

TERMINAL DE BARRA GRANDE

RELATÓRIO DO PROJETO

SUPERINTENDÊNCIA DE PARCERIAS E CONCESSÕES DO ESTADO DO PIAUÍ

**CONCESSÃO DE USO ONEROSA, PARA MODERNIZAÇÃO, OPERAÇÃO E
MANUTENÇÃO DO TERMINAL TURÍSTICO DE BARRA GRANDE.**

CADERNO I: RELATÓRIO DO PROJETO

Julho/2019



1. INTRODUÇÃO

O Estado do Piauí, buscando participar da retomada do crescimento econômico que se faz necessária após período de aguda crise atravessada pelo país entre os anos 2015 a 2018, vislumbra na atividade turística uma das alternativas para vencer o contexto de dificuldades financeiras. Para tanto, é consolidado o entendimento da administração estadual de que a retomada do crescimento econômico do país passa, também, pela reestruturação e uso adequado dos empreendimentos construídos pelo poder público.

Com base neste pensamento, os equipamentos que têm relação com o turismo de uma região são justamente aqueles que tem participação efetiva no propósito de criar as condições necessárias para que determinada localidade cresça e prospere, imprimindo uma evolução local e, ao mesmo tempo, permitindo o despertar de novas necessidades e propiciando novos meios de produção para que as mudanças trazidas com o empreendimento turístico se concretizem e se consolidem de forma sustentável e constante.

É inserido neste contexto que o Estado do Piauí, que tem o menor trecho de costa litorânea brasileira – com apenas 66 quilômetros de extensão, mas repleto de praias com uma beleza inigualável – aposta no turismo como uma atividade que alavanca o desenvolvimento econômico e social. Na região do território da Planície Litorânea, se insere a Praia de Barra Grande, no povoado homônimo que fica no município de Cajueiro da Praia, localizado a 400 quilômetros da capital, Teresina.

Em um artigo feito em 2012 para a Revista Ibero-americana de Turismo, ao abordar aspectos históricos de Barra Grande, os pesquisadores Ermínia Medeiros Macêdo e Ricardo Gomes Ramos analisaram que, desde a década de 1970, *“a praia é frequentada para fins de veraneio por piauienses que possuíam ou alugavam casas para passar a temporada de verão na praia e para fins de turismo, vindas de cidades como Parnaíba e Teresina, mas também se notava presença de turistas do Estado vizinho, Ceará”*. No entanto, Barra Grande despontou para o turismo a partir do ano de 2005, por do “kitesurf”, cujos praticantes foram atraídos pelas características do local, especificamente em relação aos ventos que propiciavam as melhores práticas deste desporto. Tal movimento propiciou a instalação das primeiras pousadas e outros empreendimentos cujos proprietários, em sua maioria, não eram da comunidade local, mas foram responsáveis por descortinar um novo desenho para o turismo na região praiana da cidade, com uma clara e perceptível mudança quanto ao perfil dos visitantes.

Em 2006, o povoado de Barra Grande contabilizava um total de 5 pousadas e, passados dez anos, em levantamento feito pela Prefeitura Municipal de Cajueiro da Praia através da Secretaria Municipal de Turismo, já foram instaladas 39 pousadas, que disponibilizam um total de 787 leitos, além de 59 casas de veraneio, 37 pousadas domiciliares, 1 área para camping e 13 chalés.

De fato, Barra Grande possui um cenário paradisíaco, privilegiado pela natureza e, mesmo com a intervenção do homem no local, o perfil arquitetônico tem sido preservado a partir do uso de madeira e matérias-primas locais. No centro do povoado, há uma pracinha com uma pequena igreja, que faz do local um ponto ideal para se conhecer a rotina dos moradores. As vias locais ainda não receberam pavimentação, sendo, propositalmente, mantidas em solo natural para preservar os traços originais do povoado, além de desestimular tráfegos em alta intensidade e maiores velocidades.

Ocorre que o incremento turístico percebido no local fez surgir a necessidade de um planejamento urbano que esteja alinhado com a sustentabilidade e preservação dos valores de Barra Grande, o que passa, certamente, pela modernização e consequente utilização plena e efetiva do Terminal Turístico da cidade, que conta com espaços para embarque e desembarque rodoviário, estruturas para praça de alimentação e de atendimento para turistas que usufruam do local. Tal adequação urbanística torna-se imperativa pelo fato do povoado não contar com uma estrutura adequada para recepção de turistas, nem de local apropriado para movimentação de passageiros além da existente no Terminal Turístico.

Nesse sentido, o modelo de governança proposto a partir dos estudos desenvolvidos pela Superintendência de Parcerias e Concessões, para a gestão do “Terminal Turístico de Barra Grande”, em Cajueiro da Praia (PI), envolve a utilização do bem público pelo setor privado, sendo preservada a destinação que lhe foi dada quando da fase de implantação do mesmo. Para tanto, caberá à Concessionária revitalizar, modernizar e otimizar o uso do equipamento com vistas a alcançar melhores resultados na sua utilização, assim como possibilitar a incorporação de novas atividades voltadas para o melhor aproveitamento da infraestrutura edificada.

No caso, o modelo de gestão ideal é a parceria entre o Estado e um ente privado, modelada através da concessão de uso, com o objetivo de promover a integração e implantação de atividades públicas de interesse geral, tornando o Terminal Turístico de Barra Grande um espaço capaz de maximizar a sua utilidade pública, turística e social, em atendimento ao dever do Estado de fomentar atividades econômicas para sociedade, conforme previsto, dentre outros, nos artigos 170 e 180 da Constituição Federal e 183 da Constituição do Estado do Piauí.

Nesta perspectiva, a Concessão de Uso, com destinação específica e a título onerosa, possibilitará a exploração adequada do imóvel para o fim que se destina, com remuneração para a Administração pelo uso do bem público pela iniciativa privada e com garantia, ainda, de execução das obras necessárias para adequação e modernização do equipamento, com preservação e valorização do ativo imobiliário, execução de políticas de fomento à atividade turística e de serviços no Estado, que serão executadas de forma menos onerosa para o Poder Público.

Os estudos elaborados conferem ao projeto o atendimento pleno aos princípios da eficácia, eficiência e legalidade.



2. CONTEXTUALIZAÇÃO

O Terminal Turístico está localizado no município de Cajueiro da Praia, foi planejado a partir de uma demanda da comunidade de Cajueiro da Praia que pretendia ter uma estrutura de apoio para melhorar o embarque e desembarque de passageiros com destino a Barra Grande e diminuir o fluxo de veículos de grande porte no centro da cidade.

Antes da construção do terminal, os ônibus de passeio circulavam com dificuldade e atrapalhavam o trânsito nas vias estreitas do município de Cajueiro da Praia, vez que as mesmas não foram projetadas para atender à circulação de modais de transporte que não sejam motocicletas e veículos de passeio. Havia a necessidade de um terminal para estacionamento, manobra e transbordo de passageiros

Com o intuito de atender ao pleito dos munícipes, o governo do Estado contratou e executou a construção do terminal receptivo. O equipamento foi entregue e inaugurado em 4 de julho de 2018, construído mediante financiamento público, através de recursos do tesouro do Governo do Estado, sendo investidos cerca de R\$ 970.778,18 (Novecentos e setenta mil, setecentos e setenta e oitenta reais e dezoito centavos).



A estrutura do terminal possui dois pavimentos, sendo que no primeiro andar estão instalados os 06 (seis) espaços reservados para empresas de transporte de passageiros, lojas de souvenirs e vendas de passagens, os banheiros coletivos, um ponto de alimentação, um quiosque para administração do terminal e cinco vagas para estacionamento e manobras dos ônibus. No pavimento superior está localizada a praça de alimentação, com 150 m² de área,

ampla área para circulação e dois pontos comerciais para instalação de negócios no ramo de alimentos.

A princípio, a ideia era, basicamente, evitar a circulação de veículos de grande porte nas vielas do vilarejo e, com isso, diminuir a poluição ambiental da área. Neste sentido, o terminal, que possui ampla área para estacionamento de veículos, deverá servir, ainda, como ponto de destino e guarda dos automóveis dos turistas. Todavia, foi verificado que existem, ainda, outras formas possíveis de exploração do equipamento que podem melhorar a geração de receitas esperadas e a sua utilização como infraestrutura turística.

No entanto, desde a inauguração do equipamento, a expectativa da administração pública não foi efetivamente alcançada. Atualmente, os guichês estão desocupados e a edificação, de forma geral, não oferece os serviços esperados. Hoje em dia, os únicos serviços em funcionamento no terminal são de apoio as chegadas, manobras e partidas dos poucos ônibus que transportam passageiros, indo ou vindo, para o município de Cajueiro da Praia. Sobre tal serviço vale frisar que apenas três empresas de ônibus operam no terminal, usando a estrutura para movimentação dos veículos. Não existe oferta de serviço de vendas de passagens nos guichês disponíveis.

No que tange à movimentação de partidas no terminal, grande parte do fluxo de veículos e pessoas ocorre no período da manhã, enquanto as chegadas são mais frequentes no período noturno – estas, aliás, têm gerado transtornos e desconfortos aos usuários por não se sentirem seguros com o desembarque no terminal à noite, pois o local da construção conta com iluminação pública precária e não possui segurança própria, o que agrava mais ainda o potencial de atratividade do Terminal.

Um aspecto considerado nos estudos, verificado durante a fase de vistorias técnicas, é que o terminal fica localizado a uma considerável distância do centro urbano do município de Cajueiro da Praia. De fato, são quase 10km utilizando os acessos da Praia de Barra Grande, desprovidos de pavimentação asfáltica, ou, noutra opção, trafegar por aproximadamente 25 km, caso seja utilizado o acesso rodoviário pavimentado. Neste cenário, com a falta de uma regular oferta de serviços de táxis, há uma exploração descontrolada e desordenada dos prestadores de serviços em transportes alternativos, que cobram preços de traslado sem qualquer parâmetro de mensuração, nem adoção de critérios ou padrões mínimos de conforto e qualidade.

Todavia, o equipamento fica na entrada de acesso ao vilarejo de Barra Grande, sendo este um facilitador para o turista que busca se hospedar e curtir a praia do vilarejo.

A realidade fática do Terminal Turístico de Barra Grande é que a infraestrutura está sem uso efetivo, apesar de possuir um largo potencial para exploração comercial e disposição de oferta de serviços para apoio ao turista que chega no município de Cajueiro da Praia. E é neste contexto que se insere a necessidade do Governo encontrar uma alternativa que garanta o uso da infraestrutura e, por consequência, dê resposta aos anseios, tanto da população de Cajueiro

da Praia, quanto do turista. Com a concessão de uso será realizada reforma para revitalizar o espaço, com modernização, além da operação do equipamento com a implantação de um mix de serviços e produtos mais sortido com diversificação de outras modalidades de investimentos, tais como loterias, espaços de apoio ao turismo, lojas de produtos artesanais, caixa eletrônico, etc.

A concessão ora pretendida pressupõe a adequada utilização do Terminal, com foco especial na recepção local ao turista, guarda de veículos e mobilidade de passageiros e turistas que cheguem ao povoado de Barra Grande. A área concedida não poderá ser utilizada para outra atividade que não seja aquela estabelecida no objeto do contrato, salvo por expressa autorização do Poder Concedente, através do Conselho Gestor, nos termos do contrato a ser firmado entre as partes. Além disso, concessão de uso, ao longo do prazo da concessão, obrigará a concessionária, sem prejuízo do que consta nos estudos de demanda, ao cumprimento dos seguintes objetivos:

- a) Prestação adequada dos serviços de locação e expansão dos espaços do equipamento, de modo a proporcionar à comunidade a oferta de espaços de consumo e serviços, observados os termos do contrato;
- b) Adequada manutenção dos bens vinculados a concessão e dos bens reversíveis;
- c) Incentivo, promoção e consolidação do mercado de turismo em Barra Grande, através da implementação de técnicas operacionais modernas que possam unir, em um só lugar, parceiros, lojistas, consumidores, fornecedores, colaboradores, investidores, comunidade e Governo, unidos no propósito de dotar o município de Cajueiro da Praia (PI) de um terminal turístico que atenda aos anseios da população e dos turistas.

O contrato será firmado em caráter exclusivo, *intuitu personae*, sendo vedada sua sub-rogação ou transferência em todo ou em parte, sendo certo de que o uso das instalações para fins diversos das especificações definidas ensejará, de pleno direito, a rescisão da concessão de uso, independentemente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial.

A concessionária poderá contratar com terceiros a execução das obras de reforma e modernização do Terminal Turístico de Barra Grande, bem como o desenvolvimento de atividades, acessórias ou complementares ao objeto da concessão, e/ou ainda a implementação de projetos associados. Os contratos celebrados entre a concessionária e os terceiros serão regidos pelas regras do direito privado, não se estabelecendo, portanto, qualquer relação jurídica entre tais terceiros e o Poder Concedente.

Na destinação específica da concessão, a concessionária terá liberdade para a condução do seu Plano de Negócios, promoção dos investimentos, gestão de pessoal, sempre observando as legislações específicas, as instruções normativas e quaisquer outras determinações do Poder Concedente, as prescrições do Edital e seus anexos.

As informações, estudos, pesquisas, investigações, levantamentos, projetos, planilhas e demais documentos ou dados disponibilizados pelo Poder Concedente foram realizados e obtidos para fins exclusivos de referência para a Concessionária, não apresentando caráter vinculativo ou qualquer efeito do ponto de vista da responsabilidade do poder concedente perante a Concessionária.

3. RELATÓRIO DA MODELAGEM DO PROJETO

O detalhamento da modelagem proposta para concessão do Terminal Turístico de Barra Grande, em Cajueiro da Praia (PI), se apresenta em três cadernos anexos, sendo partes integrantes e inseparáveis deste volume, trazidos da seguinte forma:

- ❖ Caderno I: Modelagem Técnico-Operacional
- ❖ Caderno II: Modelagem Econômico-Financeira
- ❖ Caderno III: Modelagem Jurídica

Nos cadernos acima referenciados estão delineados os detalhes do projeto, com descrição das premissas adotadas para as posições consideradas nas etapas, das informações técnicas e dados contemplados para a modelagem de concessão.

4. JUSTIFICATIVA DE REEMBOLSO

O reembolso pelos estudos desenvolvidos e que será devido diretamente à Superintendência de Parcerias e Concessões do Estado do Piauí – SUPARC encontra guarida no Artigo 21 da Lei n. 8.987/95. O discriminativo da composição do reembolso está descrito nos estudos econômicos e financeiros, e leva em consideração a quantidade de horas trabalhadas pela equipe na elaboração dos estudos, bem como na análise, avaliação, adequação e validação dos produtos.

Em Teresina (PI), julho de 2019.

Luiza Virginia Macedo Sales
Assessoria Técnica – SUPARC