO	9
9. DIRETRIZES PRELIMINARES PARA A FASE 1 – FASE DE NEGOCIAÇÃO	10
10. DOCUMENTOS TÉCNICOS COMPLEMENTARES	11
11. QUADRO-RESUMO DA PROPOSTA TÉCNICA PRELIMINAR	12
12. DISPOSIÇÕES FINAIS	13

1. DISPOSIÇÕES GERAIS

1.1. Este Anexo estabelece o modelo, o conteúdo mínimo e as diretrizes para elaboração da **PROPOSTA TÉCNICA PRELIMINAR** a ser apresentada pelas PROPONENTES no âmbito do EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº [001]/2026.

1.2. A PROPOSTA TÉCNICA PRELIMINAR deverá demonstrar a compreensão da PROPONENTE quanto à oportunidade de negócio, à ÁREA de implantação, às diretrizes do TERMO DE REFERÊNCIA e aos objetivos institucionais da DESENVOLVE-SE.

1.3. A PROPOSTA TÉCNICA PRELIMINAR terá natureza preliminar e constituirá base referencial para a FASE 1 – FASE DE NEGOCIAÇÃO do TERMO DE PARCERIA, destinada à consolidação do PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL, ao aperfeiçoamento da solução técnica apresentada e à definição do PROJETO CONSOLIDADO.

1.4. A apresentação da PROPOSTA TÉCNICA PRELIMINAR não conferirá à PROPONENTE direito subjetivo à celebração do TERMO DE PARCERIA, observadas as disposições do EDITAL DE CHAMAMENTO, do TERMO DE REFERÊNCIA e da Minuta do TERMO DE PARCERIA.

1.5. Eventuais premissas econômico-operacionais, comerciais ou de monetização do EMPREENDIMENTO poderão ser indicadas exclusivamente para fins de compreensão da viabilidade preliminar da solução proposta, sem constituir critério econômico de seleção e sem prejuízo de sua consolidação na FASE 1 – FASE DE NEGOCIAÇÃO.

2. FORMA DE APRESENTAÇÃO

2.1. A PROPOSTA TÉCNICA PRELIMINAR deverá ser apresentada no ENVELOPE 2, em [meio físico/meio eletrônico], conforme as regras previstas no EDITAL DE CHAMAMENTO.

2.2. A PROPOSTA TÉCNICA PRELIMINAR deverá conter, preferencialmente, a seguinte estrutura:

- a) Carta de Apresentação da PROPOSTA TÉCNICA PRELIMINAR;
- b) Sumário Executivo;
- c) Compreensão da Oportunidade de Negócio;

- d) Qualidade e Inovação do Projeto Arquitetônico;
- e) Plano de Comunicação, Operação e Gestão do EMPREENDIMENTO;
- f) Plano de Inserções, Ativações, Exposição Institucional e Divulgação das Marcas do PARCEIRO PÚBLICO;
- g) Diretrizes Preliminares para a FASE 1 – FASE DE NEGOCIAÇÃO;
- h) Documentos Técnicos Complementares, se houver.

2.3. A PROPONENTE poderá apresentar plantas, croquis, imagens referenciais, estudos conceituais, diagramas, fluxogramas, memoriais descritivos, quadros, cronogramas, mapas, referências visuais e demais documentos que auxiliem a compreensão da PROPOSTA TÉCNICA PRELIMINAR.

2.4. As informações apresentadas deverão ser claras, consistentes, verificáveis e compatíveis com o estágio preliminar do procedimento, observadas as diretrizes do TERMO DE REFERÊNCIA.

3. CARTA DE APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA TÉCNICA PRELIMINAR

A PROPONENTE deverá apresentar carta de apresentação da PROPOSTA TÉCNICA PRELIMINAR, nos seguintes termos:

“À

DESENVOLVE-SE – AGÊNCIA SERGIPE DE DESENVOLVIMENTO S.A.

À COMISSÃO [●]

Ref.: EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº [001]/2026 – CHAMAMENTO PÚBLICO PARA SELEÇÃO DE PARCEIRO PRIVADO ESTRATÉGICO DESTINADO AO DESENVOLVIMENTO CONJUNTO DE OPORTUNIDADE DE NEGÓCIO VOLTADA À ESTRUTURAÇÃO, IMPLANTAÇÃO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE RODA-GIGANTE NO MUNICÍPIO DE ARACAJU, ESTADO DE SERGIPE.

Prezados Senhores,

[PROponente], [qualificação], inscrita no CNPJ/MF sob o nº [●], com sede em [●], neste ato representada por seu(s) representante(s) legal(is) abaixo assinado(s), apresenta sua PROPOSTA TÉCNICA PRELIMINAR para participação no EDITAL DE

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº [001]/2026, nos termos do EDITAL DE CHAMAMENTO, do TERMO DE REFERÊNCIA e dos respectivos ANEXOS.

A PROPONENTE declara que a presente PROPOSTA TÉCNICA PRELIMINAR foi elaborada com base nas diretrizes disponibilizadas pela DESENVOLVE-SE e que tem ciência de seu caráter preliminar, estando sujeita a desenvolvimento, consolidação e aperfeiçoamento no âmbito da FASE 1 – FASE DE NEGOCIAÇÃO do TERMO DE PARCERIA, caso a PROPONENTE venha a ser selecionada.

[local], [●] de [●] de 2026.

[assinatura do(s) representante(s) legal(is)]

[nome]

[cargo]

4. SUMÁRIO EXECUTIVO

4.1. O Sumário Executivo deverá apresentar, de forma objetiva, a visão geral da PROPOSTA TÉCNICA PRELIMINAR, incluindo, no mínimo:

- a) conceito geral do EMPREENDIMENTO;
- b) diretrizes centrais da solução arquitetônica;
- c) estratégia preliminar de implantação da RODA-GIGANTE e das estruturas complementares;
- d) proposta de integração do EMPREENDIMENTO com a ÁREA e seu entorno;
- e) principais diferenciais técnicos, turísticos, urbanísticos, operacionais, ambientais e comerciais;
- f) diretrizes preliminares de operação, comunicação, gestão e promoção institucional;
- g) principais pontos a serem aprofundados na FASE 1 – FASE DE NEGOCIAÇÃO.

4.2. O Sumário Executivo deverá permitir à DESENVOLVE-SE compreender a coerência geral da proposta, sua aderência aos objetivos do EDITAL DE CHAMAMENTO e sua capacidade de contribuir para a estruturação de oportunidade de negócio compatível com o interesse institucional da DESENVOLVE-SE.

5. COMPREENSÃO DA OPORTUNIDADE DE NEGÓCIO

5.1. A PROPONENTE deverá demonstrar sua compreensão quanto à oportunidade de negócio objeto do EDITAL DE CHAMAMENTO, abordando, no mínimo:

- a) a vocação turística, econômica, urbanística e institucional do EMPREENDIMENTO;
- b) a relevância da implantação da RODA-GIGANTE como marco turístico e equipamento de atração de visitantes;
- c) a integração do EMPREENDIMENTO com a região da Coroa do Meio, a Marina Pública, o Rio Poxim, o Shopping Riomar, a Orla de Aracaju, ciclovias, espaços públicos e demais equipamentos turísticos existentes;
- d) os principais desafios técnicos, urbanísticos, ambientais, operacionais, regulatórios e comerciais identificados preliminarmente;
- e) a estratégia preliminar para transformação da PROPOSTA TÉCNICA PRELIMINAR em PROJETO CONSOLIDADO durante a FASE 1 – FASE DE NEGOCIAÇÃO.

6. QUALIDADE E INOVAÇÃO DO PROJETO ARQUITETÔNICO

6.1. A PROPONENTE deverá apresentar proposta preliminar de concepção arquitetônica e urbanística do EMPREENDIMENTO, contemplando, no mínimo, os seguintes aspectos:

- a) integração urbanística e paisagística;
- b) qualidade arquitetônica e identidade visual;
- c) inovação tecnológica e experiência do visitante;
- d) sustentabilidade, ESG e acessibilidade.

6.2. Integração Urbanística e Paisagística

6.2.1. A PROPONENTE deverá demonstrar como a solução proposta se integra à ÁREA, ao entorno urbano e aos equipamentos turísticos existentes, considerando, entre outros aspectos:

- a) relação com a Marina Pública, Rio Poxim, Orla de Aracaju, ciclovias, espaços públicos e equipamentos turísticos próximos;
- b) acessos, circulação de pedestres, veículos, bicicletas e demais modais;
- c) conexão com espaços de convivência, áreas públicas e fluxos turísticos;
- d) qualificação urbana e paisagística da ÁREA;

e) mitigação de eventuais impactos sobre mobilidade, vizinhança, paisagem e uso do espaço público.

6.3. Qualidade Arquitetônica e Identidade Visual

6.3.1. A PROPONENTE deverá apresentar diretrizes preliminares da solução arquitetônica, indicando:

- a) conceito estético e arquitetônico do EMPREENDIMENTO;
- b) identidade visual pretendida para a RODA-GIGANTE e estruturas complementares;
- c) qualidade dos espaços de apoio, convivência, bilheteria, acesso, áreas comerciais e gastronômicas;
- d) compatibilidade da solução com a relevância turística do EMPREENDIMENTO;
- e) potencial de consolidação da RODA-GIGANTE como marco arquitetônico e turístico do Estado de Sergipe.

6.4. Inovação Tecnológica e Experiência do Visitante

6.4.1. A PROPONENTE deverá indicar soluções preliminares voltadas à inovação tecnológica e à experiência do visitante, podendo contemplar, entre outros elementos:

- a) aplicativo próprio;
- b) bilhetagem digital;
- c) controle inteligente de acesso e filas;
- d) experiências imersivas;
- e) realidade aumentada;
- f) cabines temáticas;
- g) sistemas inteligentes de gestão;
- h) recursos digitais para turistas;
- i) iluminação cênica e interativa;
- j) mecanismos de integração com campanhas turísticas e culturais.

6.5. Sustentabilidade, ESG e Acessibilidade

6.5.1. A PROPONENTE deverá apresentar diretrizes preliminares de sustentabilidade, ESG e acessibilidade, incluindo, quando aplicável:

- a) uso de energia renovável ou medidas de eficiência energética;
- b) reuso de água;
- c) drenagem sustentável;
- d) coleta seletiva e gestão de resíduos;
- e) acessibilidade universal;
- f) materiais de baixo impacto ambiental;
- g) diretrizes de conforto ambiental;
- h) segurança dos usuários;
- i) programa ESG ou medidas equivalentes de responsabilidade social, ambiental e de governança.

7. PLANO DE COMUNICAÇÃO, OPERAÇÃO E GESTÃO DO EMPREENDIMENTO

7.1. A PROPONENTE deverá apresentar plano preliminar de comunicação, operação e gestão do EMPREENDIMENTO, contemplando, no mínimo:

- a) modelo operacional e atendimento ao visitante;
- b) plano de marketing e promoção turística;
- c) modelo de gestão comercial e receitas acessórias;
- d) governança, indicadores e ESG.

7.2. Modelo Operacional e Atendimento ao Visitante

7.2.1. A PROPONENTE deverá indicar diretrizes preliminares para operação do EMPREENDIMENTO, incluindo:

- a) horários e calendário preliminar de funcionamento;
- b) gestão de filas e fluxos de visitantes;

- c) atendimento ao público;
- d) operação em alta temporada, feriados e eventos especiais;
- e) segurança operacional;
- f) acessibilidade no atendimento;
- g) plano preliminar de manutenção e disponibilidade operacional;
- h) gestão de riscos operacionais e contingências.

7.3. Plano de Marketing e Promoção Turística

7.3.1. A PROPONENTE deverá apresentar estratégia preliminar de marketing e promoção turística do EMPREENDIMENTO, contemplando, quando aplicável:

- a) estratégia de atração de visitantes;
- b) integração com o trade turístico;
- c) parcerias com hotéis, bares, restaurantes, agências e operadoras de turismo;
- d) calendário preliminar de eventos;
- e) campanhas sazonais;
- f) ações de promoção local, regional, nacional e digital;
- g) integração do EMPREENDIMENTO com a imagem turística do Estado de Sergipe.

7.4. Modelo de Gestão Comercial e Receitas Acessórias

7.4.1. A PROPONENTE deverá indicar, em caráter preliminar, as diretrizes de gestão comercial e exploração de receitas acessórias do EMPREENDIMENTO, incluindo, quando aplicável:

- a) bilheteria e experiências premium;
- b) naming rights;
- c) publicidade;
- d) patrocínios;
- e) eventos;
- f) locações comerciais;

- g) espaços gastronômicos;
- h) merchandising;
- i) mídia digital;
- j) ativações promocionais;
- k) estacionamento;
- l) outras fontes de receita compatíveis com a natureza do EMPREENDIMENTO.

7.4.2. A indicação das diretrizes de gestão comercial e receitas acessórias não constituirá proposta econômica, não será considerada oferta de preço e não representará compromisso definitivo de remuneração, devendo ser aprofundada e consolidada na FASE 1 – FASE DE NEGOCIAÇÃO, conforme as regras do TERMO DE PARCERIA.

7.5. Governança, Indicadores e ESG

7.5.1. A PROPONENTE deverá apresentar diretrizes preliminares de governança, monitoramento e indicadores, incluindo, quando aplicável:

- a) estrutura preliminar de governança operacional;
- b) mecanismos de controle de qualidade;
- c) indicadores operacionais;
- d) indicadores ambientais;
- e) indicadores sociais;
- f) indicadores de segurança;
- g) relatórios ESG;
- h) ferramentas de monitoramento;
- i) mecanismos de prestação de contas à DESENVOLVE-SE.

8. PLANO DE INSERÇÕES, ATIVAÇÕES, EXPOSIÇÃO INSTITUCIONAL E DIVULGAÇÃO DAS MARCAS DO PARCEIRO PÚBLICO

8.1. A PROPONENTE deverá apresentar plano preliminar de inserções, ativações, exposição institucional e divulgação das marcas do PARCEIRO PÚBLICO, incluindo o Governo do Estado de Sergipe, a DESENVOLVE-SE e outros órgãos ou entidades públicas vinculados ao EMPREENDIMENTO, conforme aplicável.

8.2. Alcance e Cobertura das Ações de Comunicação

8.2.1. A PROPONENTE deverá indicar a abrangência preliminar das ações de comunicação, incluindo, quando aplicável:

- a) mídia turística;
- b) ações promocionais presenciais.

8.3. Visibilidade Institucional Permanente

8.3.1. A PROPONENTE deverá indicar formas preliminares de visibilidade institucional permanente do PARCEIRO PÚBLICO no EMPREENDIMENTO, podendo contemplar, entre outros:

- a) totens;
- b) uniformes;
- c) placas;
- d) painéis;
- e) mídia em LED;
- f) comunicação visual no entorno;
- g) sinalização institucional;
- h) inserções em materiais promocionais;
- i) eventual naming rights institucional, se aplicável e aprovado pela DESENVOLVE-SE.

8.4. Plano de Mídia Digital e Promoção Turística de Sergipe

8.4.1. A PROPONENTE deverá apresentar diretrizes preliminares de mídia digital e promoção turística do Estado de Sergipe, incluindo, quando aplicável:

- a) campanhas digitais;
- b) influenciadores;
- c) Google Ads;
- d) Meta Ads;
- e) YouTube;

- f) Spotify;
- g) portais especializados;
- h) conteúdos turísticos;
- i) ativações digitais;
- j) mensuração de alcance e desempenho.

9. DIRETRIZES PRELIMINARES PARA A FASE 1 – FASE DE NEGOCIAÇÃO

9.1. A PROPONENTE deverá indicar os principais temas, documentos, estudos e ajustes que entende necessários para desenvolvimento da PROPOSTA TÉCNICA PRELIMINAR durante a FASE 1 – FASE DE NEGOCIAÇÃO.

9.2. A PROPONENTE deverá apresentar cronograma preliminar para a FASE 1 – FASE DE NEGOCIAÇÃO, contemplando, no mínimo:

- a) consolidação do PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL;
- b) aperfeiçoamento da PROPOSTA TÉCNICA PRELIMINAR;
- c) desenvolvimento do PROJETO CONSOLIDADO;
- d) consolidação das premissas técnicas, urbanísticas, arquitetônicas, operacionais, ambientais, econômico-operacionais e comerciais;
- e) identificação de riscos e condicionantes;
- f) preparação das entregas necessárias ao avanço para a FASE 2 – FASE PRELIMINAR.

9.3. A indicação de diretrizes para a FASE 1 – FASE DE NEGOCIAÇÃO não autoriza rediscussão da natureza jurídica da parceria, das cláusulas essenciais do TERMO DE PARCERIA, da REMUNERAÇÃO DA DESENVOLVE-SE, da MATRIZ DE RISCOS ou de outros parâmetros jurídico-contratuais previamente definidos, salvo nas hipóteses expressamente admitidas no TERMO DE PARCERIA.

10. DOCUMENTOS TÉCNICOS COMPLEMENTARES

10.1. A PROPONENTE poderá apresentar documentos técnicos complementares para demonstrar, ilustrar ou detalhar sua PROPOSTA TÉCNICA PRELIMINAR, incluindo, sem limitação:

- a) memorial descritivo;
- b) imagens referenciais;

- c) plantas conceituais;
- d) croquis;
- e) mapas de implantação;
- f) fluxogramas operacionais;
- g) estudos preliminares de circulação;
- h) diretrizes de paisagismo;
- i) referências de equipamentos similares;
- j) cronogramas preliminares;
- k) quadros-resumo;
- l) outros documentos compatíveis com o estágio preliminar do procedimento.

10.2. A apresentação de documentos técnicos complementares não substitui o atendimento ao conteúdo mínimo da PROPOSTA TÉCNICA PRELIMINAR previsto neste Anexo.

11. QUADRO-RESUMO DA PROPOSTA TÉCNICA PRELIMINAR

A PROPONENTE deverá apresentar, ao final de sua PROPOSTA TÉCNICA PRELIMINAR, quadro-resumo conforme modelo abaixo:

Item	Síntese da Proposta	Documentos de Referência
Conceito geral do EMPREENDIMENTO	[●]	[●]
Integração urbanística e paisagística	[●]	[●]
Qualidade arquitetônica e identidade visual	[●]	[●]

Inovação tecnológica e experiência do visitante	[●]	[●]
Sustentabilidade, ESG e acessibilidade	[●]	[●]
Modelo operacional e atendimento ao visitante	[●]	[●]
Plano de marketing e promoção turística	[●]	[●]
Modelo de gestão comercial e receitas acessórias	[●]	[●]
Governança, indicadores e ESG	[●]	[●]
Alcance e cobertura das ações de comunicação	[●]	[●]
Visibilidade institucional permanente	[●]	[●]
Plano de mídia digital e promoção turística de Sergipe	[●]	[●]
Diretrizes para a FASE 1 – FASE DE NEGOCIAÇÃO	[●]	[●]

12. DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1. A PROPOSTA TÉCNICA PRELIMINAR será avaliada nos termos dos critérios previstos no EDITAL DE CHAMAMENTO, especialmente quanto à qualidade e inovação do projeto arquitetônico, ao plano de comunicação, operação e gestão do EMPREENDIMENTO e ao plano de inserções, ativações, exposição institucional e divulgação das marcas do PARCEIRO PÚBLICO.

12.2. A DESENVOLVE-SE poderá realizar diligências, solicitar esclarecimentos, complementações ou ajustes formais para melhor compreensão da PROPOSTA TÉCNICA PRELIMINAR, observados a isonomia, a impessoalidade, a transparência e o interesse empresarial da Companhia.

12.3. A PROPOSTA TÉCNICA PRELIMINAR selecionada servirá como base para desenvolvimento da FASE 1 – FASE DE NEGOCIAÇÃO, sem prejuízo da necessidade de aprovação do PROJETO CONSOLIDADO, do PLANO DE NEGÓCIOS CONSOLIDADO e dos demais documentos exigidos no TERMO DE PARCERIA.

12.4. A DESENVOLVE-SE poderá rejeitar a PROPOSTA TÉCNICA PRELIMINAR que seja manifestamente incompatível com o EDITAL DE CHAMAMENTO, com o TERMO DE REFERÊNCIA, com a legislação aplicável, com a segurança dos usuários, com a situação da ÁREA ou com os objetivos institucionais da oportunidade de negócio.

12.5. Permanecem aplicáveis à PROPOSTA TÉCNICA PRELIMINAR as regras de confidencialidade, uso das informações, responsabilidade da PROPONENTE, veracidade documental, diligências e demais disposições previstas no EDITAL DE CHAMAMENTO.