

CENTRO DE CONVENÇÕES

ESTUDO REFERENCIAL E
MODELAGEM TÉCNICA

ESTUDO REFERENCIAL E MODELAGEM TÉCNICA

1

CONCESSÃO DE USO ONEROSA, COM DESTINAÇÃO ESPECÍFICA, PARA MODERNIZAÇÃO, EXPLORAÇÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO CENTRO DE CONVENÇÕES DO ESTADO DO PIAUÍ, SITUADO NO MUNICÍPIO DE TERESINA

Outubro/2019



1. OBJETO DO ESTUDO TÉCNICO

O presente estudo trata dos aspectos técnicos relativos à conclusão da obra e modernização do Centro de Convenções do Estado do Piauí, situado no município de Teresina, dentro do conceito do projeto de Concessão de Uso do equipamento.

2

2. O EMPREENDIMENTO

2.1. CONTEXTUALIZAÇÃO HISTÓRICA

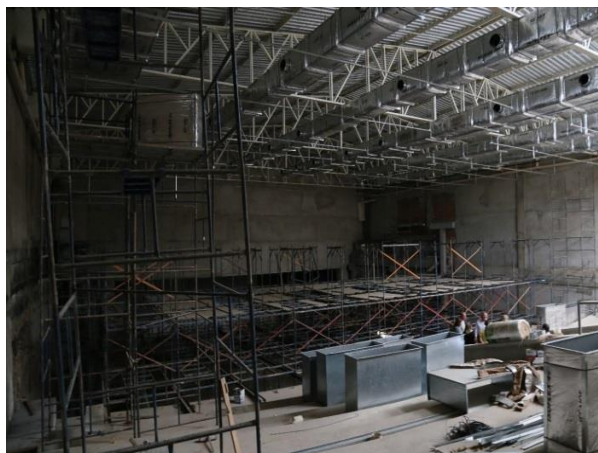
O Centro de Convenções de Teresina foi inaugurado em 1976 sob responsabilidade e gestão do Poder Público Estadual.

Localizado no coração do centro cívico da capital, ao lado de grandes estruturas administrativas dos poderes legislativo e judiciário, o Centro de Convenções está a apenas 10 minutos do aeroporto de Teresina e fica próximo de uma variada rede hoteleira, restaurantes, espaços culturais e de lazer. Sua infraestrutura vai contribuir para o desenvolvimento do turismo de eventos e negócios da capital.

O Centro de Convenções passou, recentemente, por um processo de reforma na estrutura existente. A contratação da obra foi efetivada pela SETUR, através do Contrato n.º 004/2014 e aditivos, e o objetivo era ampliação e a reforma do Centro de Convenções.

No objeto do predito contrato consta a contratação de empresa de Construção Civil para execução das obras de execução de construção e requalificação do Centro de Convenções de Teresina- PI, e segundo dados da SETUR faltam aproximadamente 20% para sua conclusão.

Figura 01 - Situação Área Interna



Fonte: Suparc

Figura 02 - Situação Faixada do Imóvel



Fonte: Suparc

Figura03 - Vista Aérea do Centro de Convenções de Teresina.



Fonte: Suparc

Figura 04 - Situação Atual da Área do Estacionamento Externo.



Fonte: Suparc

Trata-se de uma ação de resgate de uma infraestrutura urbana importante para retomada e posterior consolidação do turismo de negócios e eventos em Teresina, capital do Estado que recebe turistas do Brasil (99,1%) e do Exterior (0,9%). Os turistas do exterior procedentes do México, Alemanha, Chile, Estados Unidos, França, Peru e Suécia contribuíram com 12,5% cada.

2.2. LOCALIZAÇÃO

O Centro de Convenções de Teresina está localizado em uma região privilegiada da cidade. A via de entrada do equipamento é a Avenida Marechal Castelo Branco, uma das avenidas mais movimentadas e estruturadas da cidade.

Atualmente, a área urbana próxima ao empreendimento está em franco crescimento e valorização. O Centro de Convenções fica numa região da cidade onde está instalada uma diversificada rede hoteleira, ótimos restaurantes, shoppings centers de referência, com alto fluxo de visitantes e três parques urbanos. Além disso, o equipamento fica próximo ao aeroporto da cidade e conta com um sistema viário e rede de transporte público de fácil acesso.

Especificamente sobre o sistema viário, Teresina possui várias empresas de transporte coletivo que atuam na ligação das quatro zonas da capital: Norte, Sul, Leste e Sudeste para o Centro, e da cidade de Timon ao centro de Teresina, além das linhas circulares diametrais que ligam a cidade de uma ponta a outra, sem passar diretamente no centro da cidade.

A região onde está localizado o Centro de Convenções é bem servida de paradas e pontos de transporte coletivo, além de concentrar diversos prédios onde funcionam órgãos públicos como: Assembleia Legislativa do Estado, Tribunal de Justiça, Ordem dos Advogados do Brasil, Associação Industrial Piauiense, dentre outros.

No contexto de infraestrutura logística, vale destacar que o aeroporto de Teresina fica aproximadamente, 10 minutos do Centro de Convenções.

2.3. PROPRIEDADE E TITULARIDADE DO IMÓVEL

No que se referente à titularidade, analisando os registros em cartório, consta o imóvel localizado na Avenida Marechal Castelo Branco, S/N, Cabral, na cidade de Teresina PI, sob registro nº 7.876, Livro 3-J AP, fls. 148v/149, do 4º Cartório de Ofício de Notas e Registro de Imóvel de Teresina-PI, como pertencente e registrado em favor do Estado do Piauí, limitado para fins de concessão do equipamento pela confrontação territorial constante no memorial descritivo e georreferenciamento, que faz parte do Processo Nº AB.010.1.000634/15-75, nas páginas nº 385 a

391, e ANEXO 6 do Contrato – Georreferenciamento e Memorial descritivo.

O objeto do presente estudo referencial e técnico totaliza uma demarcação territorial, para fins de delimitação da área a ser concedida o total de 14.034,47m² (quatorze mil e trinta e quatro metros e quarenta e sete centímetros quadrados).

4

Vale frisar que, em 1971, a atividade relativa ao turismo do Estado do Piauí foi organizada com a criação da Empresa de Turismo do Piauí S/A – PIEMTUR, após a criação da Empresa Brasileira de Turismo – EMBRATUR. Porém, dada a decisão de extinção e liquidação de parte das empresas públicas da administração pública estadual, em 2007, o governo do Estado criou a Secretaria de Turismo - SETUR e passou o ativo imobiliário para a gestão da aludida secretaria.

No caso em tela, o Centro de Convenções que fazia parte do patrimônio da PIEMTUR foi repassado para o acervo patrimonial do Estado do Piauí, sob a gestão da Secretaria de Turismo, que, no caso, se configura como Poder Concedente da concessão.

2.4. PROPÓSITO DO PROJETO DE CONCESSÃO DE USO

O projeto de Concessão de Uso do Centro de Convenções tem como objetivo principal transformar o Centro de Convenções, a partir da gestão especializada, em uma referência regional para a promoção de eventos de negócios, culturais e de lazer, gerando valor em cadeia e promovendo inúmeros efeitos multiplicadores.

No conceito formal, o turismo de negócios e eventos “compreende o conjunto de atividades turísticas decorrentes dos encontros de interesse profissional, associativo, institucional, de caráter comercial, promocional, técnico, científico e social” (MTUR, 2010, p15), e é o segmento que mais cresce nos últimos anos no Brasil.

A rigor, os turistas que vem ao Brasil motivados por negócios ou eventos representam cerca de 25% do total, e o país figura na 7ª posição do ranking mundial e 1º na América Latina em número de eventos, de acordo com pesquisa realizada em 2012 pelo International Congress & Convention Association (ICCA).

Essa necessidade de suprir carência de espaço e estrutura física para realização de eventos, notadamente, congressos, simpósios, feiras, exposições e outros relacionados a esse segmento, já vem de longas datas, e por tais motivos e considerando a importância do Centro de Convenções para a cidade de Teresina, os estudos foram realizados pensando em um modelo de contratação que associasse a modernização do equipamento para a prestação de serviços mais eficientes e de qualidade e, ao mesmo tempo, que pudesse servir como fomentador de atividades que gerem receita, benefícios diretos e indiretos para que a população local e que ainda, promova, sobretudo, o desenvolvimento socioeconômico da cidade.

É importante adotar, para o caso, um modelo de gestão capaz de otimizar o uso do equipamento, maximizar os ganhos para a administração pública estadual, para a iniciativa privada, para o município de Teresina e para a população do Estado.

2.5. REFORMA CONTRATADA PELO GOVERNO DO ESTADO

Em 2016, o governo do Estado, através da Secretaria de Turismo, retomou o processo de reforma do Centro de Convenções. Todavia, durante o período de retomada dos serviços, o governo estadual enfrentou diversas situações de dificuldade financeira, algumas, inclusive, afetadas pela

decisão do governo federal, que impediram a execução regular do cronograma de obra e resultaram no atraso da entrega do equipamento.

A proposta da reforma do Centro de Convenções tinha como objetivo modernizar e adequar o espaço, através da setorização, para melhorar o funcionamento do equipamento. A área de eventos passou a ser o ponto de ligação e de distribuição dos demais espaços. O teatro com capacidade para 1.166 (Um mil cento e sessenta e seis) espectadores foi projetado objetivando o melhor conforto acústico e visibilidade. Suas instalações de apoio abrigam camarins, salas de ensaio, oficinas, áreas de estar, banheiros, ateliê de costura e guarda roupa. O bloco de estacionamento coberto foi projetado com um total de 317 (Trezentos e dezessete) vagas que atendem à demanda do equipamento.

Seguem, abaixo, registros fotográficos relativos ao prédio do Centro de Convenções, após o início do processo de reforma.

Figura 05 - Entrada Principal



Fonte: Suparc

Figura 06 – Fachada Externa



Fonte: Suparc

O projeto da reforma do Centro de Convenções foi planejado com a seguinte estrutura:

- a) Bloco A – Área do Teatro - Possui uma capacidade total de 1.166 pessoas, sendo 1.122 assentos convencionais, 16 assentos para pessoas com mobilidade reduzida, 12 assentos para pessoas obesas e 16 espaços para pessoas com necessidade especiais.
- b) Bloco B - Área de Convenções - Espaço destinado para realização de eventos corporativos, shows, e outros, 08 auditórios, com capacidade de ocupação variada, e setor administrativo.
- c) Bloco C – Área do estacionamento coberto, com capacidade para 96 vagas para veículos.
- d) Bloco D - Área para restaurante e a área do Lounge.
- e) Bloco E – Outra área disponível para eventos e acesso principal ao empreendimento.

Quadro 01 - Quadro de Distribuição das Áreas

Discriminação	Unidade	Quantidade
1. Terreno	m ²	14.034,47
2. Pavimento Subsolo	m ²	458,97
3. Pavimento Térreo	m ²	3.963,86
4. Pavimento Superior	m ²	2.058,88
5. Sala de Projeção	m ²	142,37
Total de Área Construída	m ²	6.624,08

Fonte: Construtora SOFERRO.

3. CONCEPÇÃO DO PROJETO

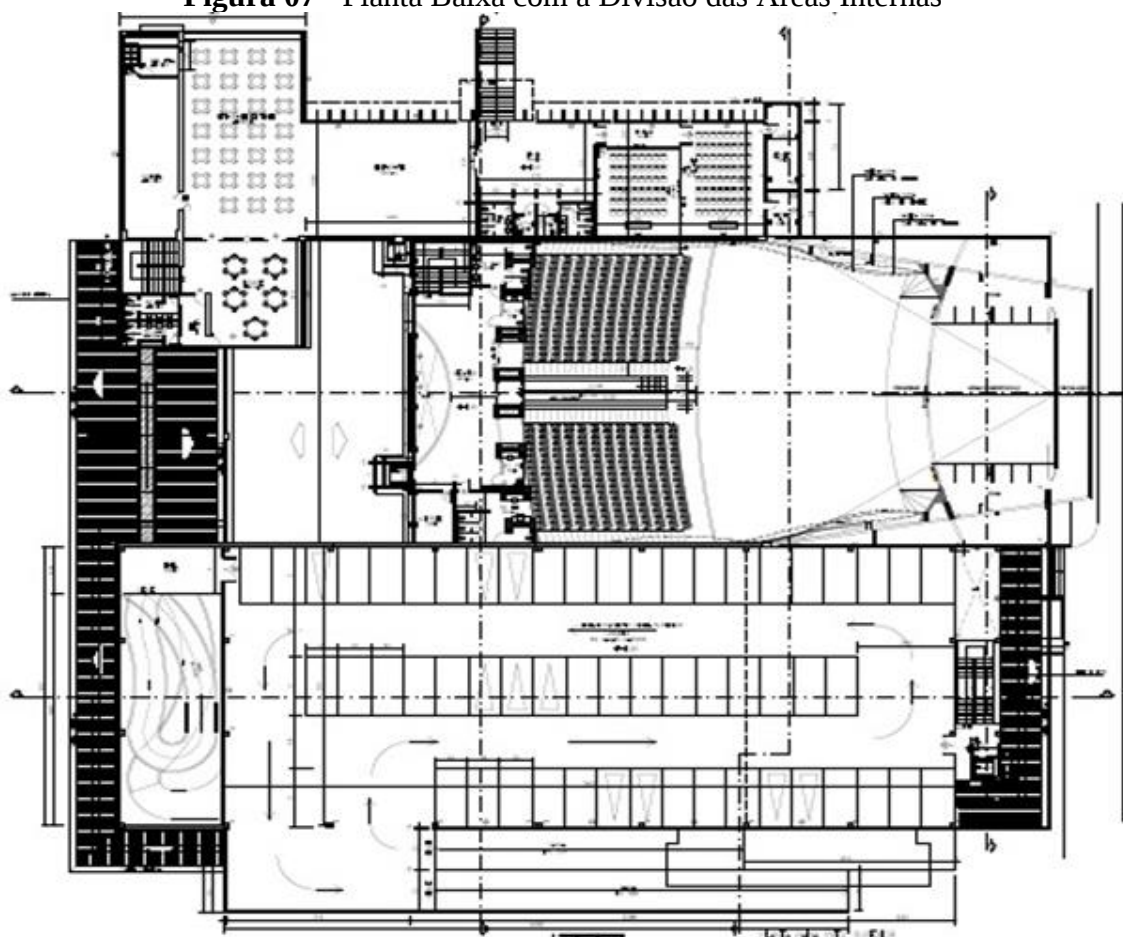
As premissas adotadas na concepção do projeto de concessão, para modernização do espaço, com operação e manutenção do empreendimento, consideraram a necessidade de posicionamento do Centro de Convenções como um espaço de evento de referência do Norte e Nordeste.

Conceituado como espaço multiuso, o Novo Centro de Convenções será, ao final, composto por espaços para shows, feiras e eventos. Em resumo, o propósito da concepção é viabilizar o uso equilibrado entre os diferentes usos e os espaços existentes, potencializando outros e assegurando a maior ocupação possível, tanto em espaço quanto em número de dias por ano, com reduzida vacância e alta rentabilidade operacional.

Tomando como referência que se trata de um projeto de concepção de uso, não foram especificados os materiais e sistemas construtivos para conclusão da obra. Todavia, caberá ao Concessionário priorizar os conceitos de durabilidade, facilidade de reposição e menor custo de operação. A redução da variação de materiais, equipamentos, peças e componentes, viabilizam ganhos de escala e otimizam os custos de manutenção e reposição.

4. INVESTIMENTOS PREVISTOS

Figura 07 - Planta Baixa com a Divisão das Áreas Internas



Fonte: SETUR.

Para efeito de estruturação dos demais estudos, em especial da matriz econômico-financeira, foram estimados valores mínimos de investimento para modernização, exploração, manutenção e operação pleno do equipamento.

Importante ressaltar que os orçamentos previstos para este equipamento são meras referências e não vinculam as concorrentes, nem obrigam ao Poder Concedente em relação à sua concretização futura.

Pela natureza da modelagem aplicada ao projeto, caberá ao Concessionário contratado adotar as melhores técnicas de engenharia, executar as obras necessárias para que o Centro de Convenções comece a funcionar de forma plena e ao final da concessão seja revertido ao poder público.

4.1. FECHAMENTO EXTERNO

Para o fechamento por completo da área do Centro de Convenções, foi estimado um valor de R\$ 141.700,00 (cento e quarenta e um mil e setecentos reais), conforme descrito abaixo.

A sugestão é que o gradil tenha altura mínima de 2,00 (dois) metros, e receba tratamento antiferrugem, com revestimento em poliéster por processo de pintura eletrostática e instalação de elementos de proteção como defensas metálicas em arame farpado (concertina).

Além da instalação de cancelas e câmeras de segurança interligada ao sistema de monitoramento do equipamento, para segurança e controle de entrada e saída do público em geral, caso haja necessidade, os muros existentes deverão ser recuperados, com reforço estrutural e pintura.

4.2. MOBILIÁRIO PARA SALAS DE EVENTOS

O valor do mobiliário da área interna do Centro de Convenções, foi estimado em R\$ 83.200,00 (oitenta e três mil e duzentos reais), se refere as cadeiras de tamanho único, leve, empilhável, com base fixa 4 pés com sapatas com estrutura em aço tubular com acabamento em pintura epóxi-pó, encosto em polímero perfurado com recorte para facilitar o movimento, sapatas em poliuretano apoio de braços fixos, com limite de carga de 136kg.

4.3. POLTRONAS PARA O TEATRO

Com relação as poltronas para o teatro do Centro de Convenções, o valor estimado no orçamento referencial foi de R\$ 1.960.337,50 (um milhão novecentos e sessenta mil trezentos e trinta e sete reais e cinquenta centavos), e se refere a poltrona para auditório com assento de rebatimento automático silencioso, acionamento por gravidade. Estrutura interna do assento confeccionada em quadro de madeira de lei maciça termo estabilizada, em conformidade com as normas de ergonomia (NR-17), e as normas de ensaio de absorção sonora (NBR ISO/IEC 17025:2001).

4.4. ILUMINAÇÃO CÊNICA

O valor projetado para iluminação cênica do Centro de Convenções, foi de R\$ 326.260,10 (trezentos e vinte e seis mil duzentos e sessenta reais e dez centavos), e foi considerado o mínimo necessário para garantir que haja sistema de luz adequado para o equipamento.

4.5. SONORIZAÇÃO

O valor estimado para o fornecimento da parte de sonorização do Centro de Convenções, foi de R\$ 177.134,75 (cento e setenta e sete mil cento e trinta e quatro reais e setenta e cinco centavos), e se refere a um sistema de sonorização mínimo destinado à realização de eventos tais como, show de bandas e conjuntos musicais de pequeno, médio e grande porte, teatro, dança, palestras e eventos, entre outras atividades.

4.6. OBRA CIVIL

Para efeito de conclusão da obra, foi considerado um valor estimado mínimo de intervenção de R\$ 3.729.349,68 (três milhões setecentos e vinte e nove mil trezentos e quarenta e nove reais e sessenta e oito centavos), conforme subitens descritos abaixo. Cabe observar que o projeto de conclusão de obra existente deverá ser apresentado pela Concessionária, considerando todas as normas vigentes, e deverá ser aprovado pelo CMOG do contrato.

A seguir, a tabela do detalhamento da conclusão de obra:

Conclusão de Obra	Verba (R\$)
1. Serviços Iniciais	R\$ 182.829,47
2. Cobertura	R\$ 236.,22
3. Esquadrias	R\$ 61.038,41
4. Revestimentos	R\$ 112.528,33
5. Pintura	R\$ 8.086,26
6. Instalações de Hidrantes	R\$ 65.911,86
7. Instalações de Gás	R\$ 3.707,37
8. Instalações de Sprinkler	R\$ 66.321,45
9. Instalações Hidráulicas	R\$ 1.315,51
10. Instalações de Louças e Acessórios	R\$ 43.186,59
11. Instalações de Águas Pluviais	R\$ 1.757,50
12. Instalações Elétricas	R\$ 596.615,04
13. Instalações Telefônicas	R\$ 10.102,25
14. Subestação Abrigada	R\$ 312.351,19
15. Instalação de Climatização	R\$ 609.456,06
16. Grupo Gerador	R\$ 212.600,95
17. Diversos	R\$ 172.068,52
18. Urbanização	R\$ 383.309,23
19. Outros Serviços	R\$ 885.927,47
Total	R\$ 3.729.349,68

Caberá a Concessionária adotar e observar todas as especificações e normas existentes em vigor para cada tipo de serviço a ser executado.

A seguir, a tabela do detalhamento destes investimentos:

Resumo dos Investimentos	Verba (R\$)
1. Fechamento Externo	R\$ 141.700,00
2. Iluminação Cênica	R\$ 326.260,10
3. Sonorização	R\$ 177.134,75
4. Cadeiras e Mesas	R\$ 83.200,00
5. Poltronas do Teatro	R\$ 1.960.337,50
6. Conclusão das Obras	R\$ 3.729.349,68
Total	R\$ 6.417.982,03

Conforme descrito no contrato para a Concessão de Uso, a Concessionária terá um prazo de carência de 12 (doze) meses para início do pagamento da outorga, contados a partir do início efetivo da operação de cada setor. A concessionária deverá apresentar ao CMOG, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da assinatura do TERI, projeto referente as intervenções no Centro de Convenções e o CMOG deverá analisar e se manifestar sobre o projeto no prazo de 15 (quinze) dias, contados da entrega oficial do projeto.

Sendo que o valor da outorga corresponderá à aplicação do percentual ofertado pela Concessionária sobre o valor da receita bruta mensal e deverá ser repassado ao Poder Concedente, anualmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês de dezembro de cada ano.

Caberá à Concessionária concluir as obras de reforma do Centro de Convenções, nos termos estabelecidos no Estudo Referencial e Modelagem Técnica e observando os prazos estabelecidos para ajustes nos projetos.

Para realizar a vocação do Centro de Convenções como local de eventos, de lazer, e entretenimento da cidade de Teresina, visando maximizar o seu uso e requalificar a área, a Concessionária deverá realizar as obras necessárias para o aproveitamento da área objeto da Concessão, para o uso regular, que venham a se mostrar necessárias ou tragam benefício ao equipamento, devendo submeter os respectivos projetos à aprovação prévia do Poder Concedente, através do CMOG.

A Concessionária também deverá obter todas as licenças necessárias para a realização das Obras Incidentais vinculadas à presente concessão, em especial, a licença ambiental, as licenças federais, estaduais e municipais. E deverá contratar empresa de construção civil habilitada e com condições de executar as obras em tempo e prazo ajustados com o CMOG.

Vale frisar que as especificações acima descritas são parâmetros referenciais para fins de estimativa de investimento necessário para efetiva operacionalização do equipamento. De regra, a Concessionária contratada deverá concluir as obras, adquirir e instalar os equipamentos de forma que o espaço funcione a contento, obedecendo às normas técnicas vigentes e da ABNT e do Inmetro - Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia e que sejam cumpridas as determinações contidas em contrato e no Caderno de Encargos e Serviços.

5. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

Considerando que o propósito da concessão é promover o uso do equipamento de forma que seja um espaço para a realização de eventos, indica-se que a qualificação técnica deverá ser comprovada mediante:

- Atestado de visita técnica ou declaração de que conhece as condições locais para execução da obra;
- Atestado(s) de capacidade técnico-operacional, compatível(is) em características e quantidades com o objeto licitado, fornecido(s) por pessoas jurídicas de direito público ou privado, em nome da Licitante ou de empresa por ela controlada, que demonstre que participou ou participa, direta ou indiretamente, das seguintes atividades:
- Organização de no mínimo 10 (dez) eventos ao longo de 01 (um) ano, tais como feiras, congressos, convenções, exposições comerciais e/ou profissionais, em local com capacidade

para no mínimo 700 (setecentas) pessoas.

Deverão apresentar também a declaração de disponibilidade de corpo técnico, por meio da qual a Licitante declara que possui e manterá em seu quadro permanente de pessoal, durante toda a vigência do Contrato de Concessão, profissionais detentores de qualificação técnica para execução do objeto da presente Concorrência.

11

O(s) atestado(s) e, se for o caso, os documentos complementares a eles relativos, deverão apresentar de forma clara e inequívoca, as informações exigidas, em papel timbrado do responsável pela atestação, devendo ainda conter, no mínimo, as seguintes informações:

- Atividades e serviços (objeto) a que se refere;
- Local da realização das atividades e serviços a que se refere;
- Datas de início e de término da realização das atividades e serviços a que se refere;
- Descrição das atividades exercidas no consórcio pelo licitante consorciado ou pelo profissional relacionado, quando o atestado tiver sido emitido em nome de Consórcio;
- Nome ou razão social do emitente;
- Nome e identificação do signatário do atestado, com informações atualizadas de seus telefones e e-mail para contato, acompanhado de documentação comprobatória de sua condição de representante do emitente.

No caso de Consórcio, será admitida a comprovação da qualificação técnica por intermédio de qualquer um dos membros do Consórcio, individualmente, ou pela soma do acervo técnico dos consorciados. E no caso de alterações ou sucessões societárias, bem como de fusão, incorporação ou cisão de empresas, os atestados somente serão considerados se acompanhados de prova documental e inequívoca da transferência definitiva de acervo técnico.

Teresina, 31 de outubro de 2019.

BRUNO CASANOVA CERULLO
Assessoria Técnica SUPARC

LIDIANE CÉSAR OLIVEIRA
Coordenação de Projeto