

TERMO DE REFERÊNCIA

1. INTRODUÇÃO

O presente Termo de Referência é parte complementar do Edital de Concessão Comum para a implantação, operação, gestão e manutenção do Parque Urbano e Marina no Município de Florianópolis.

2. LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DA ÁREA

A área indicada para a execução do Parque Urbano e Marina localiza-se na Avenida Rubens de Arruda Ramos – Beira Mar Norte, bairro Centro, em Florianópolis, entre as coordenadas 27°35'10.27"S e 48°33'13.31"O, correspondente a área onde hoje encontra-se a Praça de Portugal, estendendo-se até a Praça do Sesquicentenário. Em direção ao mar adentra por cerca de 315 metros, com profundidades médias variando de 1,5 a 4 metros.

3. ÁREA DE CONCESSÃO

A área de concessão está detalhada em Planta Área de Concessão anexa a este Termo de Referência.

4. OBJETO

O objeto desta licitação é a Concessão Comum de espaço público para a Implantação de Parque e Marina na Avenida Beira Mar Norte que demandará a elaboração de estudos e projetos, execução de obras e gestão das áreas públicas, privadas e atividades comerciais.

5. JUSTIFICATIVA

As primeiras descrições sobre a Ilha de Santa Catarina, onde localiza-se grande parte do Município de Florianópolis, vieram de navegantes que por muito tempo utilizaram-na como base em suas expedições para o sul do continente. Sua importância estratégica como ponto de atracação e abastecimento provocaram a fundação de um povoado, que posteriormente se tornou Vila, Capitania e finalmente Município. Durante séculos a principal atividade econômica da cidade foi baseada em sua relação com o mar e especialmente com a navegação. Navegação essa por várias motivações: por expedições, para pesca, como exportador dos produtos do interior do Estado, como ligação entre as freguesias do interior da Ilha e com o continente.

Com o passar dos anos e a ocupação desta orla as atividades econômicas e a relação dos florianopolitanos com o mar ampliou-se a outras atividades de lazer, de cunho cultural e social, que foram sendo incorporados aos usos na região.

Diversos fatores contribuíram na transformação da relação e do uso do mar na cidade, mas, com certeza, a ampliação e melhoria da infraestrutura da cidade acabou por afastá-la definitivamente das atividades náuticas. A construção da Ponte Hercílio Luz em 1926

provocou a intensificação do transporte rodoviário em detrimento do marítimo. Com os aterros da baía sul e da beira mar norte vários trapiches e atracadouros foram desmanchados e o sistema viário construído sobre o aterro acabou distanciando o Centro do mar. Concomitantemente, o porto foi perdendo seu papel econômico e outros portos do estado com melhores condições de calado acabaram por sobrepujá-lo.

Florianópolis possui mais de 250 km lineares de orla e em muitas localidades a cidade acabou se colocando de costas para o mar. O resgate desta orla é preponderante para o desenvolvimento da cidade como já foi indicado por vários estudos e projetos, como por exemplo a II Oficina de Desenho Urbano de Florianópolis, de 2007, que reuniu cerca de 120 pessoas, entre arquitetos, estudantes e sociedade civil para propor a retomada dos usos da orla, que resultou no documento “*Floripa de Frente pro Mar – Resgate da Orla*”.

Atualmente localizada entre pólos náuticos da América Latina, como a Argentina, o Uruguai e a Região Sudeste do Brasil, Florianópolis poderá resgatar sua importância como ancoradouro, caso invista em infraestrutura para receber esses visitantes, bem como novos usuários locais.

Desde o primeiro plano diretor da cidade, em 1955, o planejamento urbano indica projetos e diretrizes que potencializam o uso do mar no Município. Na época, a instalação de um porto moderno era uma das principais propostas para o desenvolvimento de Florianópolis.

Já o Plano Diretor atual, Lei Complementar 482/2014, aborda a questão em vários momentos, indicando a construção de trapiches, áreas de lazer e turísticas como vocações preferenciais das áreas contíguas ao mar, sendo uma de suas diretrizes, prevista no artigo 10, inciso VIII, ‘*a revitalização e a requalificação das orlas marítima e lacustre do Município, garantindo e facilitando nestas o livre acesso do público, desobstruindo e implantando caminhos, valorizando as atividades turísticas e de lazer, implantando infraestrutura náutica, incentivando o transporte marítimo e apoiando a pesca artesanal e a aquicultura*’. A Política de Recuperação das Baías e Fortalecimento do Uso do Mar, presente no plano, objetiva ‘*a valorização do uso das baías com fins ambientais, de produção pesqueira, aquícola, desportiva náutica e balneária, e de transporte marítimo entre a Ilha de Santa Catarina e o Continente*’.

Estudos como o Plano de Ordenamento Náutico - PON, realizado pela organização FloripAmanhã, ao mesmo tempo que ressaltam o potencial do Município para o desenvolvimento náutico, indicam a falta de estruturas de apoio para este fim na região central. O PON ao evidenciar as características da denominada *costa oeste* para a instalação de empreendimentos náuticos, ressalta sua condição física como principal atributo. A linha da costa nesta região é, em grande parte, derivada de intervenções humanas com aterros e enrocamentos, configurando um sítio com menor potencial de sofrer impactos ambientais e conflitos.

A área indicada para a localização do Parque Urbano e Marina, além de possuir boas condições para a implantação de equipamentos náuticos, encontra-se no centro de uma das áreas de lazer mais utilizadas na cidade, a ciclovia e o passeio da Av. Beira Mar Norte. Configurada como parque linear, hoje oferece poucos equipamentos de lazer. Além dos supracitados, há quiosques, locais de contemplação, trapiche, aparelhos de ginástica e quadras de areia; entretanto, é prioritariamente tratada como local de passagem. Pelo grande público a que atende diariamente, justifica-se a criação de uma área mais ampla para a disposição de uma maior variedade de atividades esportivas e de lazer.

A implantação do empreendimento neste local irá atender a área de maior densidade populacional da cidade e será complementada com os usos já consolidados na região, composta de estabelecimentos comerciais, educacionais, de hotelaria, serviços e gastronomia. Local com acesso náutico e terrestre facilitado encontra-se vizinho ao novo sistema de mobilidade urbana a ser implantado em breve na cidade: os corredores exclusivos de transporte coletivo, BRT – *Bus Rapid Transit*, podendo se transformar em um ponto de transbordo multimodal.

Destarte, a cidade ganhará com a implantação de um parque urbano e a qualificação das opções de turismo náutico, o desenvolvimento econômico e a geração de empregos, derivados dos novos negócios implantados e, principalmente, com a possibilidade de intensificação do uso do mar.

6. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

6.1. CRITÉRIO DE JULGAMENTO E REMUNERAÇÃO

A licitação para a escolha da Concessionária dar-se-á pela modalidade concorrência pública, do tipo MENOR TEMPO DE OUTORGA, considerando para efeito de análise, a quantidade de anos.

Será considerada vencedora a licitante que ofertar o menor tempo de outorga para a implantação e operação do objeto constante no Edital.

No caso de desempate serão utilizados os seguintes critérios por ordem de apresentação conforme segue:

- 1- Menor prazo (em dias) de entrega do Parque Urbano;
- 2- Em caso de empate, ou seja, nos casos em que as licitantes apresentem o mesmo prazo de concessão e o mesmo tempo de entrega do PARQUE URBANO E MARINA, será efetuado sorteio.

6.2. OUTORGA

A Concessão terá prazo máximo de até 30 (trinta) anos, SEM VALOR DE OUTORGA AO MUNICÍPIO.

6.3. PROPOSTA COMERCIAL

A Proposta Comercial da licitante deverá conter o prazo máximo de concessão, observado o limite de 30 (trinta) anos, além das demais informações e declarações exigidas neste TR e no edital.

O Envelope da Proposta Comercial deverá ser entregue em via única, contendo todos os documentos exigidos no Edital, permanecendo devidamente lacrado e identificado com etiqueta a ser afixada conforme a disposição abaixo:

O Envelope da Proposta Comercial deverá conter apenas os seguintes documentos:

Proposta Comercial, conforme modelo anexo, na qual a Licitante declara o seu prazo de outorga e demais critérios de desempate.

Não serão levadas em consideração quaisquer ofertas ou vantagens não previstas neste EDITAL, nem vantagens baseadas nas ofertas das demais LICITANTES.

A Proposta Comercial da Licitante deverá permanecer válida e, dessa forma, vincular a Licitante, pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data da sessão pública para recebimento dos Documentos da Proposta.

A apresentação de PROPOSTA com valor de outorga implicará na sua desclassificação.

Juntamente com a proposta comercial deverá ser apresentado Estudo de Viabilidade Técnica e Econômica minimamente composto dos itens previstos no anexo PREMISSAS PARA O ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO FINANCEIRO.

Se por motivo de força maior, a adjudicação não puder ocorrer dentro do período de validade da proposta e caso persista o interesse do Poder Concedente, este poderá solicitar a prorrogação da validade da proposta por igual prazo.

6.4. DAS CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO

Poderão participar desta Concorrência todas as empresas nacionais ou internacionais interessadas no ramo de atividade pertinente ao objeto da contratação, que preencherem as condições deste instrumento convocatório e de seus anexos.

Para a participação na Concorrência as empresas deverão apresentar obrigatoriamente uma FIANÇA BANCÁRIA no valor de 70% do valor do investimento de implantação do empreendimento, bem como comprovar a contratação dos seguintes seguros:

- Seguro de fiel cumprimento da obra no valor total do investimento de implantação do empreendimento; e
- Seguro D&O para os administradores e executivos do empreendimento.

Além disso a Licitante deve ter o capital social mínimo de R\$20.000.000,00 (vinte milhões reais). Em caso de empresas consorciadas será admitido a soma de todos os capitais sociais dos participantes do consórcio.

6.4.1. DA PARTICIPAÇÃO DAS MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE

As microempresas e empresas de pequeno porte que quiserem participar deste certame usufruindo dos benefícios concedidos pela Lei Complementar n. 123/2006, deverão observar o disposto nos subitens seguintes;

A condição de microempresa e empresa de pequeno porte, para efeito do tratamento diferenciado previsto na Lei Complementar 123/2006, deverá ser comprovada mediante apresentação da seguinte documentação:

- Certidão simplificada emitida pela Junta Comercial da sede da licitante onde conste o seu enquadramento como Empresa de Pequeno Porte ou Microempresa. As sociedades simples que não registrem seus atos na Junta Comercial, deverão apresentar certidão de Registro Civil de Pessoas Jurídicas atestando seu enquadramento nas hipóteses do art. 3º da Lei Complementar 123/2006. A certidão deve estar atualizada, ou seja, do ano em curso;
- Declaração de enquadramento em conformidade como art. 3º da Lei Complementar 123/2006, afirmando ainda que não se enquadram em nenhuma hipótese do parágrafo 4º do artigo 3º da citada lei, conforme modelo do Anexo III, do presente Edital;
- Os documentos para fins de comprovação da condição de microempresa e empresa de pequeno porte deverão ser apresentados fora dos envelopes, no ato de credenciamento das empresas participantes.

Não será admitida a participação de:

- Empresas declaradas inidôneas por ato do poder público, empresas que estejam temporariamente impedidas de licitar, contratar e transacionar com a administração pública ou quaisquer de seus órgãos descentralizados (Art. 87, III e IV da Lei nº 8.666/93);
- Empresas de que sejam proprietários, controladores ou diretores, servidor público da ativa ou empregado de empresa pública ou sociedade de economia mista;
- Empresas em processo falimentar, em processo concordatário, em recuperação judicial ou extrajudicial;
- Empresas cujo objeto social não seja pertinente e compatível com o objeto da licitação.
- Empresas proibidas de contratar com o Poder Público, nos termos do art. 72, § 8º, V da Lei nº 9.605/98;
- Empresas proibidas de contratar com o Poder Público nos termos do art. 12 da Lei nº 8.429/92;
- Quaisquer interessados enquadrados nas vedações previstas no artigo 9º da Lei nº 8.666/93.
- O descumprimento de qualquer condição de participação acarretará na inabilitação do licitante.

A participação na presente licitação implica na aceitação plena das condições expressas neste Edital e em seus anexos.

6.4.2. DA PARTICIPAÇÃO DAS EMPRESAS ASSOCIADAS EM CONSÓRCIO OU EM SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO (SPE)

Será permitida a participação, nesta licitação, de empresas associadas em consórcio ou em Sociedade de Propósito Específico (SPE), observados os requisitos abaixo:

- Compromisso de constituição do Consórcio/SPE: deverá ser apresentada prova de compromisso de constituição do Consórcio/SPE, por instrumento público ou particular, do qual constem, em cláusulas próprias:
 - Composição do Consórcio/SPE, limitada a empresa de maior participação a 70% (setenta por cento) e a empresa de menor participação a 30% (trinta por cento).

- Objetivo do Consórcio/SPE;
- Indicação da empresa líder do Consórcio/SPE;
- Compromissos e obrigações dos consorciados/SPE, dentre os quais o de que cada um deles responderá, individual e solidariamente, por suas obrigações que vierem a ser contratadas com o consórcio/SPE;
- Compromisso expresso de responsabilidade solidária dos consorciados/SPE, pelos atos praticados sob o consórcio/SPE, em relação à licitação e, posteriormente, ao eventual contrato;
- Compromisso de que o consórcio/SPE não terá sua composição ou constituição alterada ou, sob qualquer forma, modificada, sem prévia anuência do Município de Florianópolis, até o recebimento definitivo dos serviços que vierem a ser contratados;
- Compromissos e obrigações de cada um dos consorciados ou SPE individualmente, em relação ao objeto desta licitação;
- Vigência do consórcio/SPE por um prazo, no mínimo, 06 (seis) meses superior ao do término da Concessão;
- As empresas participantes do consórcio/SPE deverão comprometer-se a apresentar, antes da assinatura do contrato, eventualmente decorrente da licitação, o consórcio/SPE devidamente constituído, com CNPJ próprio e registro na Junta Comercial competente, nos termos dos artigos 278 e 279 da Lei nº: 6.404/76.

Indicação da pessoa física que representará, legalmente, o consórcio/SPE perante a Contratante.

Disposições Gerais para o Consórcio/SPE:

- No caso de participação de consórcio/SPE, as pastas / envelopes serão apresentadas em nome do consórcio/SPE;
- Cada proponente consorciada/SPE deverá atender às condições de habilitação, exceto quanto a:
 - Para comprovação de patrimônio líquido, o somatório dos valores de cada consorciado/SPE, na proporção de sua respectiva participação, que deverá ser de no mínimo 30% (trinta por cento).
 - A comprovação da qualificação técnica, para as licitantes formadas por consórcio/SPE, poderá ser apresentada através de Atestados Técnicos com as respectivas CAT's, complementarmente pelas empresas integrantes do consórcio/SPE licitante, bem como de seus responsáveis técnicos. Assim, quer seja pela atividade, cuja experiência deverá ser comprovada, quer seja pela quantidade associada a quaisquer destas atividades, a demonstração de justificativa da experiência da licitante dar-se-á pelo conjunto dos Atestados e CAT's apresentados pelas empresas consorciadas/SPE, que de forma isolada ou em conjunto atendam as experiências técnicas requeridas neste Edital.

As declarações exigidas no item - DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR deverão ser assinadas e rubricadas pelo representante legal do consórcio/SPE.

A empresa consorciada/SPE ficará impedida de participar de outro consórcio/SPE ou de concorrer isoladamente na presente licitação.

É vedado a qualquer pessoa, física ou jurídica, representar mais de um licitante na presente licitação.

Cada licitante apresentará uma só proposta de acordo com as exigências deste edital.

A licitante arcará integralmente com todos os custos de preparação e apresentação de sua proposta, independente do resultado do procedimento licitatório.

6.5. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

A empresa ou consórcio postulante deve apresentar documentação comprobatória em relação aos seguintes quesitos:

- a. Experiência mínima de 10 anos na gestão de marinas que atendam ao menos 200 (duzentas) embarcações em vagas molhadas, comprovada através de documentação emitida por entidade pública ou privada competente para tal;
- b. Experiência mínima de 10 anos na administração de áreas comerciais com ao menos 1.200 metros quadrados, comprovada através de documentação emitida por entidade pública ou privada competente para tal;
- c. Possuir em seu quadro ou contratado: 01 (um) engenheiro civil ou 01 (um) arquiteto urbanista e 01 (um) administrador. A comprovação do vínculo se dará através da apresentação da carteira de trabalho, ficha de registro de empregado ou contrato de trabalho, firmados entre ambos.
- d. Atestado de capacidade técnica emitida por pessoa jurídica de direito público ou privado, devidamente acervado no CREA, CAU, ou similar, atestando que a equipe técnica tenha executado serviços de características técnicas similares as do objeto da presente licitação.

6.6. INÍCIO DA CONCESSÃO

Será considerado iniciado o prazo da concessão a partir da data da emissão do Termo de Autorização de Obras pela Prefeitura Municipal de Florianópolis a partir da apresentação da documentação de licenciamento autorizadora da execução pela Concessionária.

7. ESTUDOS DISPONÍVEIS

Este Termo de Referência teve como base os seguintes trabalhos vencedores do Procedimento de Manifestação de Interesse – PMI 001/2015, quais sejam:

- Produto 1: Diagnóstico ambiental simplificado;
- Produto 2: Estudo de territorialidade;
- Produto 3: Estudo de Impacto simplificado;
- Produto 5: Estudo preliminar arquitetônico e urbanístico;

Os trabalhos 1, 2 e 3 servirão como insumo para a elaboração dos estudos necessários à implantação do empreendimento como EIA-RIMA e EIV, como também já indicam ações necessárias que devem ser previstas e equacionadas no detalhamento dos projetos e custos de implantação e manutenção.

O Produto 5, Estudo Preliminar Arquitetônico e Urbanístico, deverá ser a base dos projetos subseqüentes: anteprojetos arquitetônico e urbanístico, projetos complementares e projeto executivo arquitetônico, urbanístico e paisagístico, conforme detalhamento no item 8 - Elaboração dos Projetos deste TR.

Encontram-se disponíveis também os estudos que embasaram a PMI:

- Relatório Técnico do Levantamento Geofísico, Batimétrico e Geotécnico (Jet-Probe) realizado na Baía Norte da Ilha de Santa Catarina – Marina Beira-Mar, elaborado pela Associação Comercial e Industrial de Florianópolis – ACIF;
- Plano de Ordenamento Náutico - PON, realizado pela organização FloripAmanhã, que fundamenta a escolha do local apresentado, bem como, apresenta um diagnóstico sobre o tema náutico.

8. RESPONSABILIDADES DA CONCESSIONÁRIA

É de responsabilidade da Concessionária:

1. A perfeita execução das obras civis necessárias para edificar a infraestrutura objeto deste TR, de acordo com o previsto no Projeto Executivo e Projetos Complementares;
2. A contratação, elaboração e gestão de todos os projetos necessários à perfeita execução das obras;
3. Providenciar e arcar com a integralidade dos custos dos projetos, aprovações, licenciamentos e estudos necessários à execução das obras e à manutenção do Parque e Marina, atendendo ao previsto neste TR, no edital e seus anexos;
4. Ressarcir as empresas que venceram o PMI de acordo com os valores previstos no item 7.2.8 deste edital;
5. Providenciar e arcar com a integralidade dos custos de todos os materiais e mão-de-obra necessários à execução das obras e à manutenção do Parque e Marina, atendendo ao previsto neste TR, no edital e seus anexos.
6. Manter os serviços necessários para o pleno funcionamento da estrutura do Parque, Marina e outros equipamentos presentes na área de concessão.
7. Fomentar as atividades econômicas e comerciais buscando a implantação de práticas de lazer, esportes, cultura, turismo e entretenimento, criando vitalidade a região e dinamização dos espaços.

As atividades e obras deverão ser realizadas de acordo com o Cronograma Geral apresentado pela Concessionária à Concedente, podendo a Concedente exigir da Concessionária a apresentação de planos para a recuperação de eventuais atrasos na execução das obras.

As atividades sob responsabilidade da concessionária deverão seguir os procedimentos indicados abaixo:

8.1. ATIVIDADES PRELIMINARES

8.1.1. PLANEJAMENTO DAS ATIVIDADES E CRONOGRAMA

Objetivando o pleno desenvolvimento das atividades deverá ser elaborado pela Concessionária o planejamento detalhado de todas as ações necessárias à implantação do empreendimento, sendo este constituído por um Cronograma Geral das Atividades. Este cronograma deverá conter as etapas dos projetos e das obras até o início da operação do empreendimento; apresentar granularidade mensal, percentuais de execução e definir prazos finais e intermediários para cada atividade nele contida.

Nesta etapa deverá ser contratada uma equipe técnica especializada, habilitada e reconhecidamente capacitada para a elaboração dos estudos e projetos necessários ao Parque Urbano e Marina Beira Mar.

Documentos a serem entregues para aprovação do Concessionário:

- Relatório contendo o Plano de Implantação do Parque Urbano e Marina Beira Mar;
- Cronograma Geral das Atividades.

8.1.2. PROGRAMA DE COMUNICAÇÃO SOCIAL

O Programa de Comunicação Social – PCS, do Parque Urbano e Marina Beira Mar deverá ser uma das primeiras ações previstas no Plano de Implantação do empreendimento e sua execução deverá prever ações continuadas durante todas as fases do empreendimento. O PCS terá como objetivos:

- Elaborar o plano de informação e divulgação do projeto;
- Manter o público alvo informado sobre os procedimentos e cronograma de implantação do projeto;
- Divulgar informações sobre interferências no cotidiano da população;
- Preparar material didático (folders, panfletos, boletins informativos) explicativo de forma a manter o público informado sobre o projeto;
- Difundir os Programas Ambientais, de Educação Patrimonial, entre outros produzidos pelo empreendimento;
- Fornecer informações às comunidades sobre alterações previstas no cotidiano da área de lazer e sistema viário, como tráfego de veículos pesados;
- Promover ações de divulgação da oferta de postos de trabalho;
- Manter atualizados os órgãos de imprensa a respeito da implantação do empreendimento.

O público alvo do PCS será principalmente os que utilizam a área de influência direta do empreendimento, ou seja, usuários da área de lazer, moradores da região, pescadores, comerciantes locais, usuários do trecho em questão da Avenida Beira Mar Norte, entre outros. Também devem ser foco de ações do PCS simpatizantes das atividades a serem proporcionadas pelo projeto e a população em geral.

Documento a ser entregue para aprovação do Concessionário:

- Relatório contendo o PCS.

8.1.3. ESTUDOS E LEVANTAMENTOS

Os levantamentos de campo compõem-se das informações necessárias para a elaboração dos projetos de implantação do empreendimento, bem como para atender as solicitações e

determinações dos órgãos oficiais, e deverão ser executados de forma a dar todos os subsídios necessários para tal.

8.1.4. ELABORAÇÃO DOS PROJETOS

Os Projetos Urbanístico e Arquitetônico do Parque e Marina Beira Mar deverão usar como base o Estudo Preliminar Urbanístico e Arquitetônico escolhido através da PMI, parte deste Edital e Termo de Referência.

8.1.4.1. METODOLOGIA DE DESENVOLVIMENTO DOS PROJETOS

As etapas subsequentes da fase de projeto deverão respeitar as premissas estabelecidas no Estudo Preliminar, bem como seu desenho conceitual. Estas deverão considerar também os estudos realizados no PMI relacionados à questão ambiental, urbana e territorial, avaliando seus resultados e incorporando as soluções e os custos necessários às medidas compensatórias e mitigadoras dos impactos da implantação do empreendimento previstos nestes, bem como outros avaliados pela Concessionária.

A elaboração do Anteprojeto arquitetônico e urbanístico deverá estar contemplada entre as primeiras ações previstas pelo Concessionário de modo a permitir, a partir da aprovação pelo Grupo Técnico - GT, a elaboração dos projetos complementares que deverão ser constituídos dos temas que se demonstrarem necessários a partir do desenvolvimento dos trabalhos.

Finalmente, a etapa do projeto executivo deverá abranger os mais variados temas de acordo com as necessidades do empreendimento a ser implantado e prever as alterações indicadas no Estudo de Impacto Ambiental - EIA, Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, bem como outros indicativos vinculativos advindos de estudos similares.

A Concessionária poderá propor à Concedente, modificações dos projetos ou das especificações para a execução das obras, visando melhorar a adequação técnica aos objetivos da concessão, respeitando, em todo o caso, os quesitos e diretrizes previstos nos estudos preliminares e estudos da PMI, e particularmente neste Termo de Referência.

O desenvolvimento dos projetos será acompanhado por Grupo Técnico formado por servidores do Poder Público Municipal designados, conforme previsto no item 9 deste TR.

8.1.4.2. DIRETRIZES PARA DESENVOLVIMENTO DO PROJETO

O detalhamento do Projeto do Parque Urbano e Marina Beira Mar deverá seguir como diretrizes geral e urbanísticas as citadas abaixo, que coadunam com os critérios adotados na PMI, sendo:

- Diretriz Geral: Almeja-se que o Parque Urbano com Marina, a ser implantado na Avenida Beira Mar Norte, venha a trazer a ampliação e qualificação dos espaços públicos ora instalados e que possibilitem a implantação de novos usos e atratividades para região principalmente no que tange a usos náuticos, buscando dar condições a apropriação destes espaços pela comunidade.

- Diretrizes para implantação do Parque Urbano e Marina:
 - Criar novas áreas de convívio, estar, lazer e contemplação que complementem os usos atuais existentes;
 - Assegurar a efetiva integração do Parque com a cidade prevendo conexões suficientes para pedestre e ciclistas;
 - Garantir a manutenção da paisagem e valorizá-la, buscando a obstrução mínima dos visuais da terra para o mar e enaltecendo-a como protagonista do parque;
 - Prever a conexão do Parque com outros equipamentos urbanos do entorno como a Praça Esteves Júnior e a Praça dos Namorados, criando um sistema de espaços públicos na região;
 - Incentivar e apoiar a atividade dos Pescadores Tradicionais;
 - Prever a conexão com as praias do entorno, bem como sua qualificação;
 - Garantir a acessibilidade universal aos espaços criados, respeitando os aspectos de segurança, de operacionalidade e de restrição de risco;
 - Considerar a área do Parque adequada para a realização de eventos públicos;
 - Garantir a recuperação, equilíbrio e manutenção de qualidade ambiental;
 - Buscar soluções harmoniosas com os usos do próprio Parque para equipamentos existentes de permanência obrigatória como a estação elevatória de esgoto;
 - Integrar o projeto ao calçadão e a ciclovia existentes na avenida;
 - Priorizar a utilização de espécies nativas no paisagismo;
 - Compatibilizar o projeto com o do sistema de transporte público *Bus Rapid Transit* (BRT) que será implantado na Avenida Beira Mar Norte;
 - Prever as conexões com as futuras estações do Bus Rapid Transit (BRT);
 - Considerar as atividades náuticas e esportivas usuais e ou tradicionais na área e prever espaços ou equipamentos de apoio caso couber;
 - Buscar a integração clara do desenho urbano do Parque com a Marina;
 - Considerar a oferta de serviços na área de gastronomia, entre outros, na área do entorno buscando somente complementá-los com os estabelecimentos similares propostos, fortalecendo os empreendedores locais;
 - Inserir o projeto harmoniosamente na paisagem local, impactando positivamente em seu entorno;
 - Adotar soluções sustentáveis seja nos aspectos construtivos, tipos de materiais empregados, soluções que reduzam o consumo e geração de energia, reaproveitamento de águas servidas e pluviais, e adoção de todas as tecnologias disponíveis e viáveis economicamente para tornar o empreendimento um modelo sob o ponto de vista preservação do meio ambiente.
 - Considerar a criatividade estética como preceito de projeto;
 - Buscar o desenvolvimento de soluções inovadoras na área de tecnologia, processos, modelos de negócio, bem como outras relacionadas ao Parque e Marina;
 - Projetar estrutura de apoio náutico com objetivo de atracar barcos a motor ou não, de no máximo 120 pés, em vagas molhadas sendo a embarcação-tipo a prevista nos estudos do PMI;

- Manter ao máximo o caráter público dos espaços tornando privativos somente os locais que necessitem de acesso restrito;
- Desconsiderar a existência de espaço em terra para usos de manutenção de barcos no local;
- Propor, preferencialmente, estrutura em materiais recicláveis ou inertes e com técnicas construtivas que garantam sua qualidade final de forma a torná-la referência construtiva, urbanística e de sustentabilidade na área náutica;
- Utilizar como preceito do projeto a modularidade que permita a ampliação ou criação de espaços diferenciados dentro de uma mesma estrutura para barcos de diferentes tamanhos e calados;
- Prever estrutura flutuante de toda a parte de conexão com o espaço insular e para apoio às embarcações da marina;
- Garantir os critérios mínimos para obtenção de certificado ambiental com foco de estruturas náuticas emitida por órgão reconhecido internacionalmente, prevendo condições para que este certificado seja mantido durante a operação da Marina, tal como o certificado Bandeira Azul;
- Projetar de forma que os materiais, métodos e operação estejam atendendo as normas e recomendações adotadas internacionalmente;
- Considerar no projeto e em sua implantação a minimização dos impactos ambientais e socioeconômicos;
- Adotar premissas de uso eficiente de energia, uso eficiente de água, uso de materiais sustentáveis, tratamento adequado aos resíduos de construção, tratamento de esgoto, compostagem de resíduos orgânicos, coleta seletiva de lixo, manejo e transporte de exemplares arbóreos, dentre outras medidas e políticas que se fizerem necessárias e aconselháveis ao bom uso dos recursos naturais e à manutenção do equipamento;
- Prever um percentual mínimo de 10% das vagas molhadas para uso público;
- Visar o ordenamento do tráfego aquaviário e a segurança da navegação tanto no traçado do canal de acesso e entorno da marina.

8.1.4.3. MEMORIAL DESCRITIVO DOS MATERIAIS

Os materiais e técnicas utilizados na construção do empreendimento deverão atender ao indicado no Estudo Preliminar anexo ao edital. Quaisquer alterações ou novas inclusões por falta de previsão de detalhamento nos documentos citados deverão estar adequadas aos objetivos da concessão, respeitando os quesitos e diretrizes previstas e serem aprovados pelo GT.

8.1.4.4. ALTERNATIVAS AO PROJETO APRESENTADO

A partir da análise do estudo preliminar vencedor do PMI a Prefeitura de Florianópolis indica as seguintes alterações que deverão ser contempladas nas futuras etapas de desenvolvimento do projeto, sem prejuízo de outras proposições que poderão ser feitas no decorrer dos trabalhos futuros:

- Largura mínima do atracadouro público: 10 metros de largura;
- Largura mínima da ponte: 5 m de largura;
- Área máxima de ABL (comercial): até 3 mil m² - excetuando-se o estacionamento;
- Vagas mínimas de veículos automotores em subsolo: 200 vagas, sendo 80% para automóveis;
- Equacionar o atendimento de catamarãs e de veleiros transatlânticos;
- Prever espaço infraestruturado para pesca artesanal no molhe;
- Prever bomba de água potável;
- Rever localização das vagas molhadas dentro da marina, prevendo o melhor aproveitamento do espelho d'água;
- Apresentar soluções efetivas para integração entre parque e cidade;
- Prever o rebatimento dos pontos notáveis da malha urbana, principalmente a praça Esteves júnior, no desenho do Parque;
- O acesso e uso da rampa pública deve ser administrada pela marina;
- Rever distribuição das quadras: 1 poliesportiva e 1 de beach tênis;
- Reestudar o posicionamento da central de tratamento (rever necessidade segundo PGRS);
- Prever baías de retorno ou parados na ciclovia;
- Redesenhar a via compartilhada da praça do mar com no máximo 5m de largura;
- Observar se a quantidade de boxes da marina atende ao número de vagas molhadas;
- Atentar para que a via de acesso ao estacionamento preveja espaço para vagas de acumulação;
- Prever a via interna do parque com no mínimo 5 m e bainhas para embarque/desembarque, taxis, ônibus, carga e descarga;
- Retirar o estacionamento de ônibus de turismo;
- Detalhar o procedimento de uso da rampa de barcos e seu estacionamento, evitando conflitos com a ciclovia e passeio;
- Inserir grande faixa de travessia da beira mar em frente a rua Esteves Júnior, eixo caminhável da região;
- Prever travessias em outros pontos relevantes como a praça dos namorados, Gama Deça e Arno Hoeschel;
- Considerar as dimensões necessárias ao eixo de circulação onde futuramente será o trasbordo entre transporte marítimo e outros modais;
- Implantar as travessias de pedestres pela ciclovia em nível, prevendo a segurança e o conforto dos transeuntes;
- Prever área de transição entre o passeio e a ciclovia existentes e o espaço criado do parque marina, induzindo a acessibilidade de pedestres e ciclistas ao interior do parque, assim como estimulando a caminhabilidade desportiva a beira mar;
- Incluir espaço da memória da praia de fora;
- Prever mobiliários urbanos inclusivos;
- Prever vestiários acessíveis ao usuário do parque.
- Demarcar raia para remo junto ao quebra-mar e implantar delimitação com boias e lanternas e espaço para acesso dos remadores (flutuantes);

- Propor o melhor desenho e modelo de quebra-mar buscando diminuir a reflexão e aumentar a absorção da onda para a raia de remo na área externa da Marina;
- Apoiar o processo junto a Marinha para oficialização da raia;
- Utilizar a Praça D'água para aulas de remo para iniciantes e propor espaço para guardar alguns barcos da escola.

Deverão ser analisadas também as propostas abaixo:

- Avaliar a execução de bar flutuante;
- Avaliar a execução de abastecimento flutuante com magotes de proteção dupla, sendo 4 bombas: 1 de gasolina e 3 de diesel.

8.1.4.5. DEFINIÇÃO DO MIX DE ATIVIDADES

A Concessionária deverá providenciar estudo que aborde o planejamento prévio das atividades que comporão o mix comercial e de serviços dentro da área de concessão, baseado nas necessidades dos usuários do empreendimento e da região do entorno, ou seja, o Plano de Mix, ou *Tenant Mix*.

O Plano de Mix deverá buscar a melhor distribuição dos estabelecimentos através da diversidade, complexidade, atratividade e organização, indicando atividades coesas, complementares, distintas, harmônicas e balanceadas de modo a constituir um mix atraente, competitivo e rentável.

Recomenda-se as seguintes atividades para compor o Plano de Mix da área de concessão:

- Restaurante;
- Sorveteria;
- Lanchonete;
- Floricultura;
- Livraria;
- Cafeteria;
- Casa de sucos;
- Banca de Revista;
- Bilheteria para transporte marítimo;
- Informação Turística (espaço PMF);
- Loja de venda e aluguel de Equipamentos Náuticos;
- Loja de Conveniência;
- Caixas automáticos;
- Operadores de turismo;
- Presentes, lembranças e *souvenirs*;
- Escola Náutica e de Vela;
- Lavanderia;
- Posto de Gasolina para embarcações;
- Praça Alimentação para *food trucks*.

8.1.4.6. RESÍDUOS SÓLIDOS

O empreendimento Parque e Marina da Beira Mar deverá gerar grande quantidade e diversidade de resíduos sólidos e seguindo a Política Nacional de Resíduos Sólidos, deverão ser elaborados os Planos de Gerenciamento de Resíduos para as seguintes fases:

- Execução das obras (Plano de Gerenciamento dos resíduos de Construção Civil- PGRCC) e
- Operação do empreendimento (Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos - PGRS).

A Concessionária será responsável pela elaboração dos referidos planos que deverão contemplar a legislação em vigor bem como as normas técnicas e para cada tipo de resíduo.

8.1.4.7. LICENCIAMENTO

A Concessionária será responsável pela elaboração dos estudos, acompanhamento e prestação de informações para a etapa de licenciamento dos projetos junto aos órgãos competentes e, desta forma deverá realizar todos os estudos e procedimentos solicitados, arcando com todos os custos e taxas.

8.1.4.7.1. LICENCIAMENTO URBANÍSTICO E EDILÍCIO

Providenciar os documentos e plantas solicitadas pelos órgãos competentes tanto para os projetos de arquitetura e urbanismo (Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU) quanto para seus complementares (CASAN, CELESC, Vigilância Sanitária, Corpo de Bombeiros, entre outros).

Pela característica do empreendimento será necessária a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança cujo Termo de Referência Específico elaborado pelo Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis – IPUF, encontra anexo ao Edital. O procedimento de licenciamento poderá determinar medidas compensatórias e mitigadoras dos impactos do empreendimento sob responsabilidade da Concessionária, que se encontram sugeridas preliminarmente nos estudos do PMI: Produto 2 - Estudo de territorialidade e Produto 3 - Estudo de Impacto simplificado, partes deste termo de referência.

8.1.4.7.2. LICENCIAMENTO AMBIENTAL

O empreendimento está enquadrado na atividade 'Complexos turísticos e de lazer', prevista na Resolução 03/08 do Consema. O Termo de Referência do EIA/RIMA, em anexo, se encontra aprovado pela IMA – Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina, neste documento estão previstos os estudos e levantamentos a serem realizados para o Estudo de Impacto Ambiental. O procedimento de licenciamento poderá determinar a análise dos órgãos responsáveis para Unidades de Conservação do entorno, bem como do

Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN, assim como medidas compensatórias e mitigadoras dos impactos do empreendimento sob responsabilidade da Concessionária, que se encontram sugeridas preliminarmente nos estudos do PMI: Produto 1 - Diagnostico Ambiental e Produto 2 - Estudo de territorialidade, partes deste termo de referência.

8.1.4.7.3. LICENCIAMENTO JUNTO A MARINHA DO BRASIL

Providenciar a documentação prevista Capítulo 1, item 0108 - *Portos ou Instalações Portuárias, Cais, Píeres, Molhes, Trapiches, Marinas ou Similares* do NORMAN 11/ DPC da Marinha do Brasil, ou normatização que a tiver substituído.

8.1.4.7.4. LICENCIAMENTO DE OPERAÇÃO

Preparar os documentos necessários à operação de todos os comércios e serviços constantes do empreendimento para fins de obtenção dos seguintes alvarás, bem como de outros que se fizerem necessários:

- Alvará do Corpo de Bombeiros;
- Alvará da Vigilância Sanitária;
- Licença de Tráfego e Selo de Vistoria;
- Alvará de Funcionamento.

8.1.4.8. DA DESOBRIGAÇÃO

A concessionária ficará desobrigada da fase de execução, objeto dessa concessão, no caso de negativa dos licenciamentos citados no item 8.1.4.7 ou qualquer outro licenciamento que venha a ser imperativo à execução, sem ressarcimento das despesas oriundas do licenciamento ambiental, ou outras quaisquer dispendidas até esta etapa da concessão.

8.1.5. CUSTOS

8.1.5.1. CUSTOS DA OBRA E DOS PROJETOS DO PMI

Os valores estimados para a execução da obra estão indicados no orçamento feito a partir do estudo preliminar, anexo a este TR. Este documento tem valor de referência a esta concorrência, sendo que a empresa Concessionária deverá avaliar todos os custos imaginados para a execução do projeto, estudos, planos, licenciamentos e compensações sendo de sua total responsabilidade a previsão correta dos recursos necessários à implantação e manutenção do empreendimento.

A empresa concessionária deverá ressarcir os estudos vencedores da PMI – Procedimento de Manifestação de Interesse nº 001/2015 que deu base a este edital de concessão comum até 180 dias após a emissão do Termo de Autorização de Obras, sendo:

Produto	Empresa	Valor (R\$)
Produto 1: Diagnóstico Ambiental Simplificado;	AJX & KAROLYNE SOARES	122.149,44
Produto 2: Estudo de Territorialidade;	AJX & KAROLYNE SOARES	134.149,44
Produto 3: Estudo de Impacto Simplificado;	AJX & KAROLYNE SOARES	134.149,44
Produto 4: Aspectos Legais	AJX & KAROLYNE SOARES	135.600,00
Produto 5: Estudo Preliminar Arquitetônico e Urbanístico;	ARK7 ARQUITETURA	855.892,03
Produto 6: Estudo de Viabilidade Econômico-Financeiro	ARK7 ARQUITETURA	32.244,00
TOTAL		1.414.184,35

8.1.5.2. CUSTOS DA OUTORGA

A Concessionária ficará responsável pelo pagamento da Outorga Onerosa da Cessão de Uso das áreas exploradas comercialmente nas áreas de acrescido de marinha conforme valor estipulado pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU) na portaria 404/12, bem como cumprir os procedimentos posteriores à contratação previstos nesta normativa.

8.1.6. OBRAS

As obras de implantação do Parque Urbano e Marina Beira Mar deverão ocorrer de forma que não prejudiquem os seguintes usos atuais da área, criando, caso necessário, alternativas locais aos equipamentos:

- Passeio;
- Ciclovia;
- Áreas de alongamento;
- Academias ao ar livre;
- Comércio;
- Serviços de passeio turísticos;
- Quadras de areia;
- Feira de artesanato.

Deverá também ser garantida a segurança de uso e acesso aos referidos equipamentos, bem como o mínimo prejuízo aos usuários dos espaços citados.

Todos os procedimentos deverão buscar a minimização das interferências no cotidiano das comunidades usuárias e moradores da área de influência direta do empreendimento. Dando especial atenção à sinalização das obras, o isolamento necessário, normas de conduta dos funcionários, deslocamento de máquinas e materiais e instalações de dispositivos de segurança.

A determinação de horários de funcionamento no canteiro de obras, com horários de início e término das atividades, deverá considerar os horários para a circulação dos veículos pesados e o planejamento dos horários para a execução dos serviços, visando reduzir o aporte de veículos em horários de pico e amenizar o incômodo ocasionado pela emissão de ruídos.

8.1.6.1. ETAPAS DA OBRA

A Concessionária dará início às obras após a emissão Termo de Autorização de Obras pela PMF começando pelas etapas de Serviços Preliminares, Enrocamento, Dragagem, Aterro, finalizando a primeira etapa com a construção das Estruturas de Concreto Armado do Estacionamento. Posteriormente sugere-se que seja construído o sistema viário interno e acesso ao estacionamento e as novas ciclovia e passeio previstas no projeto do Parque Urbano. Já as áreas aterradas poderão receber plantio de vegetação rasteira pisoteável, depois de compactadas, possibilitando sua utilização.

Finalizadas as etapas supracitadas recomenda-se que as obras do parque sigam de modo a concluir todas as estruturas, edificações, equipamentos, paisagismo e mobiliário urbano das praças propostas com a seguinte prioridade:

1. Praça Central;
2. Praça D'água e
3. Praça do Mar.

As áreas de lazer, serviços e entretenimento concluídas poderão ser entregues parcialmente desde que não atrapalhem o desenvolvimento dos trabalhos restantes, bem como coloque em risco ou cause incômodo a seus usuários.

8.1.6.2. PRAZOS DA OBRA

As obras do Parque Urbano com todos os equipamentos e edificações previstos deverão estar concluídas em até 3 (três) anos, após a emissão do Termo de Autorização de Obras, podendo ser prorrogadas por igual período com a aprovação da concedente.

A implantação do Parque e Edificações deverão acompanhar proporcionalmente a implantação das vagas molhadas da Marina, ou seja, a proporção de vagas instaladas em relação às previstas deve manter correspondência com o nível de implantação dos itens Urbanização e Paisagismo e Construções do Complexo do Parque bem como as vagas molhadas públicas.

8.1.6.3. CONCLUSÃO DA OBRA

A conclusão da obra e o início da operação se darão pela emissão do Termo Parcial de Aceitação de Obras (Provisório ou Definitivo), no caso da entrega por etapas, ou do Termo Final de Aceitação de Obras, após 6 (seis) meses da finalização total do empreendimento. Ao final da obra, a Concessionária deverá ter removido todas as instalações do canteiro de obra, equipamentos, construções provisórias, detritos e restos de materiais, de modo a apresentar as áreas utilizadas totalmente limpas.

8.1.7. DIRETRIZES DE OPERAÇÃO

Encerradas as obras de construção do Parque e Marina, de forma parcial ou total, e de posse de todas as licenças e alvarás necessários ao uso do equipamento, poderá ser iniciada a operação do Parque e Marina, nos termos do contrato.

A responsabilidade pela operação integral do Parque e Marina será da Concessionária, arcando com todos os custos e despesas necessárias para manter as suas atividades.

Será da Concessionária e seus eventuais subcontratados única e exclusivamente a responsabilidade pelos contratos de trabalho de seus respectivos empregados e pelo cumprimento de todas as obrigações trabalhistas, fiscais e previdenciárias, inclusive as decorrentes de acidentes, indenizações, multas, seguros, normas de saúde pública e regulamentadoras do trabalho.

Caberá à concessionária a gestão dos espaços públicos e privados da área de concessão de acordo com as regras estabelecidas neste Termo de Referência, bem como o estabelecimento de outras normativas a serem construídas em comum acordo com a Prefeitura Municipal, caso seja necessário. As normativas aprovadas deverão ter publicidade tanto no espaço do parque como em outros meios de comunicação.

8.1.7.1. GESTÃO DOS ESPAÇOS PRIVADOS

Compreende-se por espaços privados as áreas de concessão cujo acesso não é aberto ao público em geral, podendo esses ser de uso coletivo ou privativo, dependendo de seu caráter, uso e administração. Estes espaços restringem-se basicamente aos espaços comerciáveis dentro da área de concessão, mas também incluem áreas administrativas e operacionais.

Competirá à concessionária a gestão destas áreas ficando exclusivamente responsável pelo pleno uso dos espaços, sua melhor operação financeira, além da definição dos tipos de atividades, horários de funcionamento, normas de operação, bem como a cessão de uso das áreas à terceiros, dentro dos limites dos atos de licenciamento. Como preceito deve-se considerar os serviços oferecidos como serviços de interesse público.

O projeto do Parque Marina em sua etapa de estudo preliminar define os seguintes espaços de caráter privado para uso comercial:

Espaço	Área (m²)	Quantidade
Loja de Conveniência	205,00	1
Café da Marina	300,00	1

Restaurante Marina	580,00	1
Restaurante	750,00	1
Escola Náutica e de Vela e Galpão	265,00 + 280,00	1
Quiosques	30,00	4
Salas comerciais	50,00	6
Salas comerciais	25,00	8
Área total de lojas	3.000,00 m ²	
Garagem para 200 vagas	17.000,00	1
Posto de Gasolina	20,00	1
Dárcena da Marina Privada	179.000,00	1
Área total privativa	200.000,00 m ²	

Também são áreas de uso privativo de cunho operacional os seguintes espaços: Central de Resíduos Sólidos; Administração e áreas operacionais da Marina como vestiários, sala de marinheiros e boxes, entre outros.

A definição, localização e dimensões destas áreas poderão ser revistas nas etapas posteriores do projeto, conforme previsto neste TR.

8.1.7.1.1. ÁREA NÁUTICA

A área Náutica da Marina é constituída tanto do espelho d'água da Marina Privada como também do canal de acesso e das áreas administrativas e operacionais necessárias a seu funcionamento. Além da guarda de embarcações, a concessionária definirá e se responsabilizará pelos serviços náuticos oferecidos na Marina Privada, bem como a disposição das vagas molhadas a serem oferecidas. Não deverão ser permitidos serviços de manutenção de embarcações ou motores na água ou outra área terrestre e os serviços de limpeza deverão presar por soluções que busquem a sustentabilidade ambiental.

A concessionária será responsável pela vigilância e guarda das embarcações e por fornecer toda a infraestrutura necessária para o bom funcionamento das embarcações, devendo sempre exigir dos seus usuários o atendimento as normas e documentações náuticas e sanitárias, entre outras.

8.1.7.2. GESTÃO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS

O estudo preliminar, tido como referência para a concessão da área, previu a implantação de ampla área de uso público contemplando espaços para recreação, prática de esportes e contemplação. Além destes destinos, há a previsão da destinação de áreas para usos específicos e restritos como a área destinada a eventos, a Marina Pública, a rampa pública para embarcações, entre outros.

8.1.7.2.1. ÁREA DESTINADA A EVENTOS

O projeto do Parque Marina prevê áreas destinadas a realização de eventos públicos e privados localizadas na Praça do Mar, na Praça Central e na Praça D'Água. O caráter dos eventos a serem realizados nesses espaços deverá seguir as diretrizes abaixo:

- Praça do Mar (10.000m²): eventos públicos e privados cobertos (estruturas provisórias) e descobertos
- Praça Central (5.200m²): eventos públicos e privados descobertos
- Praça D'Água (5.000m²): somente eventos públicos.

A Concessionária será responsável pelo calendário de eventos do espaço previsto na Praça do Mar, onde terá disponíveis para utilização 50% dos dias anuais possíveis, considerando na agenda as datas de eventos tradicionais da cidade, como o Réveillon. Ela deverá atuar em parceria com a Concedente para garantir a governança do espaço e das atividades desenvolvidas neste.

A Prefeitura Municipal será responsável pelo agendamento das atividades previstas nas áreas da Praça Central e Praça D'Água.

Os custos operacionais advindos de eventos realizados nos espaços destinados a eventos como água, luz, limpeza e manutenção, deverão ser dimensionados pela concessionária e requeridos dos solicitantes dos espaços, com exceção das ações organizadas pela Concedente.

8.1.7.2.2. MARINA PÚBLICA

As vagas previstas para a Marina Pública do Parque Marina Beira Mar serão destinadas exclusivamente para instituições públicas, pescadores artesanais devidamente credenciados e para embarques e desembarques, além de atendimento emergencial de nautistas em trânsito.

A disposição de vagas ocorrerá na mesma proporção da criação das vagas privadas e deverá atender as seguintes proporções:

- Instituições públicas: 30%
- Pescadores artesanais: 55%
- Nautistas em trânsito e embarque e desembarque: 15%

A gestão da área da Marina Pública será feita pela concessionária de acordo com regras pré-estabelecidas juntamente com o Concedente.

8.1.7.2.3. ATRACADOURO PÚBLICO

O Atracadouro Público destina-se prioritariamente ao embarque e desembarque de passageiros do sistema de transporte náutico e no momento de futura concessão deste serviço Municipal deverá haver um acordo entre o concessionário do Parque Marina, responsável pela gestão do espaço e do futuro concessionário para definição de critérios de uso do trapiche.

O estudo preliminar do Parque Marina prevê nesse espaço a implantação de Posto de Gasolina para embarcações e poderão ser definidos outros usos em comum acordo entre Concessionária e Concedente.

8.1.7.2.4. RAMPA PÚBLICA

A rampa pública será destinada a entrada e saída de embarcações no mar e será de livre acesso público, sendo vedado o estacionamento de veículos, reboques ou embarcações em suas áreas adjacentes, sendo restrita ao embarque e desembarque dos equipamentos.

8.1.7.3. ENCARGOS DE MANUTENÇÃO

A Concessionária será responsável pela limpeza, manutenção e conservação de toda a área da concessão.

8.1.7.3.1. LIMPEZA

Previamente ao início da operação a Concessionária deverá preparar e submeter à Concedente um Plano de Limpeza que contemple cada uma das áreas do Parque e Marina, podendo a Concedente propor ajustes e recomendações à Concessionária.

Nos eventos em áreas públicas agendados pela PMF ou sob sua autorização a limpeza dos espaços será de responsabilidade da Concessionária, sendo essa ressarcida pelos custos, com exceção da PMF que realizará a limpeza através da COMCAP.

8.1.7.3.2. MANUTENÇÃO PREVENTIVA

A Concessionária deverá elaborar Plano de Manutenção Preventiva, a ser atualizado e reportado à Concedente anualmente, abrangente de todos os equipamentos e instalações do Parque e Marina, que conste a forma de realização periódica de manutenção, com o objetivo de preservação do patrimônio e para evitar falhas de funcionamento.

A Concessionária deverá manter a infraestrutura do Parque e Marina em plenas condições de funcionamento durante toda a vigência do contrato. Todos os equipamentos, estruturas

e edificações deverão ter planos de manutenção conforme as recomendações dos fabricantes, todos contidos no Plano de Manutenção Preventiva.

É dever da Concessionária obter e preservar atualizados os laudos técnicos de empresas especializadas que atestem as boas condições de uso e conservação dos equipamentos, estruturas e edificações, devendo disponibilizá-los ao Concedente sempre que solicitado, e especialmente por ocasião da reversão dos bens nas hipóteses de extinção da Concessão. Os serviços de manutenção deverão ser realizados por profissionais devidamente capacitados.

8.1.7.3.3. MANUTENÇÃO CORRETIVA

Deverá ser elaborado e atualizado anualmente um Plano de Ação para a Correção de Falhas que impeçam o funcionamento normal das instalações ou dos equipamentos e causem interrupções imprevistas ou o funcionamento em níveis abaixo da qualidade esperada, o qual deverá ser submetido à ciência da Concedente.

A Concessionária deverá manter um sistema de controle de chamadas de manutenção e conservação, que permita minimamente o registro das falhas, localização e situação, com: data de abertura, data de conclusão, descrição da chamada, solução provida e custo atrelado (se houver).

A Concessionária deverá efetuar o monitoramento operacional e ambiental das instalações, mantendo o histórico de todas as alterações e intervenções emergenciais ou de rotina de manutenção realizadas, relatando toda e qualquer alteração dos sistemas originais à Concedente.

A Concessionária deverá manter o inventário e o registro dos bens vinculados à concessão permanentemente atualizados, zelando pela sua integridade.

A Concessionária deverá manter, durante todo o prazo de vigência da concessão, um estoque adequado de peças de reposição, estimando previsões anuais para a sua utilização.

O Plano de Operação do Parque e Marina, encaminhado à Concedente previamente ao início da operação, deverá conter plano emergencial que descreva minimamente os procedimentos:

- a) a serem seguidos em caso de emergências ou condições anormais que comprometam a saúde ou a segurança de pessoas ou possam causar sérios danos ambientais ou a violação grave da legislação;
- b) a serem seguidos para assegurar a restauração da operação após tais potenciais incidentes.

O Plano de Operação deverá ser atualizado anualmente.

9. ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

9.1. FASE DE PLANEJAMENTO E IMPLANTAÇÃO

Para a avaliação, acompanhamento e recebimento dos produtos, trabalhos e obras especificados neste Termo de Referência será constituído o Grupo Técnico de Acompanhamento da Implantação do Parque Urbano e Marina Beira Mar através de decreto do Prefeito Municipal, composto pelos seguintes órgãos da PMF:

- Secretaria Municipal de Infraestrutura;
- Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis - IPUF;

- Floram;
- Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano;
- Secretaria Municipal de Turismo, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico;
- Secretaria Municipal de Administração;
- Secretaria Municipal de Mobilidade e Transporte Urbano.

Serão realizados contatos formais previamente marcados pelo GT, por meio de reuniões, entre os membros da equipe para avaliação dos Produtos e entre eles e a contratada para verificação do desenvolvimento dos trabalhos, ajustes necessários e aceite dos produtos.

Os Produtos objeto deste Termo de Referência terão o recebimento do GT, mediante o aceite, depois de atingidos os objetivos desejados, sendo esses avaliados buscando verificar se os objetivos definidos foram alcançados e se todas as atividades previstas foram realizadas com sucesso. Além desses aspectos, os produtos também serão avaliados quanto ao conteúdo, atendimento satisfatório para o alcance dos objetivos previstos.

Após a finalização da etapa de licenciamento da obra caberá ao grupo técnico à emissão do Termo de Autorização de Obra que será o documento que oficializará o início da etapa de obras do empreendimento. E quando da finalização da obra, sendo de uma etapa, ou de todo o projeto será emitido o Termo de Aceitação de Obras.

A Concedente, por meio do GT, acompanhará a execução dos marcos previstos no Cronograma Geral, resguardando-se o direito de fiscalizar e solicitar esclarecimentos à Concessionária sempre que entender que os prazos previstos no Cronograma possam ser descumpridos ou, ainda, sempre que entender que a qualidade da construção não estiver dentro dos padrões necessários, especialmente em relação à sua adequação com o TR, sem prejuízo de eventual aplicação de sanções previstas no Contrato.

9.2. FASE DE OPERAÇÃO

Para a fase de Operação será criado Grupo Técnico (GT) Gestor do Contrato composto por servidores da PMF através de decreto do Prefeito Municipal, para acompanhamento e fiscalização do contrato de concessão do Parque Urbano e Marina Beira Mar através de decreto do Prefeito Municipal, composto pelos seguintes órgãos da PMF:

- Secretaria Municipal de Administração;
- Secretaria Especial de Serviços Públicos;
- Floram;
- Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis – IPUF
- Secretaria Municipal de Cultura, Esporte e Juventude;
- Secretaria Municipal de Turismo, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico.

Podendo este grupo, se entender necessário, convocar outras instituições para participações pontuais.