

# TERMINAL DE BARRA GRANDE

TÉCNICO OPERACIONAL

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

**ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICO - OPERACIONAL**

**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, tem adotado medidas alternativas de promoção do crescimento econômico e tem vislumbrado na atividade turística uma das alternativas para vencer o contexto de dificuldades. Nesse sentido, é consolidado o entendimento de que a retomada do crescimento 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 de o 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 de Barra Grande 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.

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).

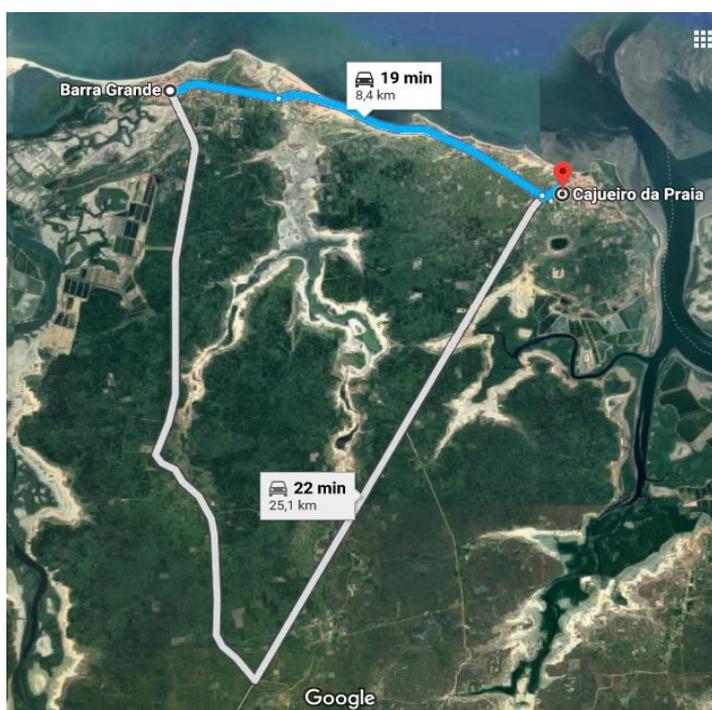


A estrutura do terminal possui dois pavimentos, no térreo estão instalados os 06 (seis) espaços reservados para empresas de transporte de passageiros, lojas de souvenirs e vendas de passagens, os banheiros coletivos, um ponto de alimentação, um quiosque para administração do terminal e cinco vagas para estacionamento e manobras dos ônibus. No pavimento superior está localizada a praça de alimentação, com 150 m<sup>2</sup> de área, ampla área para circulação e dois pontos comerciais para instalação de negócios no ramo de alimentos.

### 3. LOCALIZAÇÃO

O Terminal Turístico de Barra Grande está localizado em uma região privilegiada para o turismo do Estado do Piauí. Construído a margem da rodovia PI-302, localidade Barra Grande, município de Cajueiro da Praia, Estado do Piauí, com área total de 5.749,75 m<sup>2</sup> e com as seguintes coordenadas baseadas no UTM (DATUM SAD 69):

- Coordenada A (Zona 24 M)
  - Longitude UTM: 232.367,72 m E;
  - Latitude UTM: 9.677.216,76 m S.
- Coordenada B (Zona 24 M)
  - Longitude UTM: 232.314,57 m E;
  - Latitude UTM: 9.677.331,11 m S.
- Coordenada C (Zona 24 M)
  - Longitude UTM: 232.347,82 m E;
  - Latitude UTM: 9.677.344,00 m S.
- Coordenada D (Zona 24 M)
  - Longitude UTM: 232.410,66 m E;
  - Latitude UTM: 9.677.298,94 m S.



A forma e a condição do título foi através do contrato de Concessão de Direito Real de Uso Gratuito (CDRU), datado de 28 de outubro de 2010, em que autoriza a Superintendente do Patrimônio da União (SPU) a firmar contrato de Cessão com o Governo do Estado do Piauí, de forma a implementar as instalações do Terminal Turístico de Cajueiro da Praia, com a finalidade de ampliar as necessidades logísticas e turísticas da região.

#### **4. MODELAGEM TÉCNICA E OPERACIONAL PARA O PROJETO**

##### *4.1. PREMISSAS DA MODELAGEM*

A elaboração do projeto é apoiada em premissas fundamentais para o plano de desenvolvimento da cadeia produtiva do turismo no Piauí, entre as quais valem ser citadas:

- ❖ Incrementar o setor do turismo no litoral do Piauí, proporcionando uma melhor estrutura receptiva em Barra Grande, na cidade de Cajueiro da Praia (PI);
- ❖ Otimizar e modernizar a infraestrutura voltada para o turismo, comércio e lazer dentro do equipamento a ser concedido;
- ❖ Melhorar e modernizar as condições comerciais, gerenciais e de conforto do equipamento a ser concedido;
- ❖ Apoiar o crescimento da movimentação turística e do número de ofertas de serviços relacionados ao setor de turismo no litoral do Piauí;
- ❖ Propiciar o desenvolvimento da economia local no litoral do Estado, fomentando a geração de emprego e renda à população local e regional; e
- ❖ Incentivar a iniciativa empreendedora e novos negócios no setor turístico de Barra Grande.

São características técnicas e que devem ser consideradas na modelagem operacional da concessão de uso:

- Distância do Terminal ao centro urbano de Barra Grande: 1 km.
- Distância do Terminal ao centro urbano de Cajueiro da Praia: 10 km, aproximadamente.
- Área do Terreno: 5.749,75 m<sup>2</sup>
- Área de construção total: 785,44 m<sup>2</sup>
- Área Estacionamento: 1.248,05 m<sup>2</sup>
- Área de Jardinagem: 217,80 m<sup>2</sup>
- Área de Piso: 3.784,61 m<sup>2</sup>
- Área de Calçada: 547,08 m<sup>2</sup>
- 5 baias para movimentação de embarque e desembarque de passageiros
- 5 vagas para estacionamento de ônibus em espera
- 6 vagas de estacionamento para veículos

- Fontes de receitas esperadas: locação das lojas, área de alimentação, ponto comercial para venda diversa, locação de bicicletas, etc.

#### 4.2. ADEQUAÇÃO DA INFRAESTRUTURA

O objetivo da adequação da infraestrutura existente é tornar o equipamento público mais atrativo, útil e que conte com uma gestão realizada de forma eficiente.

Para definição das premissas de adequação e modernização do terminal, foram consideradas as seguintes etapas:

- Estudo de obras análogas;
- Análise do terreno;
- Análise de Normas e Legislações;
- Pré-dimensionamento do projeto;
- Análise de sistemas e materiais construtivos;
- Análise de fluxos e áreas;
- Estudos volumétricos, elaboração técnica do projeto básico e elaboração do material para exposição.

##### 4.2.1. *Obras para Adequação. Custos e Prazos Estimados.*

Por se tratar de um imóvel novo, praticamente sem uso, as intervenções necessárias são apenas para reparar os efeitos do tempo em que o equipamento permaneceu fechado.

Objetivando uma melhor compreensão acerca do projeto, seguem quadros agrupadores de áreas e uma representação resumida da composição das instalações que compõem, atualmente, o imóvel do Terminal, destacadas por pavimento.

*Quadro 01/A: Quadro de Distribuição das Áreas do Pavimento Térreo*

Administração	9,07 m <sup>2</sup>
Setor de Serviços	26,31 m <sup>2</sup>
Circulação e Acesso	406,98 m <sup>2</sup>
Estacionamento	1.248,05 m <sup>2</sup>
Cozinha	15,88 m <sup>2</sup>
Depósito	1,50 m <sup>2</sup>
WC (masculino, feminino e PNE)	15,73 m <sup>2</sup>
Paisagismo	547,14 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL.....</b>	<b>2.270,66 m<sup>2</sup></b>

*Fonte: Júlio Medeiros (Arquiteto)*

A estimativa de reforma para adequação de 2.270,66 m<sup>2</sup> do Pavimento Térreo está estruturada com base no exposto no quadro orçamentário a seguir. Vale observar que os itens elencados nos quadros abaixo servem como base referencial para execução dos serviços e aquisições e elaboração do orçamento de investimento em CAPEX, todavia, em razão da natureza jurídica da contratação, a Concessionária poderá aplicar outros métodos construtivos e refazer o projeto de modernização, desde que atinja a finalidade perseguida pelo governo.

Quadro 01/B - Divisão dos Custos por Fase da Reforma Pavimento Térreo

SERVIÇOS (Recuperação ou recomposição)	PARCIAL SOBRE TOTAL DA OBRA	VALOR (R\$)
Pintura acrílica em paredes	7%	R\$ 1.561,91
Pintura acrílica em laje de forro	5%	R\$ 1.226,37
Pavimentação em paralelepípedo, com rejuntamento de argamassa (cimento: areia), excluindo colchão de areia h = 10 cm	11%	R\$ 2.516,10
Impermeabilização	8%	R\$ 1.706,43
Pintura do meio fio	10%	R\$ 2.340,00
Limpa Telha Limpeza de Telhado 5lts Limpa Muro Antifungos	5%	R\$ 1.200,00
Descupinização	24%	R\$ 5.500,00
Revisão das Instalação Elétrica	3%	R\$ 750,00
Revisão das Instalação de Louças	2%	R\$ 500,00
Serviços Finais	4%	R\$ 944,45
Luminária Pública Em Cerâmica em Forma de Cabaça	4%	R\$ 900,00
Calçada com acabamento cimentado, incluindo lastro de concreto h = 8 cm e filete de pedra cerâmica	3%	R\$ 650,00
Plantio de grama em placas, mantendo vegetação existente, conforme especificado em projeto	14%	R\$ 3.213,94
Equipamentos	-	R\$ 2.256,90
Climatização	-	R\$ 1.614,05
Mobiliário	-	R\$ 1.592,64
<b>T O T A L (Reforma do Pavto. Térreo)</b>		<b>R\$ 28.472,79</b>

Fonte: SUPARC

O pavimento superior do terminal tem a seguinte distribuição de áreas:

*Quadro 02/A: Metragem da Área do Pavimento Superior*

Cozinha	20,64 m <sup>2</sup>
Circulação e Acesso	153,43 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL.....</b>	<b>174,07 m<sup>2</sup></b>

*Fonte: Júlio Medeiros(Arquiteto)*

A proposta de reforma para adequação de 174,07 m<sup>2</sup> do Pavimento Superior está estruturada com base no exposto no quadro orçamentário a seguir.

*Quadro 02/B – Divisão dos Custos por Fase da Reforma Pavimento Superior*

SERVIÇOS (Recuperação ou recomposição)	PARCIAL SOBRE TOTAL DA OBRA	VALOR (R\$)
Pintura acrílica em paredes	31%	R\$ 1.561,91
Pintura acrílica em laje de forro	25%	R\$ 1.226,77
Revisão das Instalação Elétrica	15%	R\$ 750,00
Esquadrias	10%	R\$ 500,00
Revisão das Instalação de Louças	10%	R\$ 500,00
Serviços Finais	9%	R\$ 450,00
Equipamentos	-	R\$ 4.256,90
Climatização	-	R\$ 2.613,94
Mobiliário	-	R\$ 0,00
<b>TOTAL (Reforma do Pavto. Superior)</b>		<b>R\$ 11.859,52</b>

*Fonte: SUPARC*

O prédio anexo, reservado para apoio aos motoristas, tem a seguinte distribuição de áreas:

*Quadro 03/A: Metragem da Área do Prédio Motoristas*

WC's	35,90 m <sup>2</sup>
Copa	10,62 m <sup>2</sup>
Circulação e Acesso	59,85 m <sup>2</sup>
<b>T O T A L.....</b>	<b>106,37 m<sup>2</sup></b>

*Fonte: Júlio Medeiros(Arquiteto)*

A proposta de reforma para adequação de 106,37 m<sup>2</sup> do Pavimento Superior está estruturada com base no exposto no quadro orçamentário a seguir.

*Quadro 03/B - Divisão dos Custos por Fase da Reforma Prédio Motoristas*

<b>SERVIÇOS (Recuperação ou recomposição)</b>	<b>PARCIAL SOBRE TOTAL DA OBRA</b>	<b>VALOR (R\$)</b>
Pintura Acrílica	34%	R\$ 1.411,75
Esquadrias	12%	R\$ 500,00
Revisão das Instalação de Louças	12%	R\$ 500,00
Revisão das Instalação Elétrica	18%	R\$ 750,00
Serviços Finais	24%	R\$ 975,29
Equipamentos	-	R\$ 1.500,00
<b>TOTAL (Reforma do Apoio aos Motoristas)</b>		<b>R\$ 5.637,04</b>

*Fonte: SUPARC*

Do ponto de vista da Administração Pública, as obras de adequação para o Terminal Turístico de Barra Grande, seguindo os descritivos orçamentários anteriormente apresentados, terão um custo de R\$ 45.969,35 (quarenta e cinco mil, novecentos e sessenta e nove reais e trinta e cinco centavos), conforme detalhamento de previsão de gastos apresentado no quadro a seguir:

Quadro 04 - Descrição dos Grupos e seus Respectivos Custos

GRUPO	CUSTOS (R\$)	% DO TOTAL
Equipamentos	R\$ 8.013,80	17%
Materiais	R\$ 17.674,21	38%
Mobiliário	R\$ 1.592,64	3%
Mão de Obra	R\$ 14.460,71	31%
Climatização	R\$ 4.227,99	9%
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 45.969,35</b>	<b>100%</b>

Fonte: SUPARC

Para execução dos serviços de modernização, o prazo estimado para conclusão das intervenções é de 2 meses, a contar da data de assinatura do TERI – Termo de Recebimento das Instalações. O quadro abaixo apresenta, de forma condensada, a projeção das etapas para realização dos serviços e procedimentos para readequação do Terminal Turístico de Barra Grande.

Quadro 05 – Cronograma Estimado para Requalificação

ETAPAS	MESES	
	1	2
PINTURA	██████████	
PAVIMENTAÇÃO	██████████	██████████
IMPERMEABILIZAÇÃO	██████████	
DESCUPINIZAÇÃO	██████████	
ESQUADRIAS	██████████	
PAISAGISMO	██████████	
REVISÃO INSTALAÇÕES		██████████
EQUIPAMENTOS		██████████
CLIMATIZAÇÃO		██████████
MOBILIÁRIO		██████████

Fonte: SUPARC

Para uma melhor visualização técnica da estrutura do equipamento, seguem em anexo desenhos técnicos de engenharia do Terminal Turístico de Barra Grande:



## DESENHOS TÉCNICOS

#### 4.3. MEMORIAL DESCRITIVO

### PAVIMENTO TÉRREO

#### ❖ Administração

Piso: Paginação de piso – Cerâmica Gail Amêndoa (240x240x9mm) ou similar

Parede: Pintura Acrílica até o Teto

Interruptores e tomadas: Marca FAME cor branca ou similar

Teto: Laje com acabamento em argamassa e pintura acrílica

Rodapé: Cerâmica Gail Amêndoa (240x240x9mm) ou similar

Esquadria: Porta de madeira (60,70 e 80 x 210cm) ou similar, janelas de madeira e vidro temperado incolor ou similar.

#### ❖ Setor de Serviços

Piso: Paginação de piso – Cerâmica Gail Amêndoa (240x240x9mm) ou similar

Parede: Pintura Acrílica até o Teto

Interruptores e tomadas: Marca FAME cor branca ou similar

Teto: Laje com acabamento em argamassa e pintura acrílica

Rodapé: Cerâmica Gail Amêndoa (240x240x9mm) ou similar

Esquadria: Porta de madeira (60,70 e 80 x 210cm) ou similar, janelas de madeira e vidro temperado incolor ou similar.

#### ❖ Circulação e Acesso

Piso: Paginação de piso – Cerâmica Gail Amêndoa (240x240x9mm) ou similar

Parede: Pintura com tinta acrílica, da marca Suvinil ou similar

Interruptores e tomadas: Marca FAME cor branca ou similar

Teto: Laje com acabamento em argamassa e pintura acrílica. Galpão estrutura de Eucalipto (Tesoura) e madeira de 10 X 15cm para Caibros com acabamento em verniz naval, Cobertura em telha Shingle ou similar

Rodapé: Cerâmica Gail Terra Flash (240 x 54 x 9mm) ou similar

Esquadria: Porta de madeira (60,70 e 80 x 210cm) ou similar, janelas de madeira e vidro temperado incolor ou similar.

❖ Banheiros (WC's)

Piso: Paginação de piso – Cerâmica Gail Amêndoa (240x240x9mm) ou similar

Parede: Cerâmica Gail amêndoa (116 X 115 X 9mm), altura h=160cm e pintura acrílica até o teto da marca Suvinil ou similar;

Rodapé: Cerâmica Gail Amêndoa (240 X 54 X 9mm)

Bancada p/ lavatórios em granito são Gabriel, e = 2 cm, com roda pia e testada

Divisórias em granito são gabriel, e = 3 cm, h = 1,60 m

Interruptores e tomadas: Marca FAME cor branca ou similar

Esquadria: o Esquadria: Porta de madeira (60,70 e 80 x 210cm) ou similar, janelas de madeira e vidro temperado incolor ou similar

❖ Cozinha

Piso: Paginação de piso – Cerâmica Gail Amêndoa(240x240x9mm) ou similar

Parede: Cerâmica Gail amêndoa (116 X 115 X 9mm), altura h=160cm e pintura acrílica até o teto da marca Suvinil ou similar;

Rodapé: Cerâmica Gail Amêndoa (240 X 54 X 9mm)

Interruptores e tomadas: Marca FAME cor branca ou similar

Esquadria: Porta de madeira (60,70 e 80 x 210cm) ou similar, janelas de madeira e vidro temperado incolor ou similar

❖ Deposito

Piso: Paginação de piso – Cerâmica Gail Amêndoa(240x240x9mm) ou similar

Parede: Pintura Acrílica até o Teto

Interruptores e tomadas: Marca FAME cor branca ou similar

Teto: Laje com acabamento em argamassa e pintura acrílica

Rodapé: Cerâmica Gail Amêndoa(240x240x9mm) ou similar

Esquadria: Porta de madeira (60,70 e 80 x 210cm) ou similar, janelas de madeira e vidro temperado incolor ou similar.

❖ Estacionamento

Pavimentação em paralelepípedo, com rejuntamento de argamassa (cimento:areia), excluindo colchão de areia h = 10 cm

Execução de meio-fio pré-fabricado, (100x27x12) cm

Calçada com acabamento cimentado, incluindo lastro de concreto h = 8 cm e filete de pedra cerâmica

### PAVIMENTO SUPERIOR

❖ Cozinha

Piso: Paginação de piso – Cerâmica Gail Amêndoa(240x240x9mm) ou similar

Parede: Cerâmica Gail Amêndoa (116 X 116 x 9mm), altura h=1,60m e pintura acrílica até o teto da marca Suvinil ou similares

Rodapé: Cerâmica Gail Amêndoa(240x54x9mm) ou similar

Interruptores e tomadas: Marca FAME cor branca ou similar

Bancada p/ lavatórios em granito são Gabriel, e = 2 cm, com roda pia e testada

Teto: Laje com acabamento em argamassa e pintura acrílica

Esquadria: Porta de madeira (60,70 e 80 x 210cm) ou similar, janelas de madeira e vidro temperado incolor ou similar.

❖ Circulação e Acesso

Piso: Cerâmica Gail Terra Flash (240 X 240 X 9mm)

Parede: Pintura com tinta acrílica, da marca Suvinil ou similar

Interruptores e tomadas: Marca FAME cor branca ou similar

Teto: Estrutura de Eucalipto (Tesoura) e madeira de 10 X 15cm para Caibros com acabamento em verniz naval, Cobertura em telha Shingle ou similar

Rodapé: Cerâmica Gail Terra Flash (240 X 54 X 9mm)

Esquadria: Porta de madeira (60,70 e 80 x 210cm) ou similar, janelas de madeira e vidro temperado incolor ou similar.

## ANEXO DE APOIO AOS MOTORISTAS

### ❖ Área Externa

Piso: Cerâmica Gail Terra Flash (240 X 116 X 9mm)

Rodapé: Cerâmica Gail Terra Flash (240 X 54 X 9mm)

Interruptores e tomadas: Marca FAME cor branca ou similar

Parede: Pintura com tinta acrílica, da marca Suvinil ou similar

Rodapé: Cerâmica Gail Amêndoa(240x54x9mm) ou similar

Esquadria: Porta de madeira (60,70 e 80 x 210cm) ou similar, janelas de madeira e vidro temperado incolor ou similar.

Teto: Laje com acabamento em argamassa e pintura acrílica.

### ❖ Área Fechada

Galpão com estrutura de Eucalipto (Tesoura) e madeira de 10 X 15cm para caibros com acabamento em verniz naval.

Cobertura em telha Shingle ou similar

### ❖ Banheiros (WC's)

Piso: Paginação de piso – Cerâmica Gail Amêndoa(240x116x9mm) ou similar

Parede: Cerâmica Gail amêndoa (116 X 116 X 9mm), altura h=160cm e pintura acrílica até o teto da marca Suvinil ou similar;

Rodapé: Cerâmica Gail Amêndoa (240 X 54 X 9mm)

Bancada p/ lavatórios em granito são Gabriel, e = 2 cm, com roda pia e testada

Divisórias em granito São Gabriel, e = 3 cm, h = 1,60 m

Interruptores e tomadas: Marca FAME cor branca ou similar

Esquadria: o Esquadria: Porta de madeira (60,70 e 80 x 210cm) ou similar, janelas de madeira e vidro temperado incolor ou similar

❖ Copa

Piso: Paginação de piso – Cerâmica Gail Amêndoa(240x240x9mm) ou similar

Parede: Cerâmica Gail amêndoa (116 X 115 X 9mm), altura h=160cm e pintura acrílica até o teto da marca Suvinil ou similar;

Rodapé: Cerâmica Gail Amêndoa (240 X 54 X 9mm)

Bancada p/ lavatórios em granito são Gabriel, e = 2 cm, com roda pia e testada

Interruptores e tomadas: Marca FAME cor branca ou similar

Esquadria: Porta de madeira (60,70 e 80 x 210cm) ou similar, janelas de madeira e vidro temperado incolor ou similar

## PAISAGISMO

❖ Jardins

Revestimento Brick England Portobello 0,7x0,26m ou similar

Tijolo cerâmico comum 10x5x19cm aparente e porcelanato argento Portobello 60x60cm ou similar

Pedras: Seixos, pedras quartzo ou similar

Plantas: Vegetação para paisagismo especificamente para ambiente tropical seco: grama esmeralda, abacaxi roxo, maranta pena de pavão, hera da algeria, grama batatas, pluméria rubra, helicôneas, alpinia, camberônia, ipoméia, estrelitza, clúsias, bromélias sete léguas ou similares.

### 4.4. MODELAGEM OPERACIONAL

Com relação à gestão e operação do Terminal Turístico de Barra Grande, atualmente, a administração da estrutura está vinculada à Secretaria Estadual do Turismo – SETUR, e não foi verificado uso efetivo, apesar do potencial do equipamento para exploração comercial e de serviços turísticos. O Terminal foi construído com o objetivo de proporcionar o apoio ao turismo no município de Cajueiro da Praia.

Para elaboração do estudo, alguns problemas pertinentes à operação do Terminal foram identificados pela equipe, dos quais podem ser destacados os seguintes:

- Ausência de serviços de manutenção e limpeza;
- Vigilância inexistente;
- Falta de exploração comercial da área física disponível;
- Nenhum registro de receita;

- Ausência de contrato de ocupação das áreas disponibilizadas;
- Ausência de quadro funcional;
- Estacionamento sem utilização.

Vale dizer que o Terminal Turístico de Barra Grande não está em atividade desde a sua construção. Nesse contexto, para que o local tenha efetivo usufruto pela população e turistas que circulam na cidade de Cajueiro da Praia (PI) é fundamental que haja mobilização de recursos humanos e financeiros que assegurem uma adequada administração e manutenção do equipamento e que exista receita suficiente para cobrir as despesas com água, energia elétrica, encaminhamento e tratamento de esgotos, etc. O detalhamento com a projeção dos custos para operação do espaço encontra-se no Quadro 04.

Importante ressaltar que a exploração comercial e operação do Terminal Turístico de Barra Grande deve ocorrer de forma ambientalmente sustentável, e/ou com o mínimo de impacto ambiental para a flora e a fauna existente em seu entorno.

Pelo modelo proposto, caberá a Concessionária executar os serviços de operação do Terminal, segundo a política estadual de apoio ao turismo e preservação ambiental (sustentabilidade), seguindo os padrões de disponibilidade, atualidade e qualidade. A aferição da qualidade dos serviços realizados será executada através de pesquisas de satisfação, e observando as regras previstas no Caderno de Encargos e Níveis de Serviços.

Tratando especificamente da Operação e Gestão do Terminal, tem-se que:

- O Terminal funcionar no mínimo entre 6h da manhã e 22h. O funcionamento em outros horários dependerão de acordo entre a Concessionária e os locatários, devendo ser observado sempre o melhor atendimento e prestação de serviços à população, bem como a sustentabilidade financeira das operações objeto.
- As baias de acesso a ônibus no terminal deverão servir para as manobras de embarque e desembarque de passageiros que tenham como origem ou destino o povoado de Barra Grande. O terminal conta com espaços no estacionamento para espera dos veículos que não estejam nestas movimentações, bem como ainda com uma estrutura de apoio aos motoristas que necessitem de uma melhor condição de conforto e descanso entre as viagens. As operações deverão ser organizadas de tal forma que não existam congestionamentos de veículos em serviço de embarque e desembarque de passageiros, nem impedir manobras de entrada e saída dos ônibus do terminal.
- A Concessionária deverá manter um espaço de apoio aos motoristas que trabalhem com transporte rodoviário de turistas que chegam ou saem de Barra Grande. O recinto deverá oferecer serviços mínimos de conforto e bem-estar aos motoristas, de modo que os mesmos, entre as atividades de embarque e desembarque de passageiros, possam contar com um ambiente propício ao descanso, descontração e integração com outros motoristas. O espaço deverá estar sempre disponível enquanto o terminal turístico estiver em operação.

- O serviço de vendas de passagens aos passageiros deverá ser feito em espaços devidamente destinados para este fim, que deverão funcionar concomitantemente com os do terminal turístico, e noutros horários extraordinários, caso haja movimentação de transportes e de passageiros.
- Um dos espaços construídos na edificação deverá ser reservado para ofertar serviços que apoiem o turista no sentido de prestar informações relacionadas à região e ao Estado como um todo. Além das informações propriamente ditas, o espaço deverá permitir, sempre que houver interesse do Poder Concedente, a divulgação de ações publicitárias ou quaisquer informações em geral que sejam de interesse do Governo do Piauí.
- No Terminal deverão funcionar espaços como área de alimentação que detiverem contratualmente o direito de usufruto das respectivas áreas explorados por locatários
- Deverão ser destacados, nos espaços para estacionamento de carros, reserva de vaga para serviços de táxi, bem como identificação clara e fácil de ponto de encontro para motoristas de aplicativo.
- A disponibilização dos espaços sanitários deverá ser feita de modo ininterrupto enquanto o terminal estiver em funcionamento. A manutenção da limpeza e higiene dos referidos espaços deverá ser feita de forma frequente, de modo a dotar os ambientes sanitários de plenas condições de uso e adequadamente satisfatórios aos usuários. Em caso de necessidade de intervenção técnica, as mesmas deverão ser planejadas de modo a não prejudicar a oferta dos serviços aos usuários do Terminal.
- A concessionária contratada deverá prover todo o aporte e estrutura para dotar o terminal turístico de condições adequadas de segurança, não somente durante os horários de funcionamento, mas de forma ininterrupta durante as 24 horas do dia, de modo que, desta forma, os usuários possam se sentir seguros ao se usufruírem do espaço, bem como o patrimônio estadual esteja sempre resguardado e preservado da ação de vandalismo e depredação do espaço.
- Para fins de melhor oferta de serviços disponíveis aos turistas e aos usuários, sugere-se que sejam ofertados serviços adicionais, tais como: internet sem fio, banho nos espaços sanitários, serviço de achados e perdidos, etc.
- Deverão ser dedicados os melhores esforços da Concessionária para trabalhar na operação do terminal com adoção de medidas ecologicamente corretas, com foco na sustentabilidade e preservação do meio ambiente. Soluções como energia fotovoltaica, eólica, aproveitamento e reuso de águas pluviais, tratamento de esgotos, etc.

*Quadro 06 - Despesas Operacionais (OPEX)*

<b>CUSTOS E DESPESAS</b>	<b>MÉDIA MENSAL</b>	<b>MÉDIA ANUAL</b>	<b>10 ANOS</b>	<b>PARTIC. RELATIVA</b>
Despesas Operacionais (OPEX)	R\$ 20.415,30	R\$ 244.983,56	R\$ 2.449.835,64	100%
Condomínio	R\$ 13.800,42	R\$ 165.605,04	R\$ 1.656.050,40	67,60%
Administração	R\$ 5.576,36	R\$ 66.916,32	R\$ 669.163,20	27,31%
Outorga	R\$ 692,34	R\$ 8.308,14	R\$ 83.081,36	3,39%
Despesa de Comunicação	R\$ 346,17	R\$ 4.154,07	R\$ 41.540,68	1,70%

Fonte: SUPARC

No Quadro 6 mostra todo o detalhamento com OPEX do Terminal de Barra Grande, em que descreve todos os custos e despesas com condomínio, administração, Outorga e Despesa de Comunicação.

Teresina (PI), julho de 2019.

**BRUNO CASANOVA CERULLO**  
Assessoria Técnica – SUPARC

**APROVO:**

**VIVIANE MOURA BEZERRA**  
Superintendente de Parcerias e Concessões